



Plan Local d'Urbanisme Commune de Susville

5- Règlement écrit

Avertissement :

Les dispositions supprimées sont barrées et restent afficher en caractère noir
Les dispositions ajoutées sont affichées en rouge

Sont modifiés :

Les articles « Ua 2, Ui 1, Ui2, Ui 3, Ui 12, N 2 », le chapitre 7 : point 10 sur les clôtures

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal précisant les modalités de mise à disposition de la modification simplifiée n°2 du PLU
En date du
Le Maire,

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal approuvant la modification simplifiée n°2 du PLU
En date du
Le Maire,



Sylvie VALLET, urbaniste

98 route des coquettes – 38850 CHIRENS
T : 04 76 05 30 82 / 06 15 76 38 99
sylvie.vallet-urba@orange.fr – www.captterritoires.fr

Sommaire

| | |
|---|-----------|
| TITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES | 5 |
| Chapitre 1 : Zone Ua et ses secteurs Uape | 6 |
| Chapitre 2 : Zone Uc | 17 |
| Chapitre 3 : Zone Ui et ses secteurs Uier, Uierpe | 25 |
| TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER | 35 |
| Chapitre 4 : Zone AUa | 36 |
| TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES | 44 |
| Chapitre 5 : Zone A et ses secteurs Apr, Ape, Az, Azpr, Azpe | 45 |
| TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES | 55 |
| Chapitre 6 : Zone N et ses secteurs Npi, Npr, Npe, Nz, Nzpr, Nzpe | 56 |
| TITRE V – DISPOSITIONS APPLICABLES A TOUTES LES ZONES | 67 |
| Chapitre 7 : Article 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords | 68 |
| Chapitre 8 – Dispositions communes relatives aux risques naturels | 72 |
| Chapitre 9 – Lexique et définitions applicables au présent règlement | 76 |

TITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Chapitre 1 : Zone Ua et ses secteurs Uape

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE Ua 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdit(e)s :

En zones Ua et secteurs Uape :

2. Toute construction pouvant engendrer des nuisances incompatibles avec l'environnement urbain et habité existant ou projeté ;
3. Les installations classées pour la protection de l'environnement, incompatibles avec un voisinage habité, notamment en raison des nuisances potentielles qu'elles peuvent générer, d'ordre esthétique, olfactif, sonore, ou en raison des rejets ou des risques divers qu'elles peuvent occasionner sur la santé et l'environnement... ;
4. L'exploitation des carrières, les installations et les constructions liées aux carrières ;
5. Les constructions et installations à usage industriel, non liées à des constructions existantes dans la zone ;
6. Les constructions à destination de l'exploitation forestière ;
7. Les constructions à usage de l'exploitation agricole non autorisées à l'article Ua 2 ;
8. Les commerces de plus de 500 m² de surface de vente par établissement ;
9. Les constructions à usage d'entrepôts non liés à une activité existante dans la zone et dépassant le tiers des surfaces de l'activité existante ;
10. Les terrains de camping – caravanage ;
11. Les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisirs ;
12. L'aménagement de terrain pour la pratique de sports et/ou de loisirs, motorisés ;
13. Les affouillements et exhaussements non liés aux constructions à planter dans la zone ;
14. Les dépôts, stockages de déchets divers, de véhicules accidentés ou usagés, de ferraille ;

Dans les zones humides de l'inventaire départemental identifiées au règlement graphique :

15. Toutes constructions, toutes occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte au fonctionnement biologique, hydrologique, et au maintien des zones humides, notamment les affouillements et les remblaiements.

Dans les secteurs de jardins et espaces communs, à protéger (Art L151-19 du code de l'urbanisme) au cœur des cités :

16. Toutes constructions d'une emprise au sol supérieure à 25 m².

Dans les secteurs d'OAP (orientation d'aménagement et de programmation du PLU - cf. la pièce n° 3 du dossier de PLU) portés au règlement graphique :

17. Toutes occupations et utilisations du sol non compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation du PLU (cf la pièce n° 3 du PLU).

Dans les secteurs inconstructibles de risques naturels, indicés « RG – RV – RC – RP – RM – RT » :

18. Toutes constructions, toutes occupations et utilisations du sol, sauf les exceptions mentionnées à l'art Ua 2 ci-dessous.
19. En sus dans les secteurs inconstructibles indicés « **RG** » : les affouillements et exhaussements, sauf dans le cadre de travaux et d'aménagements de nature à réduire les risques ou dans le cadre d'infrastructures de desserte après étude géotechnique de stabilité locale et générale de versant ;
20. En sus dans les secteurs inconstructibles indicés « **RV** » : les exhaussements, sauf dans le cadre de travaux et d'aménagements de nature à réduire les risques ou dans le cadre d'infrastructures de desserte après étude d'incidence, ainsi que les aires de stationnement ;
21. En sus dans les secteurs indicés « **RC** » : les remblais autres que ceux strictement nécessaires à la mise en œuvre des aménagements autorisés à l'article Ua 2 ainsi que les aires de stationnement.
22. En sus dans les secteurs inconstructibles indicés « **RP** » : les aires de stationnement ;
23. En sus dans les secteurs inconstructibles de risques naturels indicés « **RM** » : les affouillements et exhaussements, sauf dans le cadre de travaux et d'aménagements de nature à réduire les risques ou dans le cadre d'infrastructures de desserte après étude d'incidence.
24. En sus dans les secteurs inconstructibles de risques naturels indicés « **RT** » :
 - Les affouillements et exhaussements, sauf dans le cadre de travaux et d'aménagements de nature à réduire les risques ou dans le cadre d'infrastructures de desserte après étude d'incidence.
 - Les aires de stationnement ;
 - Les clôtures fixes à l'intérieur d'une bande de 4 m comptée à partir du sommet des berges ;

Dans les secteurs de risques naturels constructibles avec prescriptions indicés « Bi'1 » :

25. Les affouillements et exhaussements de sols sauf dans le cadre de travaux et aménagements de nature à réduire les risques et d'infrastructures de desserte après étude d'incidence.
26. En dehors des hangars agricoles ouverts et des modifications de bâtiments existants et extensions de moins de 20 m², l'utilisation des parties de constructions situées sous la hauteur de référence +0.50m par rapport au terrain naturel.
27. Le changement de destination des locaux existants situés sous la hauteur de référence (+0.50 m par rapport au terrain naturel) conduisant à augmenter la vulnérabilité des personnes ou des biens ;
28. Les aires de stationnement dans la bande de recul le long des fossés, canaux, chantournes et petits cours d'eau.

Dans les secteurs de risques naturels constructibles avec prescriptions indicés « Bi'2 » :

29. Les affouillements et exhaussements de sols sauf dans le cadre de travaux et aménagements de nature à réduire les risques et d'infrastructures de desserte après étude d'incidence.
30. En dehors des hangars agricoles ouverts et des modifications de bâtiments existants et extensions de moins de 20 m², l'utilisation des parties de constructions situées sous la hauteur de référence +1 m par rapport au terrain naturel.
31. Le changement de destination des locaux existants situés sous la hauteur de référence (+1 m par rapport au terrain naturel) conduisant à augmenter la vulnérabilité des personnes ou des biens ;
32. Les aires de stationnement.

Dans les secteurs de risques naturels indicés « Bc1 » :

33. Les remblais autres que ceux strictement nécessaires à la mise en œuvre des aménagements autorisés à l'article 2 ci-après ;

34. En dehors des hangars ouverts et des modifications de bâtiments existants et extensions de moins de 20 m², les parties utilisables de constructions situées sous le niveau de référence (+.50 m par rapport au terrain naturel) hors « des espaces urbains centraux », des « espaces propriétaires du confortement urbain » et des « espaces à vocation économique » définis par le SCOT de la région urbaine grenobloise.
35. Le changement de destination des locaux existants situés sous le niveau de référence (+.050 m par rapport au terrain naturel) conduisant à augmenter la vulnérabilité des biens et des personnes.
36. Les aires de stationnement dans les bandes de recul le long des fossés, canaux et petits cours d'eau.

Dans les secteurs de risques miniers du PPRM (Plan de Prévention des Risques Miniers) approuvé du plateau matheysin :

Se reporter au règlement du PPRM en annexes du PLU.

ARTICLE Ua 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisé(e)s aux conditions particulières ci-dessous :

En zone Ua et Uape :

1. Les constructions à destination de l'artisanat doivent être non nuisantes et compatibles avec la fonction résidentielle ;
2. Les constructions à usage de commerces ne doivent pas dépasser 500 m² de surface de vente par établissement ;
3. Les entrepôts autorisés doivent être liés à des activités existantes dans la zone ; ils ne doivent pas dépasser le 1/3 des surfaces des activités existantes ;
4. Les constructions et installations à destination de l'exploitation agricole sont autorisées si elles sont liées à une exploitation agricole existante dans la zone, à condition qu'elles ne soient pas destinées au logement des animaux, ni soumises à des règles d'éloignement vis-à-vis des habitations et locaux habituellement occupés par des tiers (en application de l'Art L111-3 du code rural). Elles sont notamment autorisées si elles sont destinées à réduire un impact sur l'environnement ou des incommodités pour le voisinage ;

En secteur Uape de protection éloignée du puits des Lauzes :

5. Les occupations et utilisations non interdites à l'article Ua 1 ci-dessus doivent respecter les dispositions du rapport hydrogéologique du Puits des Lauzes en date du 24 août 1996.

Protection du patrimoine bâti identifié au règlement graphique en application de l'article L151-19 du code de l'urbanisme

6. En application de l'art R421-23h du code de l'urbanisme, les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer le patrimoine bâti identifié en application de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme, doivent être précédés d'une déclaration préalable ;
7. En application de l'art R421-28^e du code de l'urbanisme, les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie du patrimoine bâti identifié en application de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme, doivent être précédés d'un permis de démolir, qui pourra être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales si les travaux envisagés sont de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur des éléments identifiés.

Dans les secteurs exposés aux bruits des infrastructures de transports terrestres classées par l'arrêté préfectoral n° 2011-3220005 38-2022-04-15-00007 :

8. Les façades des pièces et locaux situés dans ces secteurs, doivent présenter un isolement acoustique contre les bruits extérieurs respectant les dispositions de l'arrêté préfectoral n°2011-

322-0005 **38-2022-04-15-00007** portant révision du classement sonore des infrastructures de transports terrestres du département de l'Isère, joint dans les annexes du PLU.

Dans les secteurs de risques naturels constructibles avec prescriptions, indicés « Bi'1 », « Bi'2 », « Bc1 » et « Bt » :

9. Pour les constructions autorisées dans la zone autres que les hangars agricoles ouverts, les modifications de bâtiments existants et les extensions de moins de 20 m², le premier niveau utilisable doit être surélevé au-dessus du niveau de référence (en Bi'1, Bc1 et Bt : + 0,50 m par rapport au terrain naturel, en Bi'2 : + 1m par rapport au terrain naturel), ou sinon, le maître d'ouvrage mettra en œuvre un ensemble de mesures visant à réduire la vulnérabilité des bâtiments (batardeaux, cuvelage étanche, etc) et à apporter un niveau de protection équivalent à celui résultant d'une surélévation au-dessus du niveau de référence.
10. En sus en secteurs indicés « Bt », la construction doit être adaptée à la nature du risque, notamment l'accès par une façade non exposée. Les affouillements et exhaussements du sol pouvant être autorisés doivent entrer dans le cadre de travaux et aménagements de nature à réduire les risques ou d'infrastructures de desserte après étude d'incidence.

Dans les secteurs de risques naturels constructibles avec prescriptions, indicés « Bi'1 », « Bi'2 », « Bc1 » et « Bt » :

11. Pour toutes les constructions admises, le **Rapport d'Emprise au Sol en zone Inondable (R.E.S.I)** - voir la définition du RESI en annexe 1 du règlement, sera :
 - Inférieur ou égal à 0.30 pour les constructions individuelles et leurs annexes ;
 - Inférieur ou égal à 0.50 :
 - > Pour les permis groupés
 - > Pour les lotissements (globalement pour infrastructures et bâtiments) ;
 - > Pour les opérations d'aménagement d'ensemble (globalement pour infrastructures et bâtiments) ;
 - > Pour les bâtiments d'activités agricoles, artisanales, industrielles ou commerciales ;
 - > Pour les zones d'activités ou d'aménagement existantes (globalement pour infrastructures et bâtiments).

Pour les lotissements et les opérations d'aménagement d'ensemble, le règlement du lotissement ou de la zone fixe par lot, la surface occupée par le remblaiement et la construction. En cas de reconstruction d'un bâtiment ou de changement d'affectation, le RESI peut être dépassé à concurrence du RESI de la construction préexistante.

Dans les secteurs de risques naturels constructibles avec prescriptions, indicés « Bi'1 », « Bi'2 », « Bc1 » :

12. Les aménagements et les installations temporaires sous le niveau de référence (0.50 m en Bi'1 / 1.00 m en Bi'2), sont admis si toutes les dispositions techniques sont prises pour que les installations soient démontées et évacuées en temps voulu en cas de crue ;
13. Les hangars agricoles ouverts réalisés sans remblaiement ;
14. Les modifications de bâtiments existants ou les extensions de moins 20 m², à condition que les équipements et matériels vulnérables soient surélevés au-dessus du niveau de référence (en Bi'1 et Bc1 : de + 0,50 m par rapport au terrain naturel, en Bi'2 : de + 1m par rapport au terrain naturel).
15. Les marges de recul des installations et des constructions autorisées sont de 10 m par rapport à l'axe du lit avec un minimum de 4 m par rapport au sommet des berges pour les canaux et chantournes et de 5 m pour les fossés.
16. Le long de tous les cours d'eau, une bande de 4 m comptée à partir du sommet des berges doit rester dépourvue d'obstacle pour permettre l'entretien et l'intervention d'urgence en situation de crise. La marge de recul de 4 m n'est cependant pas applicable aux ouvrages de protection contre les inondations implantées sans retrait par rapport au sommet des berges et comportant une crête circulable de largeur égale à 4 m minimum.

17. Les ouvertures de bâtiments doivent avoir leur base située au-dessus du niveau de référence (en Bi'1 et Bc1 : + 0,50 m par rapport au terrain naturel, en Bi'2 : + 1m par rapport au terrain naturel).
18. Les clôtures, les plantations, les cultures, les espaces verts et de jeux, s'effectueront sans remblaiement.

Dans les secteurs de risques naturels constructibles avec prescriptions, indicés « Bg », « Bf » :

19. Les rejets des eaux usées, pluviales et de drainage des constructions autorisées dans la zone, doivent être conduits hors zones de risque de glissement de terrain, d'effondrement de cavités, d'affaissement ou de suffosion, ou soit dans un exutoire superficiel capable de recevoir un débit supplémentaire sans aggraver les risques ou en provoquer de nouveaux.
20. Les affouillements et exhaussements du sol, sont autorisés sous réserve de ne pas aggraver le risque d'instabilité.
21. En sus en secteurs indicés « Bf », les constructions doivent se prémunir contre les tassements différentiels.

Dans les secteurs de risques naturels constructibles avec prescriptions, indicés « Bv » ainsi que dans les secteurs d'aléa généralisé de ruissellement sur versant (cf. la pièce graphique 4.2) correspondant à l'indice de risques « Bv » :

22. La base des ouvertures des constructions autorisées dans la zone doit être surélevée de + 0.50 m par rapport au terrain naturel ou protégée d'une lame d'eau de 0.50 m de hauteur par un ouvrage réflecteur.

Dans les secteurs de risques naturels constructibles avec prescriptions, indicés « Bp »

23. Les aires de stationnement autorisées, doivent être protégées contre les impacts des blocs.

Dans les secteurs de risques naturels inconstruitables indicés « RG », « RV », « RC », « RP », « RM », « RT »,

24. Sont seuls admis sous réserve de ne pas aggraver les risques et de ne pas en provoquer de nouveaux :
 - a) Sous réserve complémentaire qu'ils ne conduisent pas à une augmentation de la population exposée :
 - les travaux courants d'entretien et de gestion des constructions et installations existantes, notamment les aménagements internes, les traitements de façades, la réfection des toitures.
 - b) Sous réserve complémentaire d'un renforcement de la sécurité des personnes et de réduction de la vulnérabilité des biens :
 - les extensions limitées nécessaires à des mises aux normes, notamment d'habitabilité ou de sécurité,
 - la reconstruction ou la réparation de bâtiments sinistrés dans le cas où les dommages n'ont pas de lien avec le risque à l'origine du classement en zone interdite, s'ils ne sont pas situés dans un secteur où toute construction est prohibée.
 - c) Les changements de destination sous réserve de l'absence d'augmentation de la vulnérabilité des personnes exposées
 - d) Sous réserve complémentaire qu'ils ne fassent pas l'objet d'une occupation humaine permanente et que la sécurité des personnes soit assurée :
 - Les abris légers, annexes des bâtiments d'habitation d'une surface inférieure à 20 m², ainsi que les bassins et les piscines non couvertes et liées à des habitations existantes. Les bassins et piscines ne sont pas autorisés en zone de glissement de terrain indicés « RG »
 - les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricoles, à l'activité culturelle, touristique, sportive et de loisirs, si leur implantation est liée à leur fonctionnalité
 - e) Sous réserve complémentaire que le maître d'ouvrage prenne des dispositions appropriées aux risques, y compris ceux créés par les travaux :

- Les constructions et les installations nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif ou général déjà implantés dans la zone
 - Les infrastructures (notamment les infrastructures de transports, de fluides, les ouvrages de dépollution, les aménagements hydroélectriques) et les équipements et ouvrages techniques qui s'y rattachent.
- f) Tous travaux et aménagements de nature à réduire les risques.

Dans les secteurs de risques miniers du PPRM (Plan de Prévention des Risques Miniers) approuvé du plateau matheysin :

Se reporter au règlement du PPRM en annexes du PLU.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ua 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1. Les dispositions de l'article R 111-2 du Code de l'Urbanisme⁽¹⁾ restent applicables.
2. Dans le secteur d'OAP n° 1 au lieu-dit le Villaret, les principes de desserte figurant dans l'OAP (cf. la pièce n°3 du PLU) en matière d'accès et de création de voies nouvelles doivent être respectées :
 - Les constructions à planter dans le secteur d'OAP n° 1 seront desservies :
 - Pour la partie nord du tènement, depuis la Route du Terril par un accès distant du rond-point sur la RD 529 d'au moins 45 m.
 - Pour la partie sud du tènement, depuis la RD 529.
 - Les sections de voies publiques de desserte à créer pour desservir le secteur d'OAP n°1 auront une largeur minimum de chaussée de 5.00 m.
 - Les cheminements piétonniers à créer en secteur d'OAP n° 1 du PLU, auront une emprise minimum de 1.50 m.
 - L'accès sur la RD 529 sera aménagé en association étroite avec le gestionnaire de la voirie afin de répondre aux conditions de sécurité routière et à l'importance et la destination du secteur à desservir.

ARTICLE Ua 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET CONDITIONS DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

1. Eau :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités nécessitant un branchement d'eau potable, doit être raccordée au réseau public d'eau potable, suivant le règlement applicable à la commune.

2. Assainissement des eaux usées :

Eaux usées domestiques:

Dans les secteurs d'assainissement collectif, les constructions ou les installations générant des eaux usées devront être raccordées au réseau d'assainissement collectif qui les dessert. Dans les secteurs équipés d'un réseau séparatif, les eaux usées ne doivent pas être rejetées dans les réseaux d'eaux pluviales et inversement.

⁽¹⁾ Article R 111-2 du Code de l'Urbanisme : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations ».

Eaux usées non domestiques :

Les installations, ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins non domestiques entraînant des déversements, écoulements, rejets, même non polluants sont soumis à autorisation ou à déclaration (article 10 Loi sur l'eau du 3 janvier 1992 - décret 93.743).

Pour mémoire, selon le Code de la Santé publique, les eaux usées non domestiques ne peuvent être introduites dans le réseau public d'assainissement qu'avec l'autorisation expresse de la (ou des) collectivité(s) à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par les eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel (réseaux, station d'épuration).

Leur déversement dans le réseau et en station doit donner lieu à une étude d'acceptabilité et le cas échéant à une convention entre les gestionnaires du réseau et l'intéressé (industriel ou autre). Le raccordement des eaux usées non domestiques est soumis à l'accord des gestionnaires du réseau, qui peuvent le cas échéant, imposer un système de prétraitement avant rejet au réseau.

3. Eaux pluviales :

Toute nouvelle construction ou nouvel aménagement devra privilégier des techniques alternatives permettant de limiter l'imperméabilisation des sols (maintien d'espaces verts de pleine terre, noues, revêtements poreux, chaussée réservoir, toiture végétalisée...).

En parallèle de ces techniques, les débits d'eaux pluviales devront être ralentis en favorisant une circulation de ces eaux dans un fossé à ciel ouvert plutôt que dans des tuyaux.

Les réseaux internes des opérations de constructions seront de type séparatif.

L'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle sera privilégiée dès que le terrain le permet (hors zones de glissement de terrain).

Les dispositions applicables aux constructions autorisées dans la zone, sont celles du zonage pluvial de la commune de Susville, joint en annexe 6.2. du PLU, qui prévoit plusieurs possibilités selon les terrains :

- Une gestion exclusive des eaux pluviales à la parcelle, soit par infiltration, soit par rétention avec rejet du débit de fuite vers un réseau ou un fossé existant. En cas d'exutoire saturé, la commune se réserve le droit d'imposer un débit de fuite en adéquation avec la capacité du dit exutoire,
- Une gestion préférentielle à la parcelle, avec possibilité de raccordement sur le réseau public exclusivement pour les bâtiments situés en limite de voiries publique ;
- Une infiltration des eaux pluviales proscrite ;

Toute opération d'aménagement, construction ou réhabilitation ne devra pas augmenter le débit naturel des eaux pluviales tombant sur le terrain support du projet.

Les volumes d'infiltration et/ou de stockages, fonction de la zone dans laquelle est situé le projet, sont les suivants :

| | Infiltration sur la parcelle | Rétention et évacuation vers un exutoire (fossé, réseau, cours d'eau) |
|--|---|--|
| Pour les parcelles < 700 m² | | |
| Débit de fuite | Fonction de la perméabilité du sol | Débit de fuite équivalent au débit actuel pour une pluie d'occurrence annuelle 1 litre / s / 100 m² urbanisés |
| Dimension des ouvrages | Prise en compte d'une période de retour des pluies de 20 ans | Prise en compte d'une période de retour des pluies de 20 ans 490 litres /100 m² urbanisés |

En cas de dispositif de rétention des eaux de pluie sur le terrain, celui-ci doit être entretenu régulièrement afin de conserver un bon fonctionnement et d'éviter tout colmatage.

En cas de pollution des eaux pluviales, celles-ci doivent être traitées par décantation et séparation des hydrocarbures avant rejet.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du bénéficiaire de l'autorisation d'utilisation et d'occupation du sol, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4. Autres réseaux :

Les branchements des réseaux téléphoniques et électriques sont exécutés en souterrain sauf en cas d'impossibilité technique. Les coffrets techniques sont encastrés dans les façades ou intégrés dans les clôtures sauf impossibilité technique.

ARTICLE Ua 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES EN CAS DE REALISATION D'UN DISPOSITIF D'ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

Sans objet

ARTICLE Ua 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les dispositions décrites ci-dessous s'appliquent aux voies et emprises publiques⁽¹⁾ ou privées ouvertes à la circulation publique (sont donc compris les voies des lotissements privés ainsi que les chemins ruraux et les chemins d'exploitation ouverts à la circulation publique).

La construction à l'alignement des voies est autorisée.

Pour des raisons de sécurité, d'architecture, d'urbanisme, d'enneigement ou de relief difficile, des implantations différentes pourront être autorisées ou prescrites.

En particulier, il pourra être imposé un retrait par rapport à l'alignement de la voie pour dégager sur le terrain un espace de stationnement privatif non clos directement accessible depuis la voie et dégager la chaussée lors des manœuvres d'entrées et de sorties des fonds privés.

ARTICLE Ua 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.
2. Lorsque par son gabarit ou son implantation un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions de l'alinéa ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou le gabarit de l'immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

ARTICLE UA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet.

ARTICLE Ua 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet.

⁽¹⁾ Emprise publique : aires de stationnement, places, emplacements réservés divers...

ARTICLE Ua 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1. Définitions :

- La hauteur des constructions est mesurée en tout point du bâtiment à partir du terrain naturel avant travaux jusqu'au point considéré, ouvrages techniques indispensables à la construction, tels que les souches de cheminées et de ventilation, exclus.
- Le terrain naturel est celui qui existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet de construction objet du permis (voir schémas de mesure de la hauteur dans les terrains en pente).

2. Hauteur maximale autorisée est fixée à 10 m mesurée à l'égout de toit.

3. Illustrations de la mesure de la hauteur maximale de la construction par rapport au Terrain Naturel (TN) sur terrains en pente ou en déclivité :

Schéma 1 : Terrain en surélévation par rapport à la voie d'accès de desserte de la construction

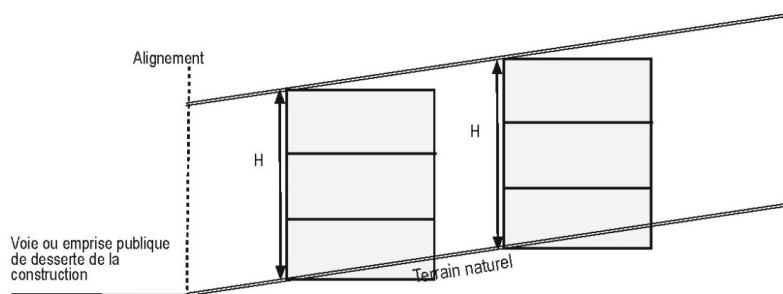
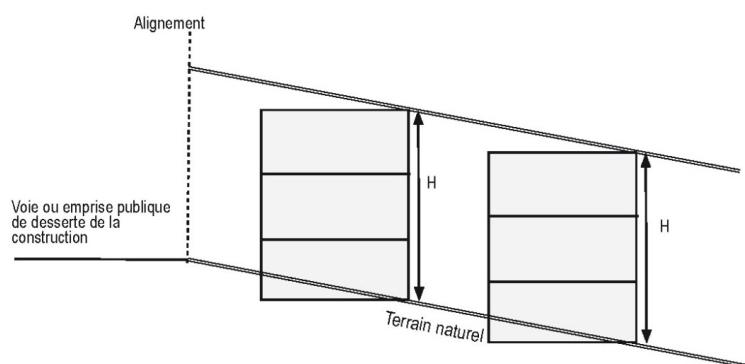


Schéma 2 : Terrain en contre bas de la voie d'accès de desserte de la construction



- Ces règles ne s'appliquent pas aux ouvrages ni aux installations liés aux lignes de transports d'électricité.
- Les bâtiments existants échapperont à cette règle de hauteur dans la mesure où leur réaménagement ne modifie pas le volume initial de la construction.
- En cas de reconstruction totale suite à un sinistre, cette reconstruction pourra être réalisée dans le volume de la construction existant avant le sinistre.

ARTICLE Ua 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS – PRESCRIPTIONS DE PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE, DES CONSTRUCTIONS PATRIMONIALES

Se reporter au chapitre 7 commun à toutes les zones du PLU.

ARTICLE Ua 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues doit être assuré en dehors des voies publiques, sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat (150 m maximum) en respectant les normes définies ci-après.

1. Normes pour les véhicules automobiles :

Les normes à prendre en compte sont définies ci-après par destination.

Elles sont cumulatives en cas de juxtaposition ou d'imbrication de destinations.

Le calcul du nombre de places exigibles est arrondi au nombre entier supérieur si la décimale est strictement supérieure à 0.5.

| Destination | Quantités requises |
|---|---|
| Habitation | <p>1 place par logement jusqu'à 60 m² de surface de plancher 2 places par logement au-delà de 60 m² de surface de plancher</p> <p><u>Cas particuliers pour les logements locatifs sociaux :</u></p> <p>1 place maximum par logement (Article L 151-35 du Code de l'Urbanisme). L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher.</p> |
| Hébergement hôtelier | 1 place par chambre |
| Artisanat | 1 place minimum par tranche de 50 m ² de surface de plancher |
| Activité de bureaux, services, commerces | 1 place par tranche de 25 m ² de bureaux ou de surface de vente |
| ERP, équipements publics | le nombre de places à aménager est déterminé en fonction de la nature de l'installation et du public accueilli. |

2. Stationnement des deux-roues

Pour les bâtiments d'habitation d'au moins 2 logements et les immeubles de bureaux : prévoir 1 espace réservé au stationnement sécurisé des deux roues, situé soit dans le bâtiment, soit à l'extérieur du bâtiment à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment. Les normes à prendre en compte : 3 m² par logement et 1.5 m² pour 2 emplois.

3. Par leurs dispositions techniques, les aires de stationnement doivent limiter l'imperméabilisation des sols (utilisation de matériaux ou de techniques favorisant la gestion des eaux).

4. Caractéristiques géométriques d'une place de stationnement :

25 m² en moyenne par place, voies de circulation comprises – 30 m² par place pour les places réservées aux personnes à mobilité réduite. En cas de stationnement longitudinal, la base est de 5 m x 2.50 m, portée à 3.30 m x 6.20 m pour les personnes à mobilité réduite.

ARTICLE Ua 13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

La remise en état du terrain devra être effectuée dans les lignes naturelles du paysage environnant.

Espaces libres :

Les espaces non bâties végétalisés doivent représenter au moins 30% de la surface support du projet de construction. Les espaces verts protégés en éléments de paysages au règlement graphique, sont compris dans le calcul des 30%.

Les aménagements extérieurs sont réalisés avec des matériaux qui contribuent à limiter l'imperméabilisation des sols et favorisent l'infiltration des eaux pluviales.

Plantations :

Les plantations (haies de clôtures, arbres de hautes tiges, arbres d'ornements...) sont réalisées avec des essences locales variées à majorité caduques. Pour les arbres de hautes tiges, seules des espèces à feuilles caduques (qui tombent en hiver) ou marcescentes (qui séchent mais ne tombent pas en hiver) peuvent être utilisées.

Toute clôture composée ou doublée par une haie végétale est réalisée avec au moins trois espèces buissonnantes dont une majorité de plantes à feuilles caduques ou marcescentes (par exemple : noisetier, érables, saules, cornouillers, charmille etc.). Pour composer sa haie vive et choisir les arbres de haute tige, on peut consulter la plaquette éditée par le Conseil Général de l'Isère⁽²⁾ « planter les haies champêtres en Isère ».

ARTICLE Ua 14 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les projets participeront par leur architecture à la mise en œuvre d'objectifs de performance énergétique et environnementale :

- Orientation sud des constructions pour maximiser les apports de chaleur gratuits en période d'hiver, combinée à la mise en place de dispositifs de protection solaire passifs adéquats pour éviter les surchauffes en été (éléments architecturaux de protection, plantations d'arbres à feuilles caduques, ...).
- Dimensions et performance thermique des ouvertures, usage des énergies renouvelables, dispositifs de récupération des eaux de pluie, réduction de l'énergie grise dans les matériaux employés, etc.
- Emploi recommandé de dispositifs passifs (haies, murs ...) de protection vis-à-vis des vents dominants.

ARTICLE Ua 15 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Le constructeur, l'aménageur ou le lotisseur bénéficiaire de l'autorisation d'urbanisme doit prévoir les fourreaux nécessaires aux passages des réseaux à très haut débit.

⁽²⁾ « Planter des haies champêtres en Isère » plaquette éditée par le Conseil Général de l'Isère

Chapitre 2 : Zone Uc

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE Uc 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdit(e)s :

En zone Uc :

1. Toute construction pouvant engendrer des nuisances incompatibles avec l'environnement urbain existant ou projeté ;
2. Les installations classées pour la protection de l'environnement, incompatibles avec un voisinage habité, notamment en raison des nuisances potentielles qu'elles peuvent générer, d'ordre esthétique, olfactif, sonore, ou en raison des rejets ou des risques divers qu'elles peuvent occasionner sur la santé et l'environnement... ;
3. Les carrières, les installations et les constructions liées aux carrières ;
4. Les constructions et installations à usage industriel ;
5. Les constructions à destination de l'exploitation agricole ou forestière ;
6. Les entrepôts ;
7. Les terrains de camping – caravanage ;
8. Les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisirs ;
9. L'aménagement de terrain pour la pratique de sports et/ou de loisirs, motorisés ;
10. Les affouillements et exhaussements non liés aux constructions à planter dans la zone ;
11. Les dépôts, stockages de déchets divers, de véhicules accidentés ou usagés, de ferraille ;

Dans le secteur de préservation des vues et des perspectives sur le chevalement portée au règlement graphique :

12. Toutes constructions pouvant altérer les vues et les perspectives sur le chevalement et dépasser une hauteur de 2.50 m par rapport au terrain naturel ;

Dans le secteur d'OAP (orientation d'aménagement et de programmation du PLU) (cf. la pièce n° 3 du dossier de PLU) :

13. Toutes occupations et utilisations du sol non compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation définies pour le secteur ;

Dans les secteurs inconstructibles de risques naturels, indicés « RC » :

14. Toutes constructions, toutes occupations et utilisations du sol, sauf les exceptions mentionnées à l'art Uc 2 ci-dessous.
15. Les remblais autres que ceux strictement nécessaires à la mise en œuvre des aménagements autorisés à l'article Uc 2 ainsi que les aires de stationnement.

Dans les secteurs de risques miniers du PPRM (Plan de Prévention des Risques Miniers) approuvé du plateau matheysin :

Se reporter au règlement du PPRM en annexes du PLU.

ARTICLE Uc 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**Conditions particulières pour les constructions admises en zone Uc :**

1. Les constructions à destination de l'artisanat doivent être non nuisantes et compatibles avec la fonction résidentielle ;

Protection du patrimoine bâti identifié au règlement graphique en application de l'article L151-19 du code de l'urbanisme

2. En application de l'art R421-23h du code de l'urbanisme, les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer le patrimoine bâti identifié en application de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme, doivent être précédés d'une déclaration préalable ;
3. En application de l'art R421-28^e du code de l'urbanisme, les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie du patrimoine bâti identifié en application de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme, doivent être précédés d'un permis de démolir, qui pourra être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales si les travaux envisagés sont de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur des éléments identifiés.

Dans les secteurs d'aléa généralisé de ruissellement sur versant (cf. la pièce graphique 4.2) correspondant à l'indice de risques « Bv » :

4. La base des ouvertures des constructions autorisées dans la zone doit être surélevée de + 0.50 m par rapport au terrain naturel ou protégée d'une lame d'eau de 0.50 m de hauteur par un ouvrage réflecteur.

Conditions particulières dans les secteurs de risques naturels inconstructibles indicés « RC » :

5. Sont seuls admis sous réserve de ne pas agraver les risques et de ne pas en provoquer de nouveaux :
 - a) Sous réserve complémentaire qu'ils ne conduisent pas à une augmentation de la population exposée :
 - les travaux courants d'entretien et de gestion des constructions et installations existantes, notamment les aménagements internes, les traitements de façades, la réfection des toitures.
 - b) Sous réserve complémentaire d'un renforcement de la sécurité des personnes et de réduction de la vulnérabilité des biens :
 - les extensions limitées nécessaires à des mises aux normes, notamment d'habitabilité ou de sécurité,
 - la reconstruction ou la réparation de bâtiments sinistrés dans le cas où les dommages n'ont pas de lien avec le risque à l'origine du classement en zone interdite, s'ils ne sont pas situés dans un secteur où toute construction est prohibée.
 - c) Les changements de destination sous réserve de l'absence d'augmentation de la vulnérabilité des personnes exposées
 - d) Sous réserve complémentaire qu'ils ne fassent pas l'objet d'une occupation humaine permanente et que la sécurité des personnes soit assurée :
 - Les abris légers, annexes des bâtiments d'habitation d'une surface inférieure à 20 m² ainsi que les bassins et les piscines non couvertes et liées à des habitations existantes,
 - les constructions et installations nécessaires à l'activité culturelle, touristique, sportive et de loisirs, si leur implantation est liée à leur fonctionnalité

- e) Sous réserve complémentaire que le maître d'ouvrage prenne des dispositions appropriées aux risques, y compris ceux créés par les travaux :
 - Les constructions et les installations nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif ou général déjà implantés dans la zone
 - Les infrastructures (notamment les infrastructures de transports, de fluides, les ouvrages de dépollution, les aménagements hydroélectriques) et les équipements et ouvrages techniques qui s'y rattachent.
- f) Tous travaux et aménagements de nature à réduire les risques.

Dans les secteurs de risques miniers du PPRM (Plan de Prévention des Risques Miniers) approuvé du plateau matheysin :

Se reporter au règlement du PPRM en annexes du PLU.

ARTICLE Uc 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1. Les dispositions de l'article R 111-2 du Code de l'Urbanisme ⁽¹⁾ restent applicables.
2. Dans le secteur d'OAP n° 2 du chevalement du Villaret, les principes de desserte figurant dans l'OAP n° 2 (cf. la pièce n°3 du PLU) en matière d'accès et de création de voies nouvelles doivent être respectées :
 - Les constructions à planter dans le secteur d'OAP n° 2 seront desservies à partir de la rue du Pont de la Fange.
3. Les accès débouchant sur la rue du Pont-de la Fange doivent répondre à l'importance et à la destination des immeubles à desservir et répondre aux règles minimales de sécurité, telles que la défense contre l'incendie, la protection civile et le brancardage.

ARTICLE Uc 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET CONDITIONS DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

1. Eau :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités nécessitant un branchement d'eau potable, doit être raccordée au réseau public d'eau potable, suivant le règlement applicable à la commune.

2. Assainissement des eaux usées :

Eaux usées domestiques:

Dans les secteurs d'assainissement collectif, les constructions ou les installations générant des eaux usées devront être raccordées au réseau d'assainissement collectif qui les dessert. Dans les secteurs équipés d'un réseau séparatif, les eaux usées ne doivent pas être rejetées dans les réseaux d'eaux pluviales et inversement.

Eaux usées non domestiques :

Les installations, ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins non domestiques entraînant des déversements, écoulements, rejets, même non polluants sont soumis à autorisation ou à déclaration (article 10 Loi sur l'eau du 3 janvier 1992 - décret 93.743).

Pour mémoire, selon le Code de la Santé publique, les eaux usées non domestiques ne peuvent être introduites dans le réseau public d'assainissement qu'avec l'autorisation expresse de la (ou des)

⁽¹⁾ Article R 111-2 du Code de l'Urbanisme : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations ».

collectivité(s) à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par les eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel (réseaux, station d'épuration).

Leur déversement dans le réseau et en station doit donner lieu à une étude d'acceptabilité et le cas échéant à une convention entre les gestionnaires du réseau et l'intéressé (industriel ou autre). Le raccordement des eaux usées non domestiques est soumis à l'accord des gestionnaires du réseau, qui peuvent le cas échéant, imposer un système de prétraitement avant rejet au réseau.

3. Eaux pluviales :

Toute nouvelle construction ou nouvel aménagement devra privilégier des techniques alternatives permettant de limiter l'imperméabilisation des sols (maintien d'espaces verts de pleine terre, noues, revêtements poreux, chaussée réservoir, toiture végétalisée...).

En parallèle de ces techniques, les débits d'eaux pluviales devront être ralentis en favorisant une circulation de ces eaux dans un fossé à ciel ouvert plutôt que dans des tuyaux.

Les réseaux internes des opérations de constructions seront de type séparatif.

L'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle sera privilégiée dès que le terrain le permet (hors zones de glissement de terrain).

Les dispositions applicables aux constructions autorisées dans la zone, sont celles du zonage pluvial de la commune de Susville, joint en annexe 6.2. du PLU, à savoir :

- une gestion des eaux pluviales réalisée exclusivement à la parcelle, soit par infiltration, soit par rétention avec rejet du débit de fuite vers un réseau ou un fossé existant. En cas d'exutoire saturé, la commune se réserve le droit d'imposer un débit de fuite en adéquation avec la capacité du dit exutoire.

Toute opération d'aménagement, construction ou réhabilitation ne devra pas augmenter le débit naturel des eaux pluviales tombant sur le terrain support du projet.

Les volumes d'infiltration et/ou de stockages, fonction de la zone dans laquelle est situé le projet, sont les suivants :

| | Infiltration sur la parcelle | Rétention et évacuation vers un exutoire (fossé, réseau, cours d'eau) |
|--|---|--|
| Pour les parcelles < 700 m² | | |
| Débit de fuite | Fonction de la perméabilité du sol | Débit de fuite équivalent au débit actuel pour une pluie d'occurrence annuelle 1 litre/s/100 m² urbanisés |
| Dimension des ouvrages | Prise en compte d'une période de retour des pluies de 20 ans | Prise en compte d'une période de retour des pluies de 20 ans 490 litres/100 m² urbanisés |

En cas de dispositif de rétention des eaux de pluie sur le terrain, celui-ci doit être entretenu régulièrement afin de conserver un bon fonctionnement et d'éviter tout colmatage.

En cas de pollution des eaux pluviales, celles-ci doivent être traitées par décantation et séparation des hydrocarbures avant rejet.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du bénéficiaire de l'autorisation d'utilisation et d'occupation du sol, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4. Autres réseaux :

Les branchements des réseaux téléphoniques et électriques sont exécutés en souterrain sauf en cas d'impossibilité technique. Les coffrets techniques sont encastrés dans les façades ou intégrés dans les clôtures sauf impossibilité technique.

ARTICLE Uc 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES EN CAS DE REALISATION D'UN DISPOSITIF D'ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

Sans objet.

ARTICLE Uc 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les dispositions décrites ci-dessous s'appliquent aux voies et emprises publiques⁽¹⁾ ou privées ouvertes à la circulation publique (sont donc compris les voies des lotissements privés ainsi que les chemins ruraux et les chemins d'exploitation ouverts à la circulation publique).

La construction à l'alignement des voies est autorisée.

Pour des raisons de sécurité, d'architecture, d'urbanisme, d'enneigement ou de relief difficile, des implantations différentes pourront être autorisées ou prescrites.

En particulier, il pourra être imposé un retrait par rapport à l'alignement de la voie pour dégager sur le terrain un espace de stationnement privatif non clos directement accessible depuis la voie et dégager la chaussée lors des manœuvres d'entrées et de sorties des fonds privés.

ARTICLE Uc 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.
2. Lorsque par son gabarit ou son implantation un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions de l'alinéa ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou le gabarit de l'immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

ARTICLE Uc 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet

ARTICLE Uc 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE Uc 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**1. Définitions :**

- La hauteur des constructions est mesurée en tout point du bâtiment à partir du terrain naturel avant travaux jusqu'au point considéré, ouvrages techniques indispensables à la construction, tels que les souches de cheminées et de ventilation, exclus.
- Le terrain naturel est celui qui existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet de construction objet du permis (voir schémas de mesure de la hauteur dans les terrains en pente).

⁽¹⁾ Emprise publique : aires de stationnement, places, emplacements réservés divers...

2. Hauteur maximale autorisée est fixée à 10 m mesurée à l'égout de toit.
3. Illustrations de la mesure de la hauteur maximale de la construction par rapport au Terrain Naturel (TN) sur terrains en pente ou en déclivité :

Schéma 1 : Terrain en surélévation par rapport à la voie d'accès de desserte de la construction

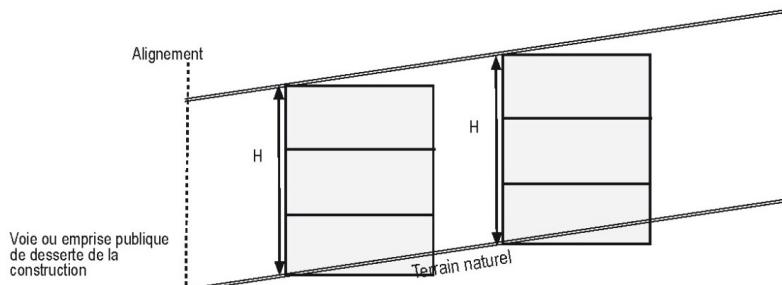
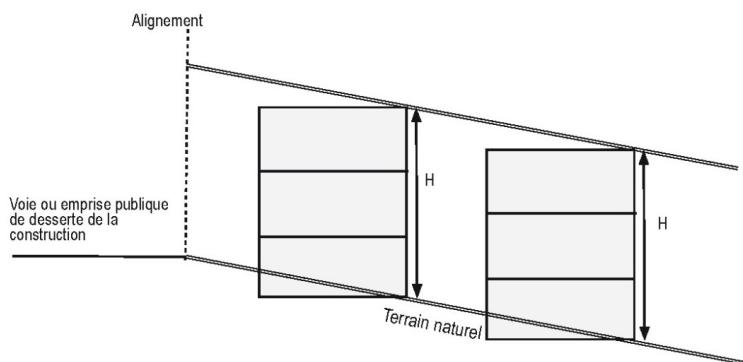


Schéma 2 : Terrain en contre bas de la voie d'accès de desserte de la construction



4. Ces règles ne s'appliquent pas aux ouvrages ou installations liés aux lignes de transports d'électricité.
5. Les bâtiments existants échapperont à cette règle de hauteur dans la mesure où leur réaménagement ne modifie pas la hauteur de la construction existante avant réaménagement.
6. En cas de reconstruction totale suite à un sinistre, cette reconstruction pourra être réalisée dans le volume de la construction existant avant le sinistre.

ARTICLE Uc 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS – PRESCRIPTIONS DE PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE, DES CONSTRUCTIONS PATRIMONIALES

Se reporter au chapitre 7 commun à toutes les zones du PLU.

ARTICLE Uc 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues doit être assuré en dehors des voies publiques, sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat (150 m maximum) en respectant les normes définies ci-après.

1. Normes pour les véhicules automobiles

Les normes à prendre en compte sont définies ci-après par destination.

Elles sont cumulatives en cas de juxtaposition ou d'imbrication de destinations.

Le calcul du nombre de places exigibles est arrondi au nombre entier supérieur si la décimale est strictement supérieure à 0.5.

| Destination | Quantités requises |
|---|--|
| Habitation | 1 place par logement jusqu'à 60 m ² de surface de plancher 2 places par logement au-delà de 60 m ² de surface de plancher <u>Cas particuliers pour les logements locatifs sociaux :</u> 1 place maximum par logement (Article L 151-35 du Code de l'Urbanisme). L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher. |
| Hébergement hôtelier | 1 place par chambre |
| Artisanat | 1 place minimum par tranche de 50 m ² de surface de plancher |
| Activité de bureaux, services, commerces | 1 place par tranche de 25 m ² de bureaux ou de surface de vente |
| ERP, équipements publics | le nombre de places à aménager est déterminé en fonction de la nature de l'installation et du public accueilli. |

2. Stationnement des deux-roues

Pour les bâtiments d'habitation d'au moins 2 logements et les immeubles de bureaux : prévoir 1 espace réservé au stationnement sécurisé des deux roues, situé soit dans le bâtiment, soit à l'extérieur du bâtiment à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment. Les normes à prendre en compte : 3 m² par logement et 1.5 m² pour 2 emplois.

3. Par leurs dispositions techniques, les aires de stationnement doivent limiter l'imperméabilisation des sols (utilisation de matériaux ou de techniques favorisant la gestion des eaux).

4. Caractéristiques géométriques d'une place de stationnement :

25 m² en moyenne par place, voies de circulation comprises – 30 m² par place pour les places réservées aux personnes à mobilité réduite. En cas de stationnement longitudinal, la base est de 5 m x 2.50 m, portée à 3.30 m x 6.20 m pour les personnes à mobilité réduite.

ARTICLE Uc 13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

La remise en état du terrain devra être effectuée dans les lignes naturelles du paysage environnant.

Espaces libres :

Les espaces non bâties végétalisés doivent représenter au moins 30% de la surface support du projet de construction.

Les aménagements extérieurs sont réalisés avec des matériaux qui contribuent à limiter l'imperméabilisation des sols et favorisent l'infiltration des eaux pluviales.

Plantations :

Les plantations (haies de clôtures, arbres de hautes tiges, arbres d'ornements...) sont réalisées avec des essences locales variées à majorité caduques. Pour les arbres de hautes tiges, seules des espèces à feuilles caduques (qui tombent en hiver) ou marcescentes (qui séchent mais ne tombent pas en hiver) peuvent être utilisées.

Toute clôture composée ou doublée par une haie végétale est réalisée avec au moins trois espèces buissonnantes dont une majorité de plantes à feuilles caduques ou marcescentes (par exemple :

noisetier, érables, saules, cornouillers, charmille etc.). Pour composer sa haie vive et choisir les arbres de haute tige, on peut consulter la plaquette éditée par le Conseil Général de l'Isère ⁽²⁾ « planter les haies champêtres en Isère ».

ARTICLE Uc 14 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les projets participeront par leur architecture à la mise en œuvre d'objectifs de performance énergétique et environnementale :

- Orientation sud des constructions pour maximiser les apports de chaleur gratuits en période d'hiver, combinée à la mise en place de dispositifs de protection solaire passifs adéquats pour éviter les surchauffes en été (éléments architecturaux de protection, plantations d'arbres à feuilles caduques, ...).
- Dimensions et performance thermique des ouvertures, usage des énergies renouvelables, dispositifs de récupération des eaux de pluie, réduction de l'énergie grise dans les matériaux employés, etc.
- Emploi recommandé de dispositifs passifs (haies, murs ...) de protection vis-à-vis des vents dominants.

ARTICLE Uc 15 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Le constructeur, l'aménageur ou le lotisseur bénéficiaire de l'autorisation d'urbanisme doit prévoir les fourreaux nécessaires aux passages des réseaux à très haut débit.

⁽²⁾ « Planter des haies champêtres en Isère » plaquette éditée par le Conseil Général de l'Isère

Chapitre 3 : Zone Ui et ses secteurs Uier, Uierpe

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article Ui 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdit(e)s :

En zones Ui et secteurs Uipe :

1. Les constructions à usage de l'habitation, de l'exploitation agricole ou forestière ;
2. Les entrepôts non liés à une activité existante dans la zone ;
3. L'exploitation des carrières, les installations et les constructions liées aux carrières ;
4. Les terrains de camping – caravanage ;
5. Les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisirs ;
6. L'aménagement de terrain pour la pratique de sports et/ou de loisirs, motorisés ;
7. Les affouillements et exhaussements non liés aux constructions à planter dans la zone ;
8. Les dépôts, stockages de déchets divers, de véhicules accidentés ou usagés, de ferraille ;

En secteurs Uier et Uierpe :

9. Toutes constructions et installations sauf celles autorisées à l'article Ui 2 ci-dessous ;

En zone Ui, dans le secteur identifié au règlement graphique d'anciennes activités industrielles et minières faisant l'objet de restrictions d'usages des sols et du sous-sol

10. Les établissements particulièrement vulnérables aux effets d'une pollution des sols, notamment en raison de leur âge ou de leur état de santé. Sont notamment interdits : les établissements d'accueil de jeunes enfants, les établissements scolaires, les établissements médico-sociaux, les centres de formations des jeunes ;
11. La réalisation de forage ou puits captant les eaux souterraines, de même que toute utilisation des eaux souterraines à l'aplomb du site ;
12. L'aménagement de jardins potagers et la plantation d'arbres fruitiers et/ou à baies en pleine terre.

Dans les zones humides de l'inventaire départemental identifiées au règlement graphique :

13. Toutes constructions, toutes occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte au fonctionnement biologique, hydrologique, et au maintien des zones humides, notamment les affouillements et les remblaiements.

Dans les zones humides ponctuelles identifiées au règlement graphique :

14. Toutes constructions dans une zone tampon de 10 m autour des zones identifiées au règlement graphique ainsi que les affouillements, les remblaiements et le drainage des sols.

Pour les maillages végétaux, à préserver, portés au règlement graphique :

15. Le changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de ce maillage végétal ;

Dans les cônes de vues portés au règlement graphique :

16. Toutes constructions pouvant altérer les vues et les perspectives sur le chevalement et dépasser une hauteur supérieure à 2.50 m par rapport au terrain naturel ;

Dans le secteur d'OAP (orientation d'aménagement et de programmation du PLU) (cf. la pièce n° 3 du dossier de PLU,

17. Toutes occupations et utilisations du sol non compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation définies pour le secteur ;

Dans les secteurs inconstructibles de risques naturels, indicés « RC », « RM » :

18. Toutes constructions, toutes occupations et utilisations du sol, sauf les exceptions mentionnées à l'art Ui 2 ci-dessous.

Dans les secteurs constructibles avec prescriptions de risques naturels, indicés « Bi'2' :

19. Les affouillements et exhaussements de sols sauf dans le cadre de travaux et aménagements de nature à réduire les risques et d'infrastructures de desserte après étude d'incidence.
20. En dehors des hangars ouverts, des modifications de bâtiments existants et des extensions de moins de 20 m², l'utilisation des parties de constructions situées sous la hauteur de référence +1 m par rapport au terrain naturel.
21. Le changement de destination des locaux existants situés sous la hauteur de référence (+1 m par rapport au terrain naturel) conduisant à augmenter la vulnérabilité des personnes ou des biens ;
22. Les aires de stationnement.

Dans les secteurs de risques miniers du PPRM (Plan de Prévention des Risques Miniers) approuvé du plateau matheysin :

Se reporter au règlement du PPRM en annexes du PLU.

Article Ui 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**Sont autorisé(e)s aux conditions particulières ci-dessous :****En zones Ui et secteurs Uipe :**

1. Les entrepôts autorisés doivent être liés à des activités présentes dans la zone.
2. En secteur Uipe, les occupations et utilisations des sols non interdites à l'article Ui 1 ci-dessus sont autorisées en secteur Uipe sous réserve de respecter les prescriptions du rapport hydrogéologique du Puits des Lauzes en date du 24 août 1996.

En secteurs Uier et Uierpe :

3. Sont seules admises :
 - Dans les zones d'implantation matérialisées au règlement graphique 4.1 :
 - Les installations photovoltaïques au sol,
 - Les locaux industriels nécessaires au fonctionnement des installations photovoltaïques,
 - Les clôtures perméables à la petite faune,
 - La création de pistes de préférence en remblai,

4. En secteur Uierpe, les occupations et utilisations des sols admises ci-dessus en secteur Uier sont autorisées en secteur Uierpe sous réserve de respecter les prescriptions du rapport hydrogéologique du Puits des Lauzes en date du 24 août 1996.

Dans les secteurs repérés au règlement graphique d'anciennes installations classées pour la protection de l'environnement, ayant accueilli des activités polluantes, sans avoir fait l'objet d'actions de dépollution et/ou de réhabilitation des sols

5. Les occupations et utilisations du sol autorisées peuvent faire l'objet de restrictions d'usages pour limiter les risques de transfert des pollutions potentielles.

Dans les secteurs repérés au règlement graphique d'anciennes installations classées pour la protection de l'environnement, ayant fait l'objet d'actions de dépollution et de réhabilitation des sols (Anciennes centrales thermiques, étang des Moutières)

6. Les occupations et utilisations du sol autorisées peuvent faire l'objet de restrictions d'usages (notamment en matière de limitation des mouvements de terre et de sols, de fondations), afin de réduire au maximum les risques de transfert de pollutions dans le sous-sol et les eaux de surface ou souterraines.
7. Les sites feront l'objet de mesures spécifiques de surveillance et de maintenance.

En zone Ui, dans le secteur identifié au règlement graphique d'anciennes activités industrielles et minières faisant l'objet de restrictions d'usages des sols et du sous-sol

8. Les déblais non inertes peuvent être librement réemployés sous réserve des restrictions d'usages précisées à l'article Ui 1 ci-dessus.
9. Les canalisations d'amenée d'eau potable seront réalisées en matériaux non perméables et non poreux ou installées dans le sous-sol après décaissement préalable des terres polluées en place et avec remblaiement par des matériaux sains.

Parcelles riveraines de la Jonche et de La Mouche

10. Les constructions et installations autorisées doivent limiter la pollution lumineuse :
 - Les dispositifs lumineux ne seront pas dirigés vers le ciel, la Jonche, la Mouche et ni en direction des boisements rivulaires,
 - Des haies pourront être plantées en limite des parcelles contre les boisements afin de réduire l'impact de la lumière sur les espèces forestières,
 - Les lampadaires sont directionnels.

Dans les secteurs exposés aux bruits des infrastructures de transports terrestres classées par l'arrêté préfectoral n° 2011-3220005 38-2022-04-15-00007 :

11. Les façades des pièces et locaux situés dans ces secteurs, doivent présenter un isolement acoustique contre les bruits extérieurs respectant les dispositions de l'arrêté préfectoral n°2011-322-0005 38-2022-04-15-00007 portant révision du classement sonore des infrastructures de transports terrestres du département de l'Isère, joint dans les annexes du PLU.

Dans les secteurs d'aléa généralisé de ruissellement sur versant (cf. la pièce graphique 4.2) correspondant à l'indice de risques « Bv » :

12. La base des ouvertures des constructions autorisées dans la zone doit être surélevée de + 0.50 m par rapport au terrain naturel ou protégée d'une lame d'eau de 0.50 m de hauteur par un ouvrage réflecteur.

Dans les secteurs de risques naturels constructibles avec prescriptions, indicés « Bi'2 » :

13. Pour les constructions autorisées, les modifications de bâtiments existants et les extensions de moins de 20 m², le premier niveau utilisable doit être surélevé de + 1m par rapport au terrain naturel, ou sinon, le maître d'ouvrage mettra en œuvre un ensemble de mesures visant à réduire

la vulnérabilité des bâtiments (batardeaux, cuvelage étanche, etc) et à apporter un niveau de protection équivalent à celui résultant d'une surélévation au-dessus du niveau de référence.

14. Les ouvertures de bâtiments doivent avoir leur base située au-dessus du niveau de référence de + 1m par rapport au terrain naturel.
15. Les aménagements et les installations temporaires sous le niveau de référence (+1.00 m en Bi'2), sont admis si toutes les dispositions techniques sont prises pour que les installations soient démontées et évacuées en temps voulu en cas de crue ;
16. Pour toutes les constructions admises, le Rapport d'Emprise au Sol en zone Inondable (R.E.S.I) - voir la définition du RESI en annexe 1 du règlement, sera :
17. Inférieur ou égal à 0.30 pour les constructions individuelles et leurs annexes ;
18. Inférieur ou égal à 0.50 :
 - > Pour les permis groupés
 - > Pour les lotissements (globalement pour infrastructures et bâtiments) ;
 - > Pour les opérations d'aménagement d'ensemble (globalement pour infrastructures et bâtiments) ;
 - > Pour les bâtiments d'activités agricoles, artisanales, industrielles ou commerciales ;
 - > Pour les zones d'activités ou d'aménagement existantes (globalement pour infrastructures et bâtiments).Pour les lotissements et les opérations d'aménagement d'ensemble, le règlement du lotissement ou de la zone fixe par lot, la surface occupée par le remblaiement et la construction. En cas de reconstruction d'un bâtiment ou de changement d'affectation, le RESI peut être dépassé à concurrence du RESI de la construction préexistante.
19. Les marges de recul des installations et des constructions autorisées sont de 10 m par rapport à l'axe du lit avec un minimum de 4 m par rapport au sommet des berges pour les canaux et chantournes et de 5 m pour les fossés.
20. Le long de tous les cours d'eau, une bande de 4 m comptée à partir du sommet des berges doit rester dépourvue d'obstacle pour permettre l'entretien et l'intervention d'urgence en situation de crise. La marge de recul de 4 m n'est cependant pas applicable aux ouvrages de protection contre les inondations implantées sans retrait par rapport au sommet des berges et comportant une crête circulable de largeur égale à 4 m minimum.
21. Les clôtures, les plantations, les cultures, les espaces verts et de jeux, s'effectueront sans remblaiement.

Dans les secteurs de risques naturels inconstructibles indicés « RC », « RM » :

22. Sont seuls admis sous réserve de ne pas aggraver les risques et de ne pas en provoquer de nouveaux :
 - a) Sous réserve complémentaire qu'ils ne conduisent pas à une augmentation de la population exposée :
 - les travaux courants d'entretien et de gestion des constructions et installations existantes, notamment les aménagements internes, les traitements de façades, la réfection des toitures.
 - b) Sous réserve complémentaire d'un renforcement de la sécurité des personnes et de réduction de la vulnérabilité des biens :
 - les extensions limitées nécessaires à des mises aux normes, notamment d'habitabilité ou de sécurité,
 - la reconstruction ou la réparation de bâtiments sinistrés dans le cas où les dommages n'ont pas de lien avec le risque à l'origine du classement en zone interdite, s'ils ne sont pas situés dans un secteur où toute construction est prohibée.
 - c) Les changements de destination sous réserve de l'absence d'augmentation de la vulnérabilité des personnes exposées
 - d) Sous réserve complémentaire qu'ils ne fassent pas l'objet d'une occupation humaine permanente et que la sécurité des personnes soit assurée :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation des carrières soumises à la législation sur les installations classées.
- e) Sous réserve complémentaire que le maître d'ouvrage prenne des dispositions appropriées aux risques, y compris ceux créés par les travaux :
 - Les constructions et les installations nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif ou général déjà implantés dans la zone
 - Les infrastructures (notamment les infrastructures de transports, de fluides, les ouvrages de dépollution, les aménagements hydroélectriques) et les équipements et ouvrages techniques qui s'y rattachent.
- f) Tous travaux et aménagements de nature à réduire les risques.

Dans les secteurs de risques miniers du PPRM (Plan de Prévention des Risques Miniers) approuvé du plateau matheysin :

Se reporter au règlement du PPRM en annexes du PLU.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article Ui 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1. Les dispositions de l'article R 111-2 du Code de l'Urbanisme ⁽¹⁾ restent applicables.
2. Dans le secteur d'OAP n° 5 des Certaux, les principes de desserte figurant dans l'OAP n° 5 (cf. la pièce n°3 du PLU) en matière d'accès ~~et de création de voies nouvelles~~ doivent être respectées :
3. Dans le secteur d'OAP n° 5, les constructions seront desservies depuis ~~la rue du Pont de la Fange la rue des Houillères~~, à partir d'une voie nouvelle portée en emplacement réservé n° 2 au règlement graphique.
4. ~~La voie de desserte interne du secteur d'OAP 5 devra assurer un bouclage sur la rue du Pont de la Fange. Elle aura une largeur minimum de chaussée de 7 m.~~
5. ~~La voie de desserte interne du secteur d'OAP 5 aura une largeur minimum de chaussée de 6m.~~
6. La largeur du cheminement piétonnier cycles à créer aura une largeur minimale de 1.50 m.
7. Les accès débouchant sur ~~la rue du Pont de la Fange la rue des Houillères~~ doivent répondre à l'importance et à la destination des constructions ou de l'ensemble à desservir et répondre aux règles minimales de sécurité, telles que la défense contre l'incendie, la protection civile et le brancardage.

Article Ui 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT ET CONDITIONS DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

1. Eau :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités nécessitant un branchement d'eau potable, doit être raccordée au réseau public d'eau potable, suivant le règlement applicable à la commune.

2. Assainissement des eaux usées :

Eaux usées domestiques:

⁽¹⁾ Article R 111-2 du Code de l'Urbanisme : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations ».

Dans les secteurs d'assainissement collectif, les constructions ou les installations générant des eaux usées devront être raccordées au réseau d'assainissement collectif qui les dessert. Dans les secteurs équipés d'un réseau séparatif, les eaux usées ne doivent pas être rejetées dans les réseaux d'eaux pluviales et inversement.

Eaux usées non domestiques :

Les installations, ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins non domestiques entraînant des déversements, écoulements, rejets, même non polluants sont soumis à autorisation ou à déclaration (article 10 Loi sur l'eau du 3 janvier 1992 - décret 93.743).

Pour mémoire, selon le Code de la Santé publique, les eaux usées non domestiques ne peuvent être introduites dans le réseau public d'assainissement qu'avec l'autorisation expresse de la (ou des) collectivité(s) à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par les eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel (réseaux, station d'épuration).

Leur déversement dans le réseau et en station doit donner lieu à une étude d'acceptabilité et le cas échéant à une convention entre les gestionnaires du réseau et l'intéressé (industriel ou autre). Le raccordement des eaux usées non domestiques est soumis à l'accord des gestionnaires du réseau, qui peuvent le cas échéant, imposer un système de prétraitement avant rejet au réseau.

3. Eaux pluviales :

Toute nouvelle construction ou nouvel aménagement devra privilégier des techniques alternatives permettant de limiter l'imperméabilisation des sols (maintien d'espaces verts de pleine terre, noues, revêtements poreux, chaussée réservoir, toiture végétalisée...).

En parallèle de ces techniques, les débits d'eaux pluviales devront être ralentis en favorisant une circulation de ces eaux dans un fossé à ciel ouvert plutôt que dans des tuyaux.

Les réseaux internes des opérations de constructions seront de type séparatif.

L'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle sera privilégiée dès que le terrain le permet (hors zones de glissement de terrain).

Les dispositions applicables aux constructions autorisées dans la zone, sont celles du zonage pluvial de la commune de Susville, joint en annexe 6.2. du PLU, à savoir :

- une gestion des eaux pluviales réalisée préférentiellement à la parcelle, avec possibilité de raccordement sur le réseau public exclusivement pour les bâtiments situés en limite de voirie publique ;

Toute opération d'aménagement, construction ou réhabilitation ne devra pas augmenter le débit naturel des eaux pluviales tombant sur le terrain support du projet.

Les volumes d'infiltration et/ou de stockages, fonction de la zone dans laquelle est situé le projet, sont les suivants :

| | Infiltration sur la parcelle | Rétention et évacuation vers un exutoire (fossé, réseau, cours d'eau) |
|-------------------------------|---|--|
| Débit de fuite | Fonction de la perméabilité du sol | Débit de fuite équivalent au débit actuel pour une pluie d'occurrence annuelle 28 litres/s/ha m² urbanisé |
| Dimension des ouvrages | Prise en compte d'une période de retour des pluies de 30 ans | Prise en compte d'une période de retour des pluies de 20 ans 150 m³/ha urbanisé |

En cas de dispositif de rétention des eaux de pluie sur le terrain, celui-ci doit être entretenu régulièrement afin de conserver un bon fonctionnement et d'éviter tout colmatage.

En cas de pollution des eaux pluviales, celles-ci doivent être traitées par décantation et séparation des hydrocarbures avant rejet.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du bénéficiaire de l'autorisation d'utilisation et d'occupation du sol, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4. Autres réseaux :

Les branchements des réseaux téléphoniques et électriques sont exécutés en souterrain sauf en cas d'impossibilité technique. Les coffrets techniques sont encastrés dans les façades ou intégrés dans les clôtures sauf impossibilité technique.

Article Ui 5 – SURFACE MINIMALE DE TERRAINS EN CAS DE REALISATION D'UN DISPOSITIF D'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF

Sans objet

Article Ui 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les dispositions décrites ci-dessous s'appliquent aux voies et emprises publiques⁽¹⁾ ou privées ouvertes à la circulation publique (sont donc compris les voies des lotissements privés ainsi que les chemins ruraux et les chemins d'exploitation ouverts à la circulation publique).

Toute construction ou installation doit respecter un recul de 5 m minimum par rapport à l'alignement des voies ouvertes à la circulation.

Toutefois, pour des raisons de sécurité ou d'architecture ou d'urbanisme, des implantations différentes pourront être autorisées ou prescrites.

Article Ui 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à construire au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à 5 mètres.
2. Toutefois, cette marge peut être supprimée sur l'une au plus des limites séparatives, lorsque les mesures indispensables sont prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu) et lorsque la circulation est aisément assurée par ailleurs. Une telle disposition doit faire l'objet d'un plan de masse commun annexé à la demande de permis de construire.

Article Ui 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet.

Article Ui 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

1. L'emprise au sol maximum est fixée à 60%.
2. En cas d'extension sur place et dans la mesure où les emplacements pour le stationnement sont réalisés, l'emprise au sol maximum peut être portée à 70%.
3. Dans le secteur Uler, Uierpe, il n'est pas fixé d'emprise au sol. Toutefois les constructions et installations (à l'exception des clôtures) devront être localisées à l'intérieur des zones d'implantation portées au règlement graphique 4.1.

⁽¹⁾ Emprise publique : aires de stationnement, places, emplacements réservés divers...

Article Ui 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. Définitions :

- La hauteur des constructions est mesurée en tout point du bâtiment à partir du terrain naturel avant travaux jusqu'au point considéré, ouvrages techniques indispensables à la construction, tels que les souches de cheminées et de ventilation, exclus.
- Le terrain naturel est celui qui existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet de construction objet du permis (voir schémas de mesure de la hauteur dans les terrains en pente).

2. Hauteur maximale autorisée est fixée à :

- 12 mètres hors tout en zones Ui, Uipe,
- 3.50 m hors tout en zones Uier et Uierpe

3. Ces règles ne s'appliquent pas aux ouvrages ou installations liés aux lignes de transports d'électricité.

4. Les bâtiments existants échapperont à cette règle de hauteur dans la mesure où leur réaménagement ne modifie pas le volume initial de la construction.

5. En cas de reconstruction totale suite à un sinistre, cette reconstruction pourra être réalisée dans le volume de la construction existant avant le sinistre.

Article Ui 11 – ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS, PRESCRIPTIONS DE PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE, IMMEUBLES

Se reporter au chapitre 7 commun à toutes les zones du PLU.

Article Ui 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues doit être assuré en dehors des voies publiques, sur le terrain d'assiette en respectant les normes définies ci-après.

1. Normes pour le stationnement des véhicules automobiles

Les normes à prendre en compte sont définies ci-après par destination.

Elles sont cumulatives en cas de juxtaposition ou d'imbrication de plusieurs destinations.

Le calcul du nombre de places exigibles est arrondi au nombre entier supérieur si la décimale est strictement supérieure à 0.5.

| Destination | Normes à prendre en compte |
|---------------------------------------|---|
| Industrie, artisanat, entrepôts | Des aires de stationnement suffisantes pour assurer le stationnement des véhicules de livraison et de service, d'une part, et les véhicules du personnel d'autre part. |
| Commerces | <ul style="list-style-type: none"> • Pour les commerces soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale prévue aux 1° et 4° du I de l'article L. 752-1 du code de commerce, il sera fait application de l'article L111-19 du code de l'urbanisme¹. |

¹ Article L111-19 : « Nonobstant toute disposition contraire du plan local d'urbanisme, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale prévue aux 1° et 4° du I de l'article L. 752-1 du code de commerce et à l'autorisation prévue au 1° de l'article L. 212-7 du code du cinéma et de l'image animée, ne peut excéder un plafond correspondant aux trois quarts de la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce. Les espaces paysagers en pleine terre, les surfaces des aménagements relevant de l'article L. 3114-1 du code des transports, les surfaces réservées à l'auto-partage et les places de stationnement destinées à l'alimentation des véhicules électriques ou hybrides rechargeables sont déduits de l'emprise au sol des surfaces affectées au stationnement. La surface des places de stationnement non imperméabilisées compte pour la moitié de leur surface ».

| Destination | Normes à prendre en compte |
|-------------------------------|--|
| | • Pour les autres commerces : 1 place par tranche de 25 m ² de surface de vente |
| Hébergement hôtelier | 1 place par chambre |
| Activités tertiaires, bureaux | 1 place par 25 m ² de surface de plancher |
| ERP, équipements publics | Selon les besoins de l'équipement |

2. Stationnement des deux-roues

1 espace réservé au stationnement sécurisé des vélos (cycles et cycles à pédalages – cf. définition à l'art R311-1 du code de la route), situé soit dans le bâtiment, soit à l'extérieur du bâtiment à condition qu'il soit couvert, clos.

La norme à prendre en compte : 1.5 m² pour 4 emplois.

Ces dispositions ne sont pas applicables en zones Uier et Uierpe

3. Modalité de réalisation

- Les aires de stationnement à l'air libre sont réalisées avec des matériaux qui contribuent à limiter l'imperméabilisation de sols et favorisent l'infiltration des eaux pluviales dans les sols.
- A partir de 25 places, les aires de stationnement de surface doivent être fractionnées en plusieurs unités séparées par des espaces verts.
- Caractéristiques géométriques d'une place de stationnement automobile dans les aires de stationnement de surface : ~~25 m² par place – 30 m² par place pour les places réservées aux personnes à mobilité réduite~~ **12,5 m² par place – 16,5 m² par place pour les places réservées aux personnes à mobilité réduite**.

Article Ui 13 – ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

1. Espaces libres :

- Les surfaces non bâties, non aménagées en circulation et aires de service et de stationnement seront obligatoirement engazonnées, enherbées ou plantées d'arbustes et d'arbres d'ornement.
- Les aménagements extérieurs sont réalisés avec des matériaux qui contribuent à limiter l'imperméabilisation des sols et favorisent l'infiltration des eaux pluviales.

2. Plantations :

Partie du secteur Uier au contact de la RD 529 :

- Devront être plantés :
 - Des arbres de haute tige en entrée du site,
 - Une haie basse en mélange le long de la clôture du site pour accompagner le projet sur le plan visuel et paysager.

Les maillages végétaux identifiés au règlement graphique 4.1 (en application de l'Art L.151.23 du code de l'urbanisme) seront préservés et entretenus. Leur changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre leur conservation ou leur protection, est interdit.

Les plantations (haies de clôtures, arbres de hautes tiges, arbres d'ornements...) sont réalisées avec des essences locales variées à majorité caduques. Pour les arbres de hautes tiges, seules des espèces à feuilles caduques (qui tombent en hiver) ou marcescentes (qui sèchent mais ne tombent pas en hiver) peuvent être utilisées.

Toute clôture composée ou doublée par une haie végétale est réalisée avec au moins trois espèces buissonnantes dont une majorité de plantes à feuilles caduques ou marcescentes (par exemple : noisetier, érables, saules, cornouillers, charmille etc.). Pour composer sa haie vive et choisir les arbres de haute tige, on peut consulter la plaquette éditée par le Conseil Général de l'Isère⁽²⁾ « planter les haies champêtres en Isère ».

ARTICLE UI 14 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les projets participeront par leur architecture à la mise en œuvre d'objectifs de performance énergétique et environnementale :

- Orientation sud des constructions pour maximiser les apports de chaleur gratuits en période d'hiver, combinée à la mise en place de dispositifs de protection solaire passifs adéquats pour éviter les surchauffes en été (éléments architecturaux de protection, plantations d'arbres à feuilles caduques, ...).
- Dimensions et performance thermique des ouvertures, usage des énergies renouvelables, dispositifs de récupération des eaux de pluie, réduction de l'énergie grise dans les matériaux employés, etc.
- Emploi recommandé de dispositifs passifs (haies, murs ...) de protection vis-à-vis des vents dominants.

ARTICLE UI 15 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Le constructeur, l'aménageur ou le lotisseur bénéficiaire de l'autorisation d'urbanisme doit prévoir les fourreaux nécessaires aux passages des réseaux à très haut débit.

⁽²⁾ « Planter des haies champêtres en Isère » plaquette éditée par le Conseil Général de l'Isère

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Chapitre 4 : Zone AUa

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE AUa 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdit(e)s :

En secteurs AUa1 et AUa2 :

1. Les opérations de constructions non réalisées dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble ;
2. Toute construction pouvant engendrer des nuisances incompatibles avec l'environnement urbain existant ou projeté ;
2. Les installations classées pour la protection de l'environnement ;
3. Les constructions et installations à usage industriel, d'hébergement hôtelier et d'entrepôts ;
4. Les commerces d'une surface de vente supérieure à 100 m² ;
5. Les constructions à destination de l'exploitation agricole ou forestière ;
6. Les terrains de camping – caravanage ;
7. Les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisirs ;
8. L'aménagement de terrain pour la pratique de sports et/ou de loisirs, motorisés ;
9. Les affouillements et exhaussements du sol non liés aux constructions à planter dans la zone ;
10. Les dépôts, stockages de déchets divers, de véhicules accidentés ou usagés, de ferraille ;

Dans les secteurs d'OAP (orientation d'aménagement et de programmation du PLU) (cf. la pièce n° 3 du dossier de PLU),

11. Toutes occupations et utilisations du sol non compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation définies pour le secteur ;

Dans les secteurs de risques naturels constructibles avec prescriptions indicées « Bi'1 » :

12. Les affouillements et exhaussements de sols sauf dans le cadre de travaux et aménagements de nature à réduire les risques et d'infrastructures de desserte après étude d'incidence.
13. En dehors des modifications de bâtiments existants et extensions de moins de 20 m², l'utilisation des parties de constructions situées sous la hauteur de référence +0.50m par rapport au terrain naturel.
14. Le changement de destination des locaux existants situés sous la hauteur de référence (+0.50 m par rapport au terrain naturel) conduisant à augmenter la vulnérabilité des personnes ou des biens ;
15. Les aires de stationnement dans la bande de recul le long des fossés, canaux, chantournes et petits cours d'eau.

ARTICLE AUa 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**Conditions d'ouverture à l'urbanisation des secteurs AUa1 - AUa2 :**

L'ouverture à l'urbanisation des zones s'effectuera dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble (en plusieurs tranches autorisées sur chacune des zones AUa1 et 2), à charge pour l'aménageur de réaliser les équipements propres internes aux zones, tels que définis dans les orientations d'aménagement (voir le dossier n° 3 du PLU).

Conditions particulières pour les constructions admises en zone AUa1 et AUa2 :

1. Les constructions à destination de l'artisanat doivent être non nuisantes et compatibles avec la fonction résidentielle ;
2. Les constructions à usage de commerces ne doivent pas dépasser 100 m² de surface de vente par établissement ;

Dans les secteurs d'aléa généralisé de ruissellement sur versant (cf. la pièce graphique 4.2) correspondant à l'indice de risques « Bv » :

3. La base des ouvertures des constructions autorisées dans la zone doit être surélevée de + 0.50 m par rapport au terrain naturel ou protégée d'une lame d'eau de 0.50 m de hauteur par un ouvrage réflecteur.

Dans les secteurs de risques naturels constructibles avec prescriptions, indicés « Bi'1 » :

4. Pour les constructions autorisées dans la zone, les modifications de bâtiments existants et les extensions de moins de 20 m², le premier niveau utilisable doit être surélevé de + 0.50 m par rapport au terrain naturel, ou sinon, le maître d'ouvrage mettra en œuvre un ensemble de mesures visant à réduire la vulnérabilité des bâtiments (batardeaux, cuvelage étanche, etc) et à apporter un niveau de protection équivalent à celui résultant d'une surélévation au-dessus du niveau de référence.
5. Les ouvertures de bâtiments doivent avoir leur base située au-dessus du niveau de référence de + 1m par rapport au terrain naturel.
6. Les aménagements et les installations temporaires sous le niveau de référence (+0.50m), sont admis si toutes les dispositions techniques sont prises pour que les installations soient démontées et évacuées en temps voulu en cas de crue ;
7. Pour toutes les constructions admises, le Rapport d'Emprise au Sol en zone Inondable (R.E.S.I) - voir la définition du RESI en annexe 1 du règlement, sera :
8. Inférieur ou égal à 0.30 pour les constructions individuelles et leurs annexes ;
9. Inférieur ou égal à 0.50 :
 - > Pour les permis groupés
 - > Pour les lotissements (globalement pour infrastructures et bâtiments) ;
 - > Pour les opérations d'aménagement d'ensemble (globalement pour infrastructures et bâtiments) ;
 - > Pour les bâtiments d'activités agricoles, artisanales, industrielles ou commerciales ;
 - > Pour les zones d'activités ou d'aménagement existantes (globalement pour infrastructures et bâtiments).Pour les lotissements et les opérations d'aménagement d'ensemble, le règlement du lotissement ou de la zone fixe par lot, la surface occupée par le remblaiement et la construction. En cas de reconstruction d'un bâtiment ou de changement d'affectation, le RESI peut être dépassé à concurrence du RESI de la construction préexistante.
10. Les clôtures, les plantations, les cultures, les espaces verts et de jeux, s'effectueront sans remblaiement.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUa 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1. Les dispositions de l'article R 111-2 du Code de l'Urbanisme ⁽¹⁾ restent applicables.
2. Dans les secteurs d'OAP n° 2 et 4, les orientations d'aménagement et de programmation (cf. la pièce n°3 du PLU) en matière d'accès et de création de voies nouvelles doivent être respectées :
3. Les constructions à implanter dans le secteur d'OAP n° 2 seront desservies à partir de la rue du Pont de la Fange.
4. La voie nouvelle à créer dans le secteur d'OAP n° 4 aura une largeur de chaussée minimum de 5.00 m.
5. Les voies de desserte interne des constructions en secteurs d'OAP n° 2 et 4 lorsqu'elles desservent moins de 6 constructions, auront une largeur minimale de chaussée de 4.50 m. Chaque construction disposera d'un espace de stationnement non clos sur sa parcelle, directement accessible depuis la voie d'accès à la construction.
6. Les cheminements piétonniers à créer dans les secteurs d'OAP n° 2 et 4, bordant les voies ou distincts des voies, auront une emprise minimum de 1.50 m.

ARTICLE AUa 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET CONDITIONS DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

1. Eau :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités nécessitant un branchement d'eau potable, doit être raccordée au réseau public d'eau potable, suivant le règlement applicable à la commune.

2. Assainissement des eaux usées :

Eaux usées domestiques:

Dans les secteurs d'assainissement collectif, les constructions ou les installations générant des eaux usées devront être raccordées au réseau d'assainissement collectif qui les dessert. Dans les secteurs équipés d'un réseau séparatif, les eaux usées ne doivent pas être rejetées dans les réseaux d'eaux pluviales et inversement.

Eaux usées non domestiques :

Les installations, ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins non domestiques entraînant des déversements, écoulements, rejets, même non polluants sont soumis à autorisation ou à déclaration (article 10 Loi sur l'eau du 3 janvier 1992 - décret 93.743).

Pour mémoire, selon le Code de la Santé publique, les eaux usées non domestiques ne peuvent être introduites dans le réseau public d'assainissement qu'avec l'autorisation expresse de la (ou des) collectivité(s) à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par les eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel (réseaux, station d'épuration).

Leur déversement dans le réseau et en station doit donner lieu à une étude d'acceptabilité et le cas échéant à une convention entre les gestionnaires du réseau et l'intéressé (industriel ou autre). Le raccordement des eaux usées non domestiques est soumis à l'accord des gestionnaires du réseau, qui peuvent le cas échéant, imposer un système de prétraitement avant rejet au réseau.

3. Eaux pluviales :

⁽¹⁾ Article R 111-2 du Code de l'Urbanisme : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations ».

Toute nouvelle construction ou nouvel aménagement devra privilégier des techniques alternatives permettant de limiter l'imperméabilisation des sols (maintien d'espaces verts de pleine terre, noues, revêtements poreux, chaussée réservoir, toiture végétalisée...).

En parallèle de ces techniques, les débits d'eaux pluviales devront être ralentis en favorisant une circulation de ces eaux dans un fossé à ciel ouvert plutôt que dans des tuyaux.

Les réseaux internes des opérations de constructions seront de type séparatif.

L'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle sera privilégiée dès que le terrain le permet (hors zones de glissement de terrain).

Les dispositions applicables aux constructions autorisées dans la zone, sont celles du zonage pluvial de la commune de Susville, joint en annexe 6.2. du PLU, à savoir :

- une gestion des eaux pluviales réalisée exclusivement à la parcelle, soit par infiltration, soit par rétention avec rejet du débit de fuite vers un réseau ou un fossé existant. En cas d'exutoire saturé, la commune se réserve le droit d'imposer un débit de fuite en adéquation avec la capacité du dit exutoire.

Toute opération d'aménagement, construction ou réhabilitation ne devra pas augmenter le débit naturel des eaux pluviales tombant sur le terrain support du projet.

Les volumes d'infiltration et/ou de stockages, fonction de la zone dans laquelle est situé le projet, sont les suivants :

| | Infiltration sur la parcelle | Rétention et évacuation vers un exutoire (fossé, réseau, cours d'eau) |
|--|---|--|
| Pour les parcelles < 700 m² | | |
| Débit de fuite | Fonction de la perméabilité du sol | Débit de fuite équivalent au débit actuel pour une pluie d'occurrence annuelle 1 litre/s/100 m² urbanisés |
| Dimension des ouvrages | Prise en compte d'une période de retour des pluies de 20 ans | Prise en compte d'une période de retour des pluies de 20 ans 490 litres/100 m² urbanisés |

En cas de dispositif de rétention des eaux de pluie sur le terrain, celui-ci doit être entretenu régulièrement afin de conserver un bon fonctionnement et d'éviter tout colmatage.

En cas de pollution des eaux pluviales, celles-ci doivent être traitées par décantation et séparation des hydrocarbures avant rejet.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du bénéficiaire de l'autorisation d'utilisation et d'occupation du sol, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4. Autres réseaux :

Les branchements des réseaux téléphoniques et électriques sont exécutés en souterrain sauf en cas d'impossibilité technique. Les coffrets techniques sont encastrés dans les façades ou intégrés dans les clôtures sauf impossibilité technique.

ARTICLE AUa 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS EN CAS DE REALISATION D'UN DISPOSITIF D'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF

Sans objet.

ARTICLE AUa 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les dispositions décrites ci-dessous s'appliquent aux voies et emprises publiques ⁽¹⁾ ou privées ouvertes à la circulation publique (sont donc compris les voies des lotissements privés ainsi que les chemins ruraux et les chemins d'exploitation ouverts à la circulation publique).

La construction à l'alignement des voies est autorisée.

Pour des raisons de sécurité, d'architecture, d'urbanisme, d'enneigement ou de relief difficile, des implantations différentes pourront être autorisées ou prescrites.

En particulier, il pourra être imposé un retrait par rapport à l'alignement de la voie pour dégager sur le terrain un espace de stationnement privatif non clos directement accessible depuis la voie et dégager la chaussée lors des manœuvres d'entrées et de sorties des fonds privés.

ARTICLE AUa 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

ARTICLE AUa 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet.

ARTICLE AUa 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE AUa 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**1. Définitions :**

- La hauteur des constructions est mesurée en tout point du bâtiment à partir du terrain naturel avant travaux jusqu'au point considéré, ouvrages techniques indispensables à la construction, tels que les souches de cheminées et de ventilation, exclus.
 - Le terrain naturel est celui qui existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet de construction objet du permis (voir schémas de mesure de la hauteur dans les terrains en pente).
2. Hauteur maximale autorisée est fixée à 7 m mesurée à l'égout de toit.
3. Illustrations de la mesure de la hauteur maximale de la construction par rapport au Terrain Naturel (TN) sur terrains en pente ou en déclivité :

⁽¹⁾ Emprise publique : aires de stationnement, places, emplacements réservés divers...

Schéma 1 : Terrain en surélévation par rapport à la voie d'accès de desserte de la construction

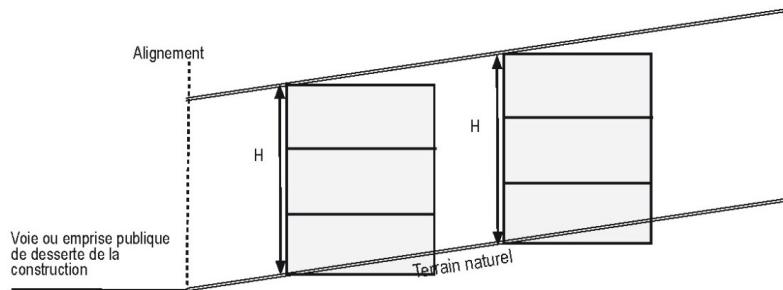
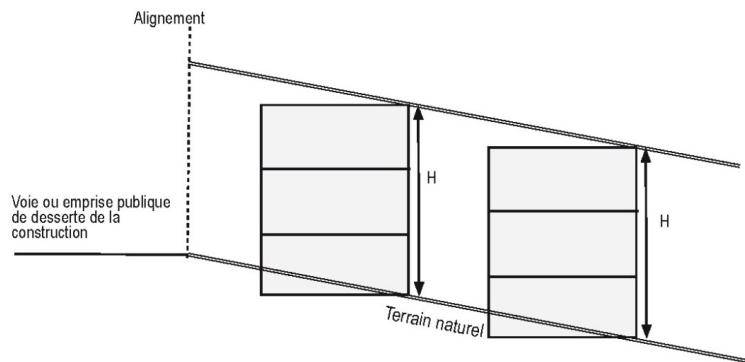


Schéma 2 : Terrain en contre bas de la voie d'accès de desserte de la construction



- Ces règles ne s'appliquent pas aux ouvrages ni aux installations liés aux lignes de transports d'électricité.

ARTICLE AUa 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS – PRESCRIPTIONS DE PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE. CONSTRUCTIONS PATRIMONIALES

Se reporter au chapitre 7 commun à toutes les zones du PLU.

ARTICLE AUa 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues doit être assuré en dehors des voies publiques, sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat (150 m maximum) en respectant les normes définies ci-après.

1. Normes pour les véhicules automobiles

Les normes à prendre en compte sont définies ci-après par destination.

Elles sont cumulatives en cas de juxtaposition ou d'imbrication de destinations.

Le calcul du nombre de places exigibles est arrondi au nombre entier supérieur si la décimale est strictement supérieure à 0.5.

| Destination | Quantités requises |
|-------------|---|
| Habitation | 1 place par logement jusqu'à 60 m ² de surface de plancher 2 places par logement au-delà de 60 m ² de surface de plancher 1 place visiteurs pour 4 logements <u>Cas particuliers pour les logements locatifs sociaux :</u> |

| Destination | Quantités requises |
|---|--|
| | 1 place maximum par logement (Article L 151-35 du Code de l'Urbanisme). L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher. Il sera prévu une place de stationnement non close et directement accessible depuis les voies d'accès |
| Artisanat | 1 place minimum par tranche de 50 m ² de surface de plancher |
| Activité de bureaux, services, commerces | 1 place par tranche de 25 m ² de bureaux ou de surface de vente |
| ERP, équipements publics | le nombre de places à aménager est déterminé en fonction de la nature de l'installation et du public accueilli. |

2. Stationnement des deux-roues

Pour les bâtiments d'habitation d'au moins 2 logements et les immeubles de bureaux : prévoir 1 espace réservé au stationnement sécurisé des deux roues, situé soit dans le bâtiment, soit à l'extérieur du bâtiment à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment. Les normes à prendre en compte : 3 m² par logement et 1.5 m² pour 2 emplois.

3. Par leurs dispositions techniques, les aires de stationnement doivent limiter l'imperméabilisation des sols (utilisation de matériaux ou de techniques favorisant la gestion des eaux).

4. Caractéristiques géométriques d'une place de stationnement :

25 m² en moyenne par place, voies de circulation comprises – 30 m² par place pour les places réservées aux personnes à mobilité réduite. En cas de stationnement longitudinal, la base est de 5 m x 2.50 m, portée à 3.30 m x 6.20 m pour les personnes à mobilité réduite.

ARTICLE AUa 13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

La remise en état du terrain devra être effectuée dans les lignes naturelles du paysage environnant.

Espaces libres :

Les espaces non bâties végétalisés doivent représenter au moins 30% de la surface support du projet de construction.

Les aménagements extérieurs sont réalisés avec des matériaux qui contribuent à limiter l'imperméabilisation des sols et favorisent l'infiltration des eaux pluviales.

Plantations :

Les plantations (haies de clôtures, arbres de hautes tiges, arbres d'ornements...) sont réalisées avec des essences locales variées à majorité caduques. Pour les arbres de hautes tiges, seules des espèces à feuilles caduques (qui tombent en hiver) ou marcescentes (qui séchent mais ne tombent pas en hiver) peuvent être utilisées.

Toute clôture composée ou doublée par une haie végétale est réalisée avec au moins trois espèces buissonnantes dont une majorité de plantes à feuilles caduques ou marcescentes (par exemple : noisetier, érables, saules, cornouillers, charmille etc.). Pour composer sa haie vive et choisir les arbres de haute tige, on peut consulter la plaquette éditée par le Conseil Général de l'Isère ⁽²⁾ « planter les haies champêtres en Isère ».

⁽²⁾ « Planter des haies champêtres en Isère » plaquette éditée par le Conseil Général de l'Isère

ARTICLE AUa 14 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les projets participeront par leur architecture à la mise en œuvre d'objectifs de performance énergétique et environnementale :

- Orientation sud des constructions pour maximiser les apports de chaleur gratuits en période d'hiver, combinée à la mise en place de dispositifs de protection solaire passifs adéquats pour éviter les surchauffes en été (éléments architecturaux de protection, plantations d'arbres à feuilles caduques, ...).
- Dimensions et performance thermique des ouvertures, usage des énergies renouvelables, dispositifs de récupération des eaux de pluie, réduction de l'énergie grise dans les matériaux employés, etc.
- Emploi recommandé de dispositifs passifs (haies, murs ...) de protection vis-à-vis des vents dominants.

ARTICLE AUa 15 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Le constructeur, l'aménageur ou le lotisseur bénéficiaire de l'autorisation d'urbanisme doit prévoir les fourreaux nécessaires aux passages des réseaux à très haut débit.

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

Chapitre 5 : Zone A et ses secteurs Apr, Ape, Az, Azpr, Azpe

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdit(e)s :

En zones A, et secteurs Ape, Az, Azpe :

1. Toutes constructions et installations sauf celles visées à l'article A2 ci-après ;
2. Les affouillements et exhaussements de sols non liés aux constructions et installations autorisées ou n'entrant pas dans le cadre de travaux et aménagements de nature à réduire les risques ;
3. Les dépôts et stockages de matériaux non liés aux travaux de construction ou d'aménagement dans la zone ;
4. Le stationnement des caravanes isolées, le camping-caravanage en dehors des terrains aménagés.

En secteurs Apr et Azpr de protection rapprochée de captages :

5. Toutes occupations et utilisations des sols sauf celles visées à l'article 2 ci-après.

Dans les zones humides de l'inventaire départemental identifiées au règlement graphique :

6. Toutes constructions, toutes occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte au fonctionnement biologique, hydrologique, et au maintien des zones humides, notamment les affouillements et les remblaiements.

Le long des linéaires végétaux à préserver (Art L 151-23 du code de l'urbanisme) ainsi qu'en espaces boisés classés (Art L113-2 du code de l'urbanisme) :

7. Tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements et des maillages végétaux ;

Dans les secteurs inconstructibles de risques naturels, indicés « RG – RV – RI – RP – RM – RT » :

8. Toutes constructions, toutes occupations et utilisations du sol, sauf les exceptions mentionnées à l'art Ua 2 ci-dessous.
9. En sus dans les secteurs inconstructibles indicés « **RG** » : les affouillements et exhaussements, sauf dans le cadre de travaux et d'aménagements de nature à réduire les risques ou dans le cadre d'infrastructures de desserte après étude géotechnique de stabilité locale et générale de versant ;
10. En sus dans les secteurs inconstructibles indicés « **RV** » : les exhaussements, sauf dans le cadre de travaux et d'aménagements de nature à réduire les risques ou dans le cadre d'infrastructures de desserte après étude d'incidence, ainsi que les aires de stationnement ;

11. En sus dans les secteurs indicés « **RI** » : les remblais autres que ceux strictement nécessaires à la mise en œuvre des aménagements autorisés à l'article A 2 ci-après ainsi que les aires de stationnement et le camping-caravaning ;
12. En sus dans les secteurs inconstructibles indicés « **RP** » : les aires de stationnement ;
13. En sus dans les secteurs inconstructibles de risques naturels indicés « **RM** » : les affouillements et exhaussements, sauf dans le cadre de travaux et d'aménagements de nature à réduire les risques ou dans le cadre d'infrastructures de desserte après étude d'incidence.
14. En sus dans les secteurs inconstructibles de risques naturels indicés « **RT** » :
15. Les affouillements et exhaussements, sauf dans le cadre de travaux et d'aménagements de nature à réduire les risques ou dans le cadre d'infrastructures de desserte après étude d'incidence.
16. Les aires de stationnement ;
17. Les clôtures fixes à l'intérieur d'une bande de 4 m comptée à partir du sommet des berges ;

Dans les secteurs de risques naturels constructibles avec prescriptions indicés « **Bi'1 » :**

18. Les affouillements et exhaussements de sols sauf dans le cadre de travaux et aménagements de nature à réduire les risques et d'infrastructures de desserte après étude d'incidence.
19. En dehors des hangars agricoles ouverts et des modifications de bâtiments existants et extensions de moins de 20 m², l'utilisation des parties de constructions situées sous la hauteur de référence +0.50m par rapport au terrain naturel.
20. Le changement de destination des locaux existants situés sous la hauteur de référence (+0.50 m par rapport au terrain naturel) conduisant à augmenter la vulnérabilité des personnes ou des biens ;
21. Les aires de stationnement dans la bande de recul le long des fossés, canaux, chantournes et petits cours d'eau.

Dans les secteurs de risques naturels constructibles avec prescriptions indicés « **Bi'2 » :**

22. Les affouillements et exhaussements de sols sauf dans le cadre de travaux et aménagements de nature à réduire les risques et d'infrastructures de desserte après étude d'incidence.
23. En dehors des hangars agricoles ouverts et des modifications de bâtiments existants et extensions de moins de 20 m², l'utilisation des parties de constructions situées sous la hauteur de référence +1 m par rapport au terrain naturel.
24. Le changement de destination des locaux existants situés sous la hauteur de référence (+1 m par rapport au terrain naturel) conduisant à augmenter la vulnérabilité des personnes ou des biens ;
25. Les aires de stationnement.

Dans les secteurs de risques miniers du PPRM (Plan de Prévention des Risques Miniers) approuvé du plateau matheysin :

Se reporter au règlement du PPRM en annexes du PLU.

ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis(es) aux conditions particulières suivantes :

En zones A :

1. Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ;
2. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif compatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale dans l'unité foncière où elles sont

- implantées, à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
3. L'aménagement, l'adaptation, les travaux d'entretien, des bâtiments existants dans le respect des volumes existants, sans changement de destination
 4. L'extension des habitations existantes et leurs annexes, dans la limite de 30 m² d'emprise au sol supplémentaire par rapport à la date d'approbation du PLU, à situer dans un rayon de 15 m autour de l'habitation ;

En secteur Ape de protection éloignée du puits des Lauzes :

5. Les occupations et utilisations autorisées ci-dessus en zone A sous réserve qu'elles respectent les prescriptions du rapport hydrogéologique du Puits des Lauzes en date du 24 août 1996.

En secteurs Az

6. Les abris pour animaux parqués dans la limite de 20 m² d'emprise au sol ;
7. Les constructions et installations liées à l'exploitation des alpages ;
8. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif compatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale dans l'unité foncière où elles sont implantées, à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;

En secteurs Azpe de protection éloignée de captages autres que le Puits des Lauzes :

9. Les occupations et utilisations autorisées ci-dessus en secteurs Az sous réserve qu'elles respectent les prescriptions des arrêtés préfectoraux de DUP de captage des sources en date du 25 novembre 2016 joints en annexe 6.2 du PLU

En secteurs Apr et Azpr de protection rapprochée de captages

10. Sont seuls autorisés sous réserve que le maître d'ouvrage prenne des dispositions appropriées aux risques y compris ceux créés par les travaux:
 - Les bâtiments strictement liés à l'exploitation du réseau d'eau
 - Les équipements et travaux liés au transport d'énergie électrique et aux télécommunications.

Protection du patrimoine bâti identifié au règlement graphique en application de l'article L151-19 du code de l'urbanisme

11. En application de l'art R421-23h du code de l'urbanisme, les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer le patrimoine bâti identifié en application de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme, doivent être précédés d'une déclaration préalable ;
12. En application de l'art R421-28^e du code de l'urbanisme, les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie du patrimoine bâti identifié en application de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme, doivent être précédés d'un permis de démolir, qui pourra être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales si les travaux envisagés sont de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur des éléments identifiés.

Dans les secteurs de risques naturels constructibles avec prescriptions, indicés « Bv » ainsi que dans les secteurs d'aléa généralisé de ruissellement sur versant (cf. la pièce graphique 4.2) correspondant à l'indice de risques « Bv » :

13. La base des ouvertures des constructions autorisées dans la zone doit être surélevée de + 0.50 m par rapport au terrain naturel ou protégée d'une lame d'eau de 0.50 m de hauteur par un ouvrage réflecteur.

Dans les secteurs de risques naturels constructibles avec prescriptions, indicés « Bi'1 », « Bi'2 » :

14. Les hangars agricoles ouverts réalisés sans remblaiement ;

15. Pour les constructions autorisées dans la zone autres que les hangars agricoles ouverts, les modifications de bâtiments existants et les extensions de moins de 20 m², le premier niveau utilisable doit être surélevé au-dessus du niveau de référence (en Bi'1: de + 0,50 m par rapport au terrain naturel, en Bi'2 : de + 1m par rapport au terrain naturel), ou sinon, le maître d'ouvrage mettra en œuvre un ensemble de mesures visant à réduire la vulnérabilité des bâtiments (batardeaux, cuvelage étanche, etc) et à apporter un niveau de protection équivalent à celui résultant d'une surélévation au-dessus du niveau de référence.
16. Les aménagements et les installations temporaires sous le niveau de référence (0.50 m en Bi'1 / 1.00 m en Bi'2), sont admis si toutes les dispositions techniques sont prises pour que les installations soient démontées et évacuées en temps voulu en cas de crue ;
17. Les modifications de bâtiments existants ou les extensions de moins 20 m², à condition que les équipements et matériels vulnérables soient surélevés au-dessus du niveau de référence (en Bi'1 et Bc1 : de + 0,50 m par rapport au terrain naturel, en Bi'2 : de + 1m par rapport au terrain naturel).
18. Pour toutes les constructions admises, le **Rapport d'Emprise au Sol en zone Inondable (R.E.S.I)** - voir la définition du RESI en annexe 1 du règlement, sera :
19. Inférieur ou égal à 0.30 pour les constructions individuelles et leurs annexes ;
20. Inférieur ou égal à 0.50 pour les bâtiments d'activités agricoles ;
21. Les marges de recul des installations et des constructions autorisées sont de 10 m par rapport à l'axe du lit avec un minimum de 4 m par rapport au sommet des berges pour les canaux et chantournes et de 5 m pour les fossés.
22. Le long de tous les cours d'eau, une bande de 4 m comptée à partir du sommet des berges doit rester dépourvue d'obstacle pour permettre l'entretien et l'intervention d'urgence en situation de crise. La marge de recul de 4 m n'est cependant pas applicable aux ouvrages de protection contre les inondations implantées sans retrait par rapport au sommet des berges et comportant une crête circulable de largeur égale à 4 m minimum.
23. Les ouvertures de bâtiments doivent avoir leur base située au-dessus du niveau de référence (de +0.50 m par rapport au terrain naturel en Bi'1, de + 1m par rapport au terrain naturel en Bi'2).
24. Les clôtures, les plantations, les cultures, les espaces verts et de jeux, s'effectueront sans remblaiement.

Dans les secteurs de risques naturels constructibles avec prescriptions, indicés « Bg », « Bf » :

25. Les rejets des eaux usées, pluviales et de drainage des constructions autorisées dans la zone, doivent être conduits hors zones de risque de glissement de terrain, d'effondrement de cavités, d'affaissement ou de suffosion, ou soit dans un exutoire superficiel capable de recevoir un débit supplémentaire sans aggraver les risques ou en provoquer de nouveaux.
26. Les affouillements et exhaussements du sol, sont autorisés sous réserve de ne pas aggraver le risque d'instabilité.
27. En sus en secteurs indicés « Bf », les constructions doivent se prémunir contre les tassements différentiels.

Dans les secteurs de risques naturels constructibles avec prescriptions, indicés « Bv » :

28. La base des ouvertures des constructions autorisées dans la zone doit être surélevée de + 0.50 m par rapport au terrain naturel ou protégée d'une lame d'eau de 0.50 m de hauteur par un ouvrage réflecteur.

Dans les secteurs de risques naturels constructibles avec prescriptions, indicés « Bp »

29. Les aires de stationnement autorisées, doivent être protégées contre les impacts des blocs.

Dans les secteurs de risques naturels inconstructibles indicés « RI », « RG », « RV », « RC », « RP », « RM », « RT »,

30. Sont seuls admis sous réserve de ne pas aggraver les risques et de ne pas en provoquer de nouveaux :

- a) Sous réserve complémentaire qu'ils ne conduisent pas à une augmentation de la population exposée :
 - les travaux courants d'entretien et de gestion des constructions et installations existantes, notamment les aménagements internes, les traitements de façades, la réfection des toitures.
- b) Sous réserve complémentaire d'un renforcement de la sécurité des personnes et de réduction de la vulnérabilité des biens :
 - les extensions limitées nécessaires à des mises aux normes, notamment d'habitabilité ou de sécurité,
 - la reconstruction ou la réparation de bâtiments sinistrés dans le cas où les dommages n'ont pas de lien avec le risque à l'origine du classement en zone interdite, s'ils ne sont pas situés dans un secteur où toute construction est prohibée.
- c) Les changements de destination sous réserve de l'absence d'augmentation de la vulnérabilité des personnes exposées
- d) Sous réserve complémentaire qu'ils ne fassent pas l'objet d'une occupation humaine permanente et que la sécurité des personnes soit assurée :
 - Les abris légers, annexes des bâtiments d'habitation d'une surface inférieure à 20 m², ainsi que les bassins et les piscines non couvertes et liées à des habitations existantes. Les bassins et piscines ne sont pas autorisés en zone de glissement de terrain indiquée « RG »
 - les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricoles, à l'activité culturelle, touristique, sportive et de loisirs, si leur implantation est liée à leur fonctionnalité
- e) Sous réserve complémentaire que le maître d'ouvrage prenne des dispositions appropriées aux risques, y compris ceux créés par les travaux :
 - Les constructions et les installations nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif ou général déjà implantés dans la zone
 - Les infrastructures (notamment les infrastructures de transports, de fluides, les ouvrages de dépollution, les aménagements hydroélectriques) et les équipements et ouvrages techniques qui s'y rattachent.
- f) Tous travaux et aménagements de nature à réduire les risques.

Dans les secteurs de risques miniers du PPRM (Plan de Prévention des Risques Miniers) approuvé du plateau matheysin :

Se reporter au règlement du PPRM en annexes du PLU.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1. Les dispositions de l'article R 111-2 du Code de l'Urbanisme ⁽¹⁾ restent applicables.
2. Les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble à desservir. Elles doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de sécurité, telles que la défense contre l'incendie, la protection civile et le brancardage.
3. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité pour des raisons de sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies publiques, les constructions peuvent être autorisées, sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.
4. Les voies doivent avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de protection civile. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles desservent. Cette sécurité sera appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

ARTICLE A 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET CONDITIONS DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

1. Eau :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités nécessitant un branchement d'eau potable, doit être raccordée au réseau public d'eau potable, suivant le règlement applicable à la commune.

Toutefois, pour les bâtiments techniques agricoles qui nécessitent un raccordement, une alimentation par puits, captage de source ou forage est autorisée.

2. Assainissement des eaux usées :

Eaux usées domestiques:

Dans les secteurs d'assainissement collectif, les constructions ou les installations générant des eaux usées devront être raccordées au réseau d'assainissement collectif qui les dessert. Dans les secteurs équipés d'un réseau séparatif, les eaux usées ne doivent pas être rejetées dans les réseaux d'eaux pluviales et inversement.

Dans les secteurs d'assainissement non collectif, toute construction ou installation générant des eaux usées doit être équipée d'un système de traitement individuel des eaux usées conforme à la réglementation en vigueur. La filière retenue après étude des sols à la parcelle par un bureau d'études compétent, aux frais du pétitionnaire, devra être contrôlée par le SPANC ¹.

Eaux usées non domestiques :

Les installations, ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins non domestiques entraînant des déversements, écoulements, rejets, même non polluants sont soumis à autorisation ou à déclaration (article 10 Loi sur l'eau du 3 janvier 1992 - décret 93.743).

⁽¹⁾ Article R 111-2 du Code de l'Urbanisme : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations ».

¹ SPANC : Service public d'assainissement non collectif

Pour mémoire, selon le Code de la Santé publique, les eaux usées non domestiques ne peuvent être introduites dans le réseau public d'assainissement qu'avec l'autorisation expresse de la (ou des) collectivité(s) à laquelle appartiennent les ouvrages qui sont empruntés par les eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel (réseaux, station d'épuration).

Leur déversement dans le réseau et en station doit donner lieu à une étude d'acceptabilité et le cas échéant à une convention entre les gestionnaires du réseau et l'intéressé (industriel ou autre). Le raccordement des eaux usées non domestiques est soumis à l'accord des gestionnaires du réseau, qui peuvent le cas échéant, imposer un système de prétraitement avant rejet au réseau.

3. Eaux pluviales :

Toute nouvelle construction ou nouvel aménagement devra privilégier des techniques alternatives permettant de limiter l'imperméabilisation des sols (maintien d'espaces verts de pleine terre, noues, revêtements poreux, chaussée réservoir, toiture végétalisée...).

En parallèle de ces techniques, les débits d'eaux pluviales devront être ralentis en favorisant une circulation de ces eaux dans un fossé à ciel ouvert plutôt que dans des tuyaux.

Les réseaux internes des opérations de constructions seront de type séparatif.

L'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle sera privilégiée dès que le terrain le permet (hors zones de glissement de terrain).

Les dispositions applicables aux constructions autorisées dans la zone, sont celles du zonage pluvial de la commune de Susville, joint en annexe 6.2. du PLU, à savoir, selon la zone dans laquelle le projet est situé :

- Une gestion des eaux pluviales réalisée exclusivement à la parcelle, soit par infiltration, soit par rétention avec rejet du débit de fuite vers un réseau ou un fossé existant. En cas d'exutoire saturé, la commune se réserve le droit d'imposer un débit de fuite en adéquation avec la capacité du dit exutoire.
- Des zones de gestion préférentielle des eaux pluviales à la parcelle, avec possibilité de raccordement sur le réseau public exclusivement pour les bâtiments situés en limite de voiries publique ;
- Des zones d'infiltration des eaux pluviales proscrite ;
- Des zones d'imperméabilisation des terrains, limitée au maximum.

Toute opération d'aménagement, construction ou réhabilitation ne devra pas augmenter le débit naturel des eaux pluviales tombant sur le terrain support du projet.

En cas de dispositif de rétention des eaux de pluie sur le terrain, celui-ci doit être entretenu régulièrement afin de conserver un bon fonctionnement et d'éviter tout colmatage.

En cas de pollution des eaux pluviales, celles-ci doivent être traitées par décantation et séparation des hydrocarbures avant rejet.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du bénéficiaire de l'autorisation d'utilisation et d'occupation du sol, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4. Autres réseaux :

Les branchements des réseaux téléphoniques et électriques sont exécutés en souterrain sauf en cas d'impossibilité technique. Les coffrets techniques sont encastrés dans les façades ou intégrés dans les clôtures sauf impossibilité technique.

ARTICLE A 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES EN CAS DE REALISATION D'UN DISPOSITIF D'ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

Sans objet.

ARTICLE A 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les dispositions décrites ci-dessous s'appliquent aux voies et emprises publiques⁽¹⁾ ou privées ouvertes à la circulation publique (sont donc compris dans les voies privées les chemins ruraux et les chemins d'exploitation ouverts à la circulation publique).

1. Les constructions doivent être édifiées en recul au minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies ouvertes à la circulation.
2. Pour des raisons de sécurité, d'architecture, d'urbanisme, d'enneigement ou de relief difficile, ainsi que pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, des implantations différentes pourront être autorisées ou prescrites.
3. L'aménagement et l'agrandissement des constructions existantes à l'intérieur de ces marges de recul peuvent être autorisées dans la mesure où ils n'aggravent pas la situation de ces constructions par rapport à la voie : visibilité, accès, élargissement éventuel, etc...

ARTICLE A 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.
2. Lorsque par son gabarit ou son implantation un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions de l'alinéa ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou le gabarit de l'immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

ARTICLE A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

1. Lorsqu'elles sont autorisées, les extensions des habitations existantes à la date d'approbation du PLU et leurs annexes, sont limitées à 30 m² maximum d'emprise au sol supplémentaires ; elles doivent être situés dans un rayon de 15 m autour des bâtiments existants.
2. En secteurs Az et Azpe, l'emprise au sol des abris pour animaux parqués est limitée à 20 m².
3. Pour les autres constructions autorisées, il n'est pas fixé d'emprise au sol.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1. Définitions :
 - La hauteur des constructions est mesurée en tout point du bâtiment à partir du terrain naturel avant travaux jusqu'au point considéré, ouvrages techniques indispensables à la construction, tels que les souches de cheminées et de ventilation, exclus.
 - Le terrain naturel est celui qui existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet de construction objet du permis (voir schémas de mesure de la hauteur dans les terrains en pente).
2. Hauteur maximale autorisée est fixée à 10 m mesurée à l'égout de toit pour les habitations, 4.00 m à l'égout de toit pour les annexes des habitations, 3.50 m pour les abris pour animaux parqués, 12 m à l'égout de toit pour les autres constructions autorisées.

⁽¹⁾ Emprise publique : aires de stationnement, places, emplacements réservés divers...

3. Illustrations de la mesure de la hauteur maximale de la construction par rapport au Terrain Naturel (TN) sur terrains en pente ou en déclivité :

Schéma 1 : Terrain en surélévation par rapport à la voie d'accès de desserte de la construction

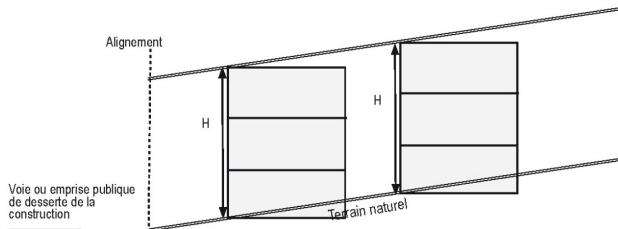
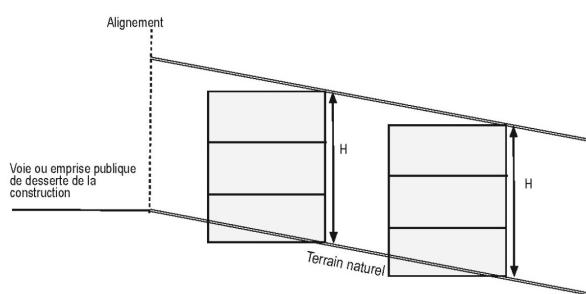


Schéma 2 : Terrain en contre bas de la voie d'accès de desserte de la construction



4. Ces règles ne s'appliquent pas aux ouvrages ou installations liés aux lignes de transports d'électricité.
5. Les bâtiments existants échapperont à cette règle de hauteur dans la mesure où leur réaménagement ne modifie pas le volume initial de la construction.
6. En cas de reconstruction totale suite à un sinistre, cette reconstruction pourra être réalisée dans le volume de la construction existant avant le sinistre.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS – PRESCRIPTIONS DE PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE, DES CONSTRUCTIONS PATRIMONIALES

Se reporter au chapitre 7 commun à toutes les zones du PLU.

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de la construction doit être assuré par des installations propres en dehors des voies publiques.

ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

La remise en état du terrain devra être effectuée dans les lignes naturelles du paysage environnant.

Espaces libres :

Les aménagements extérieurs sont réalisés avec des matériaux qui contribuent à limiter l'imperméabilisation des sols et favorisent l'infiltration des eaux pluviales.

Plantations :

Les plantations (haies de clôtures, arbres de hautes tiges, arbres d'ornements...) sont réalisées avec des essences locales variées à majorité caduques. Pour les arbres de hautes tiges, seules des espèces à feuilles caduques (qui tombent en hiver) ou marcescentes (qui séchent mais ne tombent pas en hiver) peuvent être utilisées.

Toute clôture composée ou doublée par une haie végétale est réalisée avec au moins trois espèces buissonnantes dont une majorité de plantes à feuilles caduques ou marcescentes (par exemple : noisetier, érables, saules, cornouillers, charmille etc.). Pour composer sa haie vive et choisir les arbres de haute tige, on peut consulter la plaquette éditée par le Conseil Général de l'Isère⁽²⁾ « planter les haies champêtres en Isère ».

ARTICLE A 14 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les projets participeront par leur architecture à la mise en œuvre d'objectifs de performance énergétique et environnementale :

- Orientation sud des constructions pour maximiser les apports de chaleur gratuits en période d'hiver, combinée à la mise en place de dispositifs de protection solaire passifs adéquats pour éviter les surchauffes en été (éléments architecturaux de protection, plantations d'arbres à feuilles caduques, ...).
- Dimensions et performance thermique des ouvertures, usage des énergies renouvelables, dispositifs de récupération des eaux de pluie, réduction de l'énergie grise dans les matériaux employés, etc.
- Emploi recommandé de dispositifs passifs (haies, murs ...) de protection vis-à-vis des vents dominants.

ARTICLE A 15 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Sans objet.

⁽²⁾ « Planter des haies champêtres en Isère » plaquette éditée par le Conseil Général de l'Isère

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

Chapitre 6 : Zone N et ses secteurs Npi, Npr, Npe, Nz, Nzpr, Nzpe

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdit(e)s :

En zones N, et secteurs, Npe, Nf, Nz, Nzpe :

1. Toutes constructions et installations sauf celles visées à l'article N 2 ci-après ;
2. Les affouillements et exhaussements de sols non liés aux constructions et installations autorisées ou n'entrant pas dans le cadre de travaux et aménagements de nature à réduire les risques ;
3. Les dépôts et stockages de matériaux non liés aux travaux de construction ou d'aménagement dans la zone ;
4. Le stationnement des caravanes isolées, le camping-caravanage en dehors des terrains aménagés.

En secteurs Npi de protection immédiate de captages (Puits des Lauzes et autres sources) :

5. Toutes constructions et installations ainsi que tous travaux, activités, dépôts, stockages, ouvrages, aménagements et rejets, à l'exception de ceux nécessaires aux activités d'exploitation et de contrôle du point d'eau.

En secteurs Npr et Nzpr de protection rapprochée de captages du Puits des Lauzes :

6. Toutes occupations et utilisations des sols sauf celles visées à l'article 2 ci-après.

En secteurs Npr de protection rapprochée de captages autres que le Puits des Lauzes :

7. Toute construction superficielle ou souterraine ainsi que l'extension et le changement de destination des bâtiments existants ;
8. Les rejets d'eaux usées domestique, industrielle ou agricole ainsi que toute infiltration d'eaux usées, même traitées. Les constructions existantes desservies par un réseau d'assainissement devront s'y raccorder dès sa réalisation.
9. La pose de canalisations de transport d'eaux usées et de produits susceptibles d'altérer la qualité des eaux à l'exception des travaux de raccordement des constructions existantes au réseau d'assainissement ;
10. Tous stockages, dépôts de tous types, même temporaires, de produits susceptibles de polluer les eaux (produits chimiques, fermentescibles), y compris les déchets inertes.
11. Les aires de camping ;
12. Les affouillements, les exhaussements et les extractions de matériaux du sol et du sous-sol ainsi que le renouvellement ou l'extension de carrière ;
13. La création de sous-sol et la création de piscines nécessitant une excavation ;
14. Le rejet dans le sous-sol des eaux de vidange de piscine ;
15. Les éoliennes ;

16. La création de nouvelles voies de communication routières et ferroviaires ;
17. Les parkings et l'infiltration d'eaux de ruissèlement issues d'aires imperméabilisées ;
18. Les terrains de sports motorisés ;
19. Tout nouveau point de prélèvement d'eau d'origine superficielle ou souterraine à l'exception de ceux au bénéfice de la collectivité bénéficiaire de l'autorisation et après autorisation préfectorale. Les prélèvements existants devront être mis en conformité avec la réglementation en vigueur et aménagés pour éviter tout risque de contamination des eaux souterraines.
20. La création de cimetières, plans d'eau, mare, étang ou retenue, de dispositif d'irrigation ;
21. La création de chemins d'exploitation forestière et de chargeoirs à bois ainsi que le déboisement à blanc, la suppression de l'état boisé (dessouchage, défrichage)
22. La suppression de l'état boisé (défrichage, dessouchage).
23. Tout usage susceptible de porter atteinte directement ou indirectement à la qualité de l'eau.

Le long des linéaires végétaux à préserver (Art L 151-23 du code de l'urbanisme) ainsi qu'en espaces boisés classés (Art L113-2 du code de l'urbanisme) :

24. Tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements et des maillages végétaux ;

Dans les zones humides de l'inventaire départemental identifiées au règlement graphique :

25. Toutes constructions, toutes occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte au fonctionnement biologique, hydrologique, et au maintien des zones humides, notamment les affouillements et les remblaiements.

Dans les zones humides ponctuelles identifiées au règlement graphique :

26. Toutes constructions dans une zone tampon de 10 m autour des zones identifiées au règlement graphique ainsi que les affouillements, les remblaiements et le drainage des sols.

Le long des linéaires végétaux à préserver (Art L 151-23 du code de l'urbanisme) et/ou dans les secteurs classés en espaces boisés (Art L113-2 du code de l'urbanisme) :

27. Le changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de ce maillage végétal ;

Dans la bande matérialisée au règlement graphique de 75 m de part et d'autre de l'axe de la RN 85 classée route à grande circulation

28. Toutes constructions ou installations en application des articles L111-6 à 10 du code de l'urbanisme.

Dans les secteurs inconstructibles de risques naturels, indicés « RG – RF - RV – RI – RP – RM - RT » :

29. Toutes constructions, toutes occupations et utilisations du sol, sauf les exceptions mentionnées à l'art N 2 ci-dessous.
30. En sus dans les secteurs inconstructibles indicés « **RG** » : les affouillements et exhaussements, sauf dans le cadre de travaux et d'aménagements de nature à réduire les risques ou dans le cadre d'infrastructures de desserte après étude géotechnique de stabilité locale et générale de versant ;
31. En sus dans les secteurs inconstructibles indicés « **RV** » : les exhaussements, sauf dans le cadre de travaux et d'aménagements de nature à réduire les risques ou dans le cadre d'infrastructures de desserte après étude d'incidence, ainsi que les aires de stationnement ;
32. En sus dans les secteurs inconstructibles indicés « **RF** » : les exhaussements, sauf dans le cadre de travaux et d'aménagements de nature à réduire les risques ou dans le cadre d'infrastructures de desserte, les aires de stationnement, le camping-caravanage ;

33. En sus dans les secteurs indicés « **RI** » : les remblais autres que ceux strictement nécessaires à la mise en œuvre des aménagements autorisés à l'article A 2 ci-après ainsi que les aires de stationnement et le camping-caravaning ;
34. En sus dans les secteurs inconstructibles indicés « **RP** » : les aires de stationnement ;
35. En sus dans les secteurs inconstructibles de risques naturels indicés « **RM** » : les affouillements et exhaussements, sauf dans le cadre de travaux et d'aménagements de nature à réduire les risques ou dans le cadre d'infrastructures de desserte après étude d'incidence.
36. En sus dans les secteurs inconstructibles de risques naturels indicés « **RT** » :
37. Les affouillements et exhaussements, sauf dans le cadre de travaux et d'aménagements de nature à réduire les risques ou dans le cadre d'infrastructures de desserte après étude d'incidence.
38. Les aires de stationnement ;
39. Les clôtures fixes à l'intérieur d'une bande de 4 m comptée à partir du sommet des berges ;

Dans les secteurs de risques naturels constructibles avec prescriptions indicés « **Bi'1 » :**

40. Les affouillements et exhaussements de sols sauf dans le cadre de travaux et aménagements de nature à réduire les risques et d'infrastructures de desserte après étude d'incidence.
41. En dehors des hangars agricoles ouverts et des modifications de bâtiments existants et extensions de moins de 20 m², l'utilisation des parties de constructions situées sous la hauteur de référence +0.50m par rapport au terrain naturel.
42. Le changement de destination des locaux existants situés sous la hauteur de référence (+0.50 m par rapport au terrain naturel) conduisant à augmenter la vulnérabilité des personnes ou des biens ;
43. Les aires de stationnement dans la bande de recul le long des fossés, canaux, chantournes et petits cours d'eau.

Dans les secteurs de risques naturels constructibles avec prescriptions indicés « **Bi'2 » :**

44. Les affouillements et exhaussements de sols sauf dans le cadre de travaux et aménagements de nature à réduire les risques et d'infrastructures de desserte après étude d'incidence.
45. En dehors des hangars agricoles ouverts et des modifications de bâtiments existants et extensions de moins de 20 m², l'utilisation des parties de constructions situées sous la hauteur de référence +1 m par rapport au terrain naturel.
46. Le changement de destination des locaux existants situés sous la hauteur de référence (+1 m par rapport au terrain naturel) conduisant à augmenter la vulnérabilité des personnes ou des biens ;
47. Les aires de stationnement.

Dans les secteurs de risques miniers du PPRM (Plan de Prévention des Risques Miniers) approuvé du plateau matheysin :

Se reporter au règlement du PPRM en annexes du PLU.

ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisé(e)s aux conditions particulières ci-après :

En zone N et secteurs Nf, Nz :

1. L'aménagement, l'adaptation, les travaux d'entretien, des bâtiments existants dans le respect des volumes existants, sans changement de destination.

En zone N et secteurs Nf :

2. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dès lors qu'elles sont compatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
3. Les constructions et installations liées et nécessaires à l'exploitation agricole et forestière ;
4. L'extension des habitations existantes et leurs annexes, dans la limite de 30 m² d'emprise au sol supplémentaire par rapport à la date d'approbation du PLU, à situer dans un rayon de 15 m autour de l'habitation ;
5. Les affouillements et exhaussements de sol, sous réserve d'être directement liés aux constructions autorisées dans la zone ;

En secteurs Nz :

6. Les abris pour animaux parqués dans la limite de 20 m² d'emprise au sol ;
7. Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public des espaces : les cheminements piétonniers et cyclables, ni cimentés ni bituminés, le mobilier destiné à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune, les équipements liés à l'hygiène et à la sécurité, tels les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public ;
8. Les constructions, installations, ouvrages et équipements d'infrastructures, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et des équipements publics ou d'intérêt collectif, dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec la sauvegarde des milieux, des espaces naturels et des paysages ;

En secteurs Npr, Nzpr de protection rapprochée de captage d'eau du Puits des Lauzes

9. Est seul autorisé l'aménagement des bâtiments d'habitation existants sous réserve de prendre en compte les réserves figurant dans le rapport hydrogéologique du 24/08/1996.

En secteurs Npr de protection rapprochée des captages d'eau autres que le Puits des Lauzes

10. Sont seuls autorisés sous réserve que le maître d'ouvrage prenne des dispositions appropriées aux risques y compris ceux créés par les travaux :
 - Les bâtiments strictement liés à l'exploitation du réseau d'eau
 - Les équipements et travaux liés au transport d'énergie électrique et aux télécommunications.

En secteur Npe de protection éloignée du Puits des Lauzes :

11. Les occupations et utilisations autorisées ci-dessus en zone N à condition de respecter les prescriptions du rapport hydrogéologique du Puits des Lauzes en date du 24 août 1996.

En secteurs Npe de protection éloignée de captages autres que le Puits des Lauzes :

12. Les occupations et utilisations autorisées ci-dessus en zone N à conditions de respecter les prescriptions des arrêtés préfectoraux de DUP de captage des sources en date du 25 novembre 2016 joints en annexe 6.2 du PLU

En secteur Nzpe de protection éloignée du Puits des Lauzes :

13. Les occupations et utilisations autorisées ci-dessus en secteurs Nz, à condition de respecter les prescriptions du rapport hydrogéologique du Puits des Lauzes en date du 24 août 1996.

Dans les secteurs repérés au règlement graphique d'anciennes installations classées pour la protection de l'environnement, ayant accueilli des activités polluantes, sans avoir fait l'objet d'actions de dépollution et/ou de réhabilitation des sols

14. Les occupations et utilisations du sol autorisées peuvent faire l'objet de restrictions d'usages pour limiter les risques de transfert des pollutions potentielles.

Dans les secteurs repérés au règlement graphique d'anciennes installations classées pour la protection de l'environnement, ayant fait l'objet d'actions de dépollution et de réhabilitation des sols

15. Les occupations et utilisations du sol autorisées peuvent faire l'objet de restrictions d'usages (notamment en matière de limitation des mouvements de terre et de sols, de fondations), afin de réduire au maximum les risques de transfert de pollutions dans le sous-sol et les eaux de surface ou souterraines.

16. Les sites feront l'objet de mesures spécifiques de surveillance et de maintenance.

Dans les secteurs exposés aux bruits des infrastructures de transports terrestres classées par l'arrêté préfectoral n° 2011-3220005 38-2022-04-15-00007 :

17. Les façades des pièces et locaux situés dans ces secteurs, doivent présenter un isolement acoustique contre les bruits extérieurs respectant les dispositions de l'arrêté préfectoral n°2011-322-0005 38-2022-04-15-00007 portant révision du classement sonore des infrastructures de transports terrestres du département de l'Isère, joint dans les annexes du PLU.

Dans les secteurs de risques naturels constructibles avec prescriptions, indicés « Bv » ainsi que dans les secteurs d'aléa généralisé de ruissellement sur versant (cf. la pièce graphique 4.2) correspondant à l'indice de risques « Bv » :

18. La base des ouvertures des constructions autorisées dans la zone doit être surélevée de + 0.50 m par rapport au terrain naturel ou protégée d'une lame d'eau de 0.50 m de hauteur par un ouvrage réflecteur.

Dans les secteurs de risques naturels constructibles avec prescriptions, indicés « Bi'1 », « Bi'2 », « Bc1 » et « Bt » :

19. Pour les constructions autorisées dans la zone autres que les hangars agricoles ouverts, les modifications de bâtiments existants et les extensions de moins de 20 m², le premier niveau utilisable doit être surélévé au-dessus du niveau de référence (en Bi'1, Bc1 et Bt : + 0,50 m par rapport au terrain naturel, en Bi'2 : + 1m par rapport au terrain naturel), ou sinon, le maître d'ouvrage mettra en œuvre un ensemble de mesures visant à réduire la vulnérabilité des bâtiments (batardeaux, cuvelage étanche, etc) et à apporter un niveau de protection équivalent à celui résultant d'une surélévation au-dessus du niveau de référence.

20. En sus en secteurs indicés « Bt », la construction doit être adaptée à la nature du risque, notamment l'accès par une façade non exposée. Les affouillements et exhaussements du sol pouvant être autorisés doivent entrer dans le cadre de travaux et aménagements de nature à réduire les risques ou d'infrastructures de desserte après étude d'incidence.

Dans les secteurs de risques naturels constructibles avec prescriptions, indicés « Bi'1 », « Bi'2 », « Bc1 » et « Bt » :

21. Pour toutes les constructions admises, le **Rapport d'Emprise au Sol en zone Inondable (R.E.S.I)** - voir la définition du RESI en annexe 1 du règlement, sera :
22. Inférieur ou égal à 0.30 pour les constructions individuelles et leurs annexes ;
23. Inférieur ou égal à 0.50 pour les bâtiments d'activités agricoles ;

Dans les secteurs de risques naturels constructibles avec prescriptions, indicés « Bi'1 », « Bi'2 », « Bc1 » :

24. Les aménagements et les installations temporaires sous le niveau de référence (0.50 m en Bi'1 / 1.00 m en Bi'2), sont admis si toutes les dispositions techniques sont prises pour que les installations soient démontées et évacuées en temps voulu en cas de crue ;
25. Les hangars agricoles ouverts réalisés sans remblaiement ;
26. Les modifications de bâtiments existants ou les extensions de moins 20 m², à condition que les équipements et matériels vulnérables soient surélevés au-dessus du niveau de référence (en Bi'1 et Bc1 : de + 0,50 m par rapport au terrain naturel, en Bi'2 : de + 1m par rapport au terrain naturel).
27. Les marges de recul des installations et des constructions autorisées sont de 10 m par rapport à l'axe du lit avec un minimum de 4 m par rapport au sommet des berges pour les canaux et chantournes et de 5 m pour les fossés.
28. Le long de tous les cours d'eau, une bande de 4 m comptée à partir du sommet des berges doit rester dépourvue d'obstacle pour permettre l'entretien et l'intervention d'urgence en situation de crise. La marge de recul de 4 m n'est cependant pas applicable aux ouvrages de protection contre les inondations implantées sans retrait par rapport au sommet des berges et comportant une crête circulable de largeur égale à 4 m minimum.
29. Les ouvertures de bâtiments doivent avoir leur base située au-dessus du niveau de référence (en Bi'1 et Bc1 : + 0,50 m par rapport au terrain naturel, en Bi'2 : + 1m par rapport au terrain naturel).
30. Les clôtures, les plantations, les cultures, les espaces verts et de jeux, s'effectueront sans remblaiement.

Dans les secteurs de risques naturels constructibles avec prescriptions, indicés « Bg », « Bf » :

31. Les rejets des eaux usées, pluviales et de drainage des constructions autorisées dans la zone, doivent être conduits hors zones de risque de glissement de terrain, d'effondrement de cavités, d'affaissement ou de suffosion, ou soit dans un exutoire superficiel capable de recevoir un débit supplémentaire sans aggraver les risques ou en provoquer de nouveaux.
32. Les affouillements et exhaussements du sol, sont autorisés sous réserve de ne pas aggraver le risque d'instabilité.
33. En sus en secteurs indicés « Bf », les constructions doivent se prémunir contre les tassements différentiels.

Dans les secteurs de risques naturels constructibles avec prescriptions, indicés « Bp »

34. Les aires de stationnement autorisées, doivent être protégées contre les impacts des blocs.

Dans les secteurs de risques naturels inconstructibles indicés « RG », « RF », « RV », « RC », « RP », « RM », « RT »,

35. Sont seuls admis sous réserve de ne pas aggraver les risques et de ne pas en provoquer de nouveaux :
 - a) Sous réserve complémentaire qu'ils ne conduisent pas à une augmentation de la population exposée :
 - les travaux courants d'entretien et de gestion des constructions et installations existantes, notamment les aménagements internes, les traitements de façades, la réfection des toitures.
 - b) Sous réserve complémentaire d'un renforcement de la sécurité des personnes et de réduction de la vulnérabilité des biens :
 - les extensions limitées nécessaires à des mises aux normes, notamment d'habitabilité ou de sécurité,

- la reconstruction ou la réparation de bâtiments sinistrés dans le cas où les dommages n'ont pas de lien avec le risque à l'origine du classement en zone interdite, s'ils ne sont pas situés dans un secteur où toute construction est prohibée.
- c) Les changements de destination sous réserve de l'absence d'augmentation de la vulnérabilité des personnes exposées
- d) Sous réserve complémentaire qu'ils ne fassent pas l'objet d'une occupation humaine permanente et que la sécurité des personnes soit assurée :
 - Les abris légers, annexes des bâtiments d'habitation d'une surface inférieure à 20 m², ainsi que les bassins et les piscines non couvertes et liées à des habitations existantes. Les bassins et piscines ne sont pas autorisés en zone de glissement de terrain indiquée « RG »
 - les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricoles ou forestière, à l'activité culturelle, touristique, sportive et de loisirs, si leur implantation est liée à leur fonctionnalité
- e) Sous réserve complémentaire que le maître d'ouvrage prenne des dispositions appropriées aux risques, y compris ceux créés par les travaux :
 - Les constructions et les installations nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif ou général déjà implantés dans la zone
 - Les infrastructures (notamment les infrastructures de transports, de fluides, les ouvrages de dépollution, les aménagements hydroélectriques) et les équipements et ouvrages techniques qui s'y rattachent.
- f) Tous travaux et aménagements de nature à réduire les risques.

Dans les secteurs de risques miniers du PPRM (Plan de Prévention des Risques Miniers) approuvé du plateau matheysin :

Se reporter au règlement du PPRM en annexes du PLU.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1. Les dispositions de l'article R 111-2 du Code de l'Urbanisme ⁽¹⁾ restent applicables.
2. Les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble à desservir. Elles doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de sécurité, telles que la défense contre l'incendie, la protection civile et le brancardage.
3. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité pour des raisons de sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies publiques, les constructions peuvent être autorisées, sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.
4. Les voies doivent avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de protection civile. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles desservent. Cette sécurité sera appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

⁽¹⁾ Article R 111-2 du Code de l'Urbanisme : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations ».

ARTICLE N 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET CONDITIONS DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL**1. Eau :**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités nécessitant un branchement d'eau potable, doit être raccordée au réseau public d'eau potable, suivant le règlement applicable à la commune.

Toutefois, pour les bâtiments techniques agricoles qui nécessitent un raccordement, une alimentation par puits, captage de source ou forage est autorisée.

2. Assainissement des eaux usées :**Eaux usées domestiques:**

Dans les secteurs d'assainissement collectif, les constructions ou les installations générant des eaux usées devront être raccordées au réseau d'assainissement collectif qui les dessert. Dans les secteurs équipés d'un réseau séparatif, les eaux usées ne doivent pas être rejetées dans les réseaux d'eaux pluviales et inversement.

Dans les secteurs d'assainissement non collectif, toute construction ou installation générant des eaux usées doit être équipée d'un système de traitement individuel des eaux usées conforme à la réglementation en vigueur. La filière retenue après étude des sols à la parcelle par un bureau d'études compétent, aux frais du pétitionnaire, devra être contrôlée par le SPANC¹.

Eaux usées non domestiques :

Les installations, ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins non domestiques entraînant des déversements, écoulements, rejets, même non polluants sont soumis à autorisation ou à déclaration (article 10 Loi sur l'eau du 3 janvier 1992 - décret 93.743).

Pour mémoire, selon le Code de la Santé publique, les eaux usées non domestiques ne peuvent être introduites dans le réseau public d'assainissement qu'avec l'autorisation expresse de la (ou des) collectivité(s) à laquelle appartiennent les ouvrages qui sont empruntés par les eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel (réseaux, station d'épuration).

Leur déversement dans le réseau et en station doit donner lieu à une étude d'acceptabilité et le cas échéant à une convention entre les gestionnaires du réseau et l'intéressé (industriel ou autre). Le raccordement des eaux usées non domestiques est soumis à l'accord des gestionnaires du réseau, qui peuvent le cas échéant, imposer un système de prétraitement avant rejet au réseau.

3. Eaux pluviales :

Toute nouvelle construction ou nouvel aménagement devra privilégier des techniques alternatives permettant de limiter l'imperméabilisation des sols (maintien d'espaces verts de pleine terre, noues, revêtements poreux, chaussée réservoir, toiture végétalisée...).

En parallèle de ces techniques, les débits d'eaux pluviales devront être ralentis en favorisant une circulation de ces eaux dans un fossé à ciel ouvert plutôt que dans des tuyaux.

Les réseaux internes des opérations de constructions seront de type séparatif.

L'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle sera privilégiée dès que le terrain le permet (hors zones de glissement de terrain).

Les dispositions applicables aux constructions autorisées dans la zone, sont celles du zonage pluvial de la commune de Susville, joint en annexe 6.2. du PLU, à savoir :

- Une infiltration des eaux pluviales proscrite ;
- Une imperméabilisation des terrains limitée au maximum.

Toute opération d'aménagement, construction ou réhabilitation ne devra pas augmenter le débit naturel des eaux pluviales tombant sur le terrain support du projet.

¹ SPANC : Service public d'assainissement non collectif

En cas de dispositif de rétention des eaux de pluie sur le terrain, celui-ci doit être entretenu régulièrement afin de conserver un bon fonctionnement et d'éviter tout colmatage.

En cas de pollution des eaux pluviales, celles-ci doivent être traitées par décantation et séparation des hydrocarbures avant rejet.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du bénéficiaire de l'autorisation d'utilisation et d'occupation du sol, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4. Autres réseaux :

Les branchements des réseaux téléphoniques et électriques sont exécutés en souterrain sauf en cas d'impossibilité technique. Les coffrets techniques sont encastrés dans les façades ou intégrés dans les clôtures sauf impossibilité technique.

ARTICLE N 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES EN CAS DE REALISATION D'UN DISPOSITIF D'ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

Sans objet.

ARTICLE N 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les dispositions décrites ci-dessous s'appliquent aux voies et emprises publiques⁽¹⁾ ou privées ouvertes à la circulation publique (sont donc compris dans les voies privées les chemins ruraux et les chemins d'exploitation ouverts à la circulation publique).

1. Les constructions doivent être édifiées en recul au minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies ouvertes à la circulation.
2. Pour des raisons de sécurité, d'architecture, d'urbanisme, d'enneigement ou de relief difficile, ainsi que pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, des implantations différentes pourront être autorisées ou prescrites.
3. L'aménagement et l agrandissement des constructions existantes à l'intérieur de ces marges de recul peuvent être autorisées dans la mesure où ils n'aggravent pas la situation de ces constructions par rapport à la voie : visibilité, accès, élargissement éventuel, etc...

ARTICLE N 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.
2. Lorsque par son gabarit ou son implantation un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions de l'alinéa ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou le gabarit de l'immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

ARTICLE N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet.

⁽¹⁾ Emprise publique : aires de stationnement, places, emplacements réservés divers...

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

1. Lorsqu'elles sont autorisées, les extensions des habitations existantes à la date d'approbation du PLU et leurs annexes, sont limitées à 30 m² maximum d'emprise au sol supplémentaires ; elles doivent être situés dans un rayon de 15 m autour des bâtiments existants.
2. En secteurs Nz et Nzpe, l'emprise au sol des abris pour animaux parqués est limitée à 20 m².
3. Pour les autres constructions autorisées, il n'est pas fixé d'emprise au sol.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1. Définitions :
 - La hauteur des constructions est mesurée en tout point du bâtiment à partir du terrain naturel avant travaux jusqu'au point considéré, ouvrages techniques indispensables à la construction, tels que les souches de cheminées et de ventilation, exclus.
 - Le terrain naturel est celui qui existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet de construction objet du permis (voir schémas de mesure de la hauteur dans les terrains en pente).
2. Hauteur maximale autorisée est fixée à 10 m mesurée à l'égout de toit pour les habitations, 4.00 m à l'égout de toit pour les annexes des habitations, 3.50 m pour les abris pour animaux parqués, 12 m à l'égout de toit pour les autres constructions autorisées.
3. Illustrations de la mesure de la hauteur maximale de la construction par rapport au Terrain Naturel (TN) sur terrains en pente ou en déclivité :

Schéma 1 : Terrain en surélévation par rapport à la voie d'accès de desserte de la construction

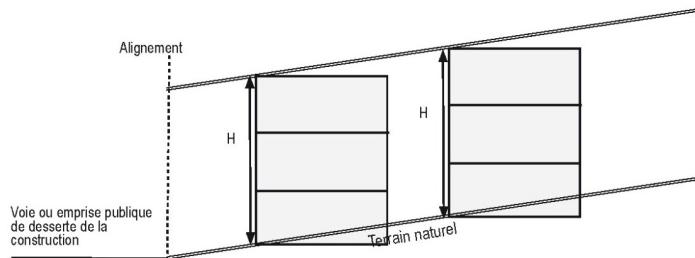
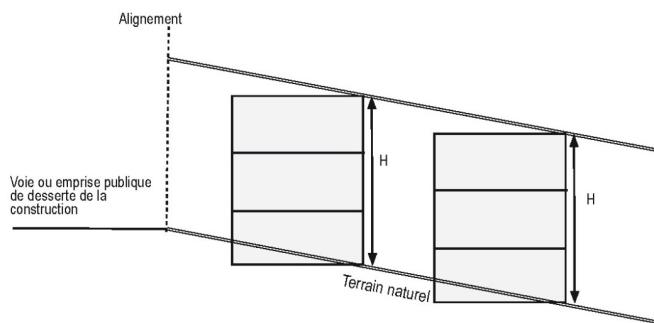


Schéma 2 : Terrain en contre bas de la voie d'accès de desserte de la construction



4. Ces règles ne s'appliquent pas aux ouvrages ou installations liés aux lignes de transports d'électricité.
5. Les bâtiments existants échapperont à cette règle de hauteur dans la mesure où leur réaménagement ne modifie pas le volume initial de la construction.
6. En cas de reconstruction totale suite à un sinistre, cette reconstruction pourra être réalisée dans le volume de la construction existant avant le sinistre.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS – PRESCRIPTIONS DE PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE, DES CONSTRUCTIONS PATRIMONIALES

Se reporter au chapitre 7 commun à toutes les zones du PLU.

ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doivent être assurés en dehors des voies publiques.

ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

La remise en état du terrain devra être effectuée dans les lignes naturelles du paysage environnant.

Espaces libres :

Les aménagements extérieurs sont réalisés avec des matériaux qui contribuent à limiter l'imperméabilisation des sols et favorisent l'infiltration des eaux pluviales.

Plantations :

Les plantations (haies de clôtures, arbres de hautes tiges, arbres d'ornements...) sont réalisées avec des essences locales variées à majorité caduques. Pour les arbres de hautes tiges, seules des espèces à feuilles caduques (qui tombent en hiver) ou marcescentes (qui séchent mais ne tombent pas en hiver) peuvent être utilisées.

Toute clôture composée ou doublée par une haie végétale est réalisée avec au moins trois espèces buissonnantes dont une majorité de plantes à feuilles caduques ou marcescentes (par exemple : noisetier, érables, saules, cornouillers, charmille etc.). Pour composer sa haie vive et choisir les arbres de haute tige, on peut consulter la plaquette éditée par le Conseil Général de l'Isère ⁽²⁾ « planter les haies champêtres en Isère ».

ARTICLE N 14 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les projets participeront par leur architecture à la mise en œuvre d'objectifs de performance énergétique et environnementale :

- Orientation sud des constructions pour maximiser les apports de chaleur gratuits en période d'hiver, combinée à la mise en place de dispositifs de protection solaire passifs adéquats pour éviter les surchauffes en été (éléments architecturaux de protection, plantations d'arbres à feuilles caduques, ...).
- Dimensions et performance thermique des ouvertures, usage des énergies renouvelables, dispositifs de récupération des eaux de pluie, réduction de l'énergie grise dans les matériaux employés, etc.
- Emploi recommandé de dispositifs passifs (haies, murs ...) de protection vis-à-vis des vents dominants.

ARTICLE N 15 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Sans objet.

⁽²⁾ « Planter des haies champêtres en Isère » plaquette éditée par le Conseil Général de l'Isère

TITRE V – DISPOSITIONS APPLICABLES A TOUTES LES ZONES

Chapitre 7 : Article 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

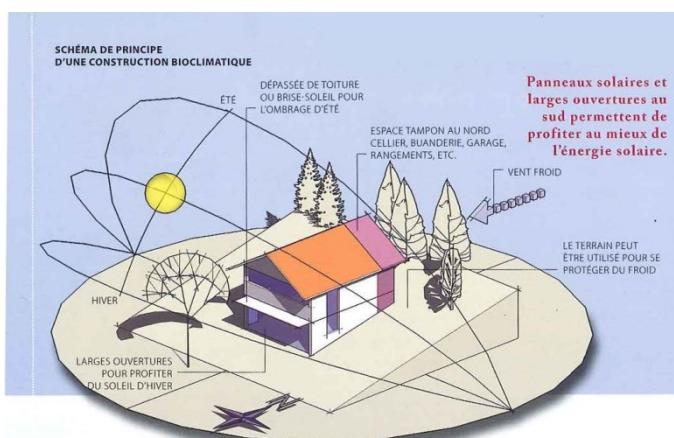
1. L'article R 111.27 du Code de l'Urbanisme¹ demeure applicable.

2. Implantations - Terrassements : respecter le relief du terrain

- La construction s'adapte à la topographie du terrain naturel et non l'inverse. Elle est étudiée en fonction de la pente du terrain et du niveau de la voie de desserte.
- Les constructions sont implantées dans leur terrain de manière à réduire au maximum les mouvements de terre. Les talus suivront au plus près la pente du terrain naturel ; les constructions sur butte sont proscrites.
- Le(s) volume(s) des bâtiments agricoles sont étudiés en fonction des courbes de niveaux ; ils peuvent comporter un ou plusieurs décrochements de façade de manière à apporter une meilleure intégration dans le site.

3. Orientation des constructions : exploiter les potentialités et caractéristiques climatiques du terrain

- Les constructions doivent préserver les vues et l'ensoleillement des constructions voisines. Leur orientation doit permettre d'optimiser les caractéristiques bioclimatiques du terrain.
- Le plan par la distribution intérieure des pièces, doit permettre de tirer profit du soleil, de se protéger du froid et des vents dominants.



Croquis illustratif - plaquette « Habiter en Belledonne – Construire en montagne » (Espace Belledonne)

¹ Article R 111-27 du code de l'urbanisme : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

4. **Faciliter l'accès à la construction**

- L'implantation de la construction doit permettre un accès aisé et le plus direct possible au bâtiment afin de réduire les coûts des aménagements extérieurs et limiter l'imperméabilisation des sols.

5. **Volumétrie des constructions : préférer des formes simples et compactes**

- Les constructions présenteront une volumétrie simple et compacte sans complication de volume, ce qui permet de limiter les déperditions de chaleur.
- En cas d'extension ou de transformation des constructions, l'équilibre de la composition architecturale devra être respecté.
- Les bâtiments annexes des constructions principales sont traités en cohérence et en harmonie avec la construction principale, sans compromettre l'équilibre de la composition architecturale.
- Le(s) volume(s) des bâtiments agricoles peuvent comporter un ou plusieurs décrochements de façade de manière à apporter une meilleure intégration dans le site.

6. **Toitures**

- En cas de toitures à pans, la pente sera supérieure comprise entre 50% (26.57°) et 100% (45°), sauf pour les bâtiments agricoles ou d'activités économiques, pour lesquels une pente supérieure à 20% est autorisée.
- Les toitures terrasses sont autorisées.
- En cas d'extension, les toitures peuvent présenter des pentes de toits différentes de celles des constructions existantes à condition de présenter un ensemble harmonieux.
- Le faîte doit être dans le sens de la plus grande dimension du bâtiment et s'inscrire dans l'orientation des sens de faîtages dominants dans la zone pour participer à une unité de composition urbaine.
- La couleur des pans de toiture sera dans le ton brun moyen ou gris ardoise.

7. **Panneaux solaires**

- En toiture, ils sont intégrés à la toiture et leur implantation est étudiée en fonction des autres ouvertures.
- En cas d'orientation inadaptée des pans de toiture, ils peuvent être implantés sur le terrain de manière non visible depuis la voie et les espaces publics et font l'objet d'un traitement paysager d'intégration.
- En façade, ils doivent faire l'objet d'un projet architectural et être intégrés harmonieusement à la construction.
- Les cadres des panneaux solaires sont de la même teinte que les panneaux.
- Conformément à l'art R111-23 du code de l'urbanisme, leur dimensionnement ne doit pas dépasser les besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée.

8. **Façades – boiseries – menuiseries – finitions**

- Les couleurs des matériaux de construction sont à choisir en priorité dans la palette des tonalités et des textures des matériaux présents sur le territoire communal (sauf étude chromatique d'ensemble) – tons noyer ou bois naturel pour les boiseries se rapprochant des tonalités liées au vieillissement naturel du bois.
- D'autres teintes peuvent être autorisées sous réserve de présenter un aspect soigné et de participer à la composition architecturale d'ensemble (exemples : plaques de fibres minérales, béton brut ou architecturé, métal...).
- Pour les bâtiments agricoles, les couleurs des matériaux apparents doivent s'harmoniser avec le fond général du paysage (bois naturel, brun foncé, gris,...). Quels que soient les matériaux employés, ils font l'objet d'une recherche architecturale et paysagère (ex : les parties métalliques

pourront être peintes de couleur sombre ; les parties bois pourront être traitées par des produits d'imprégnation de teinte foncée ou peintes dans des tons neutres ou laissées naturelles). Les abris pour animaux parqués ou les boxes à chevaux sont en bois naturel.

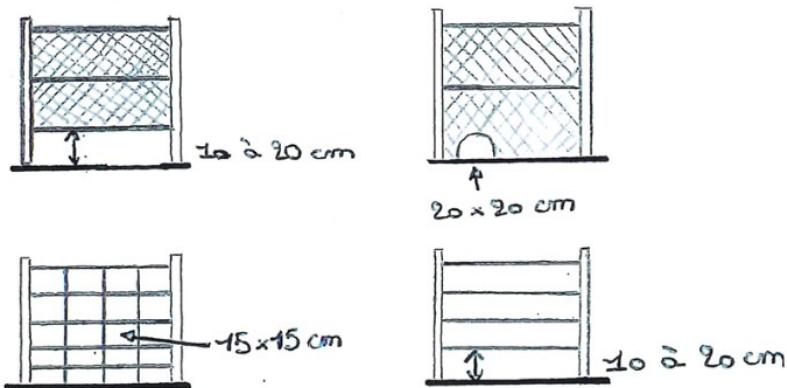
- Pour les constructions anciennes, la réfection des parements nécessitera l'emploi de matériaux compatibles avec leur support, et notamment dans le cas des bâtiments en pierre, les parements et les isolants imperméables à la vapeur d'eau (enduit de ciment, polystyrènes, etc.) sont à proscrire aussi bien en intérieur qu'en extérieur, pour garantir la pérennité des structures.
- Les constructions bois font l'objet d'une recherche architecturale ancrée dans son contexte et ne font pas référence à une architecture étrangère au lieu (type bois empilés comme rondins, madriers, fustes ou décoration de type savoyard ou tyrolien...).

9. Eléments techniques – citernes à gaz ou à mazout – stockages matériau, emplacement des containers poubelles – postes électriques et de gaz – coffrets, compteurs et boîtes aux lettres

- Les citernes à gaz ou à mazout, les stockages de matériaux, doivent être placées dans des lieux où ils ne seront pas visibles depuis les voies et les espaces publics.
- Pour les exploitations agricoles, ou les bâtiments d'activités artisanales, commerciales ou industrielles, les dépôts à ciel ouvert, les zones d'ensilage ou les bâtiments couverts non clos à usage de dépôt ne doivent pas être visibles depuis l'espace public ; ils sont masqués par des dispositifs qualitatifs (murs, clins de bois naturel, écrans végétaux d'essences locales etc.)
- Les stockages en silo (combustibles, grains, ...) sont dissimulés à la vue depuis l'espace public.
- Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux des constructions, doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade ou de la clôture.
- Les dispositifs techniques de récupération des eaux pluviales doivent faire l'objet d'une intégration à la construction.

10. Clôtures

- Les clôtures sont autorisées dans la limite d'une hauteur maximale hors tout de 1.60 mètres sur rues ou 1.80 mètres sur limites de propriété. En zone Ui et secteurs Ui indicés, des clôtures d'une hauteur supérieure motivée par des raisons de sécurité et de protection des installations, seront admises.
- La partie minérale des clôtures sur rue ne doit pas excéder 0.60 m sauf dans le cas de clôtures intégrées à la construction ou contigües à des clôtures existantes.
- Les panneaux occultant, claustres, lames à empiler, sur rue, sont interdits.
- Les matériaux bruts doivent être enduits.
- Les clôtures ne doivent pas créer une gêne pour la circulation publique notamment en diminuant la visibilité aux sorties des fonds privés ou au carrefour des voies.
- **Sauf cas motivés pour des raisons de la sécurité et de protection des constructions et installations, les clôtures, en partie basse, doivent être conçues de manière à permettre la circulation de la petite faune : préserver un espace de 10 à 20 cm entre le sol et la clôture, ou des ouvertures en point bas. Voir exemples ci-après.**
- **Les poteaux de clôtures seront obturés en partie haute pour éviter les pièges mortels pour la faune.**



11. Cas particuliers

- Des adaptations aux dispositions ci-dessus pourront être autorisées pour les équipements publics ou les établissements recevant du public.
- Des adaptations aux dispositions ci-dessus sont également autorisées pour les constructions de conception contemporaine ou celles utilisant des principes constructifs particuliers (constructions bioclimatiques, à ossature bois...) lorsque les contraintes architecturales du projet le justifient, ou Dans le cas d'une approche de haute qualité environnementale (HQE), par exemple, les propositions architecturales prenant en compte une meilleure gestion, notamment de l'énergie et des eaux pluviales, peuvent être acceptées.

Chapitre 8 – Dispositions communes relatives aux risques naturels

1- Portée générale

Article R111-3 créé par décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 1 JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007 :

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est susceptible, en raison de sa localisation, d'être exposé à des nuisances graves [...]. ».

Et article *R111-2 modifié par Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 1 JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007 :

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

Les services chargés de l'urbanisme et de l'application du droit des sols gèrent les mesures qui entrent dans le champ du Code de l'Urbanisme.

En revanche, les maîtres d'ouvrage, en s'engageant à respecter les règles de construction, lors du dépôt d'un permis de construire, et les professionnels chargés de réaliser les projets, sont responsables des études ou dispositions qui relèvent du Code de la Construction en application de son article R 126-1.

Les prescriptions spéciales de construction définies dans le présent dossier de la carte des aléas ne peuvent être précisées à l'excès car elles dépendent non seulement de l'aléa, mais aussi du type de construction, et enfin parce que la responsabilité de leur application revient aux constructeurs.

Aussi, à l'appui de certaines préoccupations de portée générale, sont émises des prescriptions ne prétendant pas à l'exhaustivité, mais adaptées à la nature de l'aléa ; et permettant d'atteindre les objectifs fixés.

2- Dispositions relatives au libre écoulement des eaux et à la conservation du champ des inondations

Le présent règlement définit en tant que de besoin les interdictions et les prescriptions techniques à respecter afin d'assurer le libre écoulement des eaux et la conservation, la restauration ou l'extension des champs d'inondation.

Certains travaux ou aménagements, en fonction de leurs caractéristiques, peuvent nécessiter par ailleurs une procédure Loi sur l'eau, dès lors qu'ils entrent dans le champ de la nomenclature des travaux devant faire l'objet d'une déclaration ou d'une autorisation.

3- Dispositions concernant les fossés, canaux en toutes zones

D'une manière générale, les fossés existants doivent être maintenus ouverts (sauf bien sûr couverture rendue nécessaire pour franchissement d'infrastructures...) et en état de fonctionnement afin de conserver l'écoulement des eaux dans de bonnes conditions.

Pour tout projet autorisé en bordure de fossé ou **canaux**, les marges de recul à respecter sont :

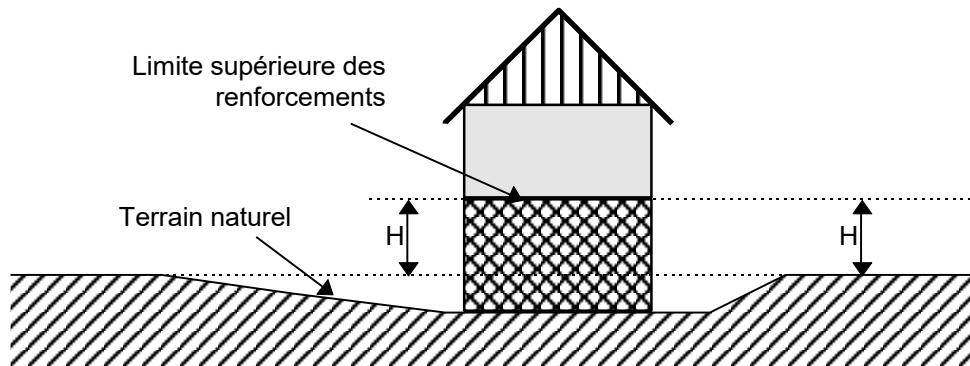
- Marge de recul des canaux : 10 m par rapport à l'axe du lit
 - ✓ sans que, dans ce cas, la marge de recul comptée à partir du sommet des berges ne puisse descendre en dessous de 4 m,
 - ✓ et avec respect d'une bande de 4 m (comptée à partir du sommet des berges) sans clôture fixe pour permettre l'entretien.
- Marge de recul des fossés : 5 m par rapport à l'axe du lit

4- Définitions

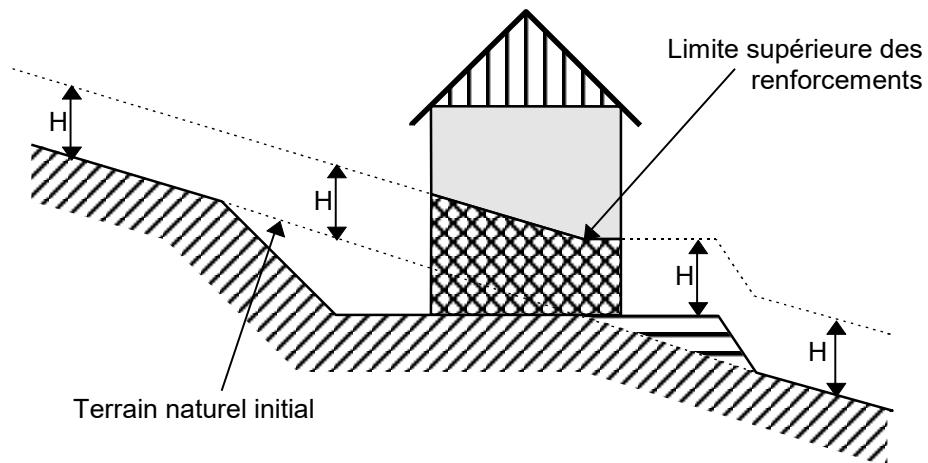
DEFINITION DE LA HAUTEUR PAR RAPPORT AU TERRAIN NATUREL

Elle est utilisée pour les écoulements des fluides ou pour les chutes de blocs.

- Les irrégularités locales de la topographie ne sont pas forcément prises en compte si elles sont de surface faible par rapport à la surface totale de la zone considérée. Aussi, dans le cas de petits thalwegs ou de petites cuvettes, il faut considérer que la côte du terrain naturel est la côte des terrains environnants (les creux étant vite remplis par les écoulements), conformément au schéma suivant :



- En cas de **terrassements en déblais**, la hauteur doit être mesurée par rapport au terrain naturel initial.
- En cas de **terrassements en remblais**, ceux-ci ne peuvent remplacer le renforcement des façades exposées que s'ils sont attenants à la construction et s'ils ont été spécifiquement conçus pour cela (parement exposé aux écoulements subverticaux sauf pour les inondations de plaine, dimensionnement pour résister aux efforts prévisibles, ...). Dans le cas général, la hauteur à renforcer sera mesurée **depuis le sommet des remblais**.



DEFINITION DU RESI (RAPPORT D'EMPRISE AU SOL EN ZONE INONDABLE)

Le Rapport d'Emprise au Sol en zone inondable (RESI) est défini par la rapport de l'emprise au sol en zone inondable * de l'ensemble des bâtiments et remblais y compris rampes d'accès et talus sur la surface de la partie en zone inondable constructible des parcelles effectivement utilisées par le projet.

$$\text{RESI} = \frac{\text{surface de la partie du projet en zone inondable}}{\text{surface de la partie inondable des parties utilisées}}$$

* La notion de zone constructible est liée à la nature du projet : une zone rouge devient une zone constructible pour les exceptions à la règle générale d'inconstructibilité.

Le RESI ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif ou d'intérêt général si leur implantation est liée à leur fonctionnalité.

Les surfaces nécessaires à la réalisation des rampes pour personnes handicapées ne sont pas comptabilisées dans le calcul du RESI.

« FAÇADES EXPOSÉES »

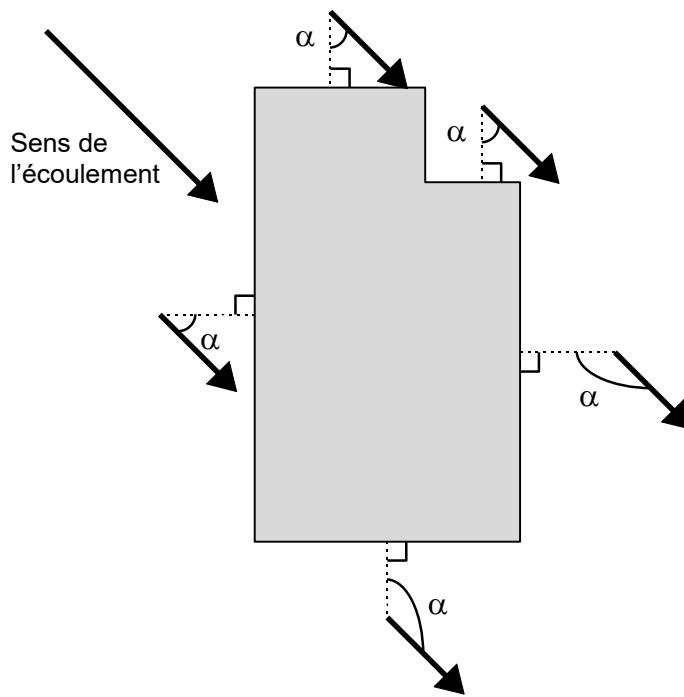
Le règlement utilise la notion de « façade exposée » notamment dans le cas de chutes de blocs ou d'écoulements liquides avec charges solides (avalanches, crues torrentielles). Cette notion, simple dans beaucoup de cas, mérite d'être explicitée pour les cas complexes :

- La direction de propagation du phénomène est généralement celle de la ligne de plus grande pente (en cas de doute, la carte des phénomènes et la carte des aléas permettront souvent de définir sans ambiguïté le point de départ ainsi que la nature et la direction des écoulements prévisibles) ;
- elle peut s'en écarter significativement, du fait de la dynamique propre au phénomène (rebonds irréguliers pendant les chutes de blocs, ...), d'irrégularités de la surface topographique, de l'accumulation locale d'éléments transportés (blocs, bois, ...) constituant autant d'obstacles déflecteurs ou même de la présence de constructions à proximité pouvant aussi constituer des obstacles déflecteurs.

C'est pourquoi, sont considérés comme :

- directement exposées, les façades pour lesquelles $0^\circ \leq \alpha < 90^\circ$
- indirectement ou non exposées, les façades pour lesquelles $90^\circ \leq \alpha \leq 180^\circ$

Le mode de mesure de l'angle α est schématisé ci-après.



Il peut arriver qu'un site soit concerné par plusieurs directions de propagation ; toutes sont à prendre en compte.

« PROJETS NOUVEAUX »

Est considéré comme « projet nouveau » :

- tout ouvrage neuf (construction, aménagement, camping, installation, clôture...);
- toute extension de bâtiment existant ; - toute modification ou changement de destination d'un bâtiment existant conduisant à augmenter l'exposition des personnes et/ou la vulnérabilité des biens ;
- toute réalisation de travaux.

« MAINTIEN DU BATI A L'EXISTANT »

Cette prescription signifie qu'il n'y a pas changement de destination de ce bâti, à l'exception des changements qui entraîneraient une diminution de la vulnérabilité, et sans réalisation d'aménagements susceptibles d'augmenter celle-ci. Peut cependant être autorisé tout projet d'aménagement ou d'extension limitée (inférieure à 20m²) du bâti existant, en particulier s'il a pour effet de réduire sa vulnérabilité grâce à la mise en œuvre de prescriptions spéciales propres à renforcer la sécurité du bâti et de ses occupants (voir exceptions aux interdictions générales suivantes).

EXCEPTIONS AUX INTERDICTIONS GENERALES

Dans les zones où la prise en compte des risques naturels conduit à interdire de manière générale tout projet nouveau, sous réserve notamment de ne pas aggraver les risques et de ne pas en provoquer de nouveaux, certains types de projets peuvent être autorisés. Ils sont indiqués dans chaque zone à l'article 2 du règlement des zones du PLU.

5- Etablissements recevant du public (ERP) et établissements sensibles

L'ensemble des ERP sont interdits dans les zones inconstructibles au titre des risques naturels.

Chapitre 9 – Lexique et définitions applicables au présent règlement

Les définitions suivantes ont pour but de préciser le sens des termes utilisés dans le règlement.

Acrotère : élément de façade situé au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse, constituant des rebords ou garde-corps pleins ou à claire-voie.

Alignement :

L'alignement est la limite (constituée par un plan vertical) entre ce qui est fond privé et ce qui est ou est domaine public. Cet alignement sert de référence pour déterminer l'implantation par rapport aux voies des constructions qui seront donc édifiées soit « à l'alignement », soit « en retrait par rapport à l'alignement ».

Annexe de la construction :

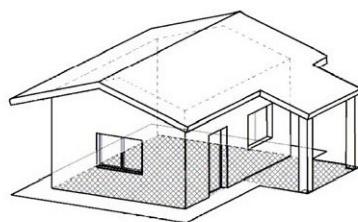
Sont considérés comme annexes (les réserves, celliers, remises, abris de jardin, locaux techniques de piscines, garages, abris à vélo, ateliers non professionnels...), les locaux dissociés ou non de la construction principale, rattachés fonctionnellement à la construction principale et implantés sur la même unité foncière. Elles ne visent pas de création de logement supplémentaire.

Coefficient d'emprise au sol (CES) :

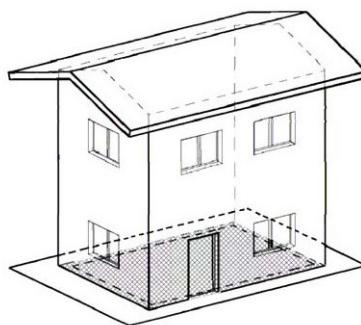
Il exprime le rapport entre l'emprise au sol * telle que présentée ci-dessous et la surface de la parcelle. Il est exprimé en pourcentage.

* L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus à l'exception des éléments de modénature tels que bandeaux et corniches et des simples débords de toiture, sans encorbellement ni poteaux de soutien (voir croquis 1). L'emprise au sol comprend l'épaisseur des murs extérieurs (matériaux isolants et revêtements extérieurs compris) (voir croquis 2).

Croquis 1



Croquis 2



: emprise au sol

Croquis extraits de la circulaire du 3/02/2012 relative au respect des modalités de calcul de la surface de plancher des constructions – Ministère de l'environnement, du développement durable, des transports et du logement.

Les sous-sols sont exclus de l'emprise au sol. Une rampe d'accès extérieure constitue de l'emprise au sol. Il en va de même s'agissant d'un bassin d'une piscine (intérieure ou non, couverte ou non) ou encore d'un bassin de rétention. Une aire de stationnement extérieure non couverte, ou une terrasse de plain-pied, ne constituent pas d'emprise au sol

Défrichement :

Le propriétaire qui effectue une « opération volontaire ayant pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière » réalise un défrichement.

Dans les massifs de plus de *quatre hectares* (même répartis entre plusieurs propriétaires), cette opération est soumise à autorisation. Dans les espaces boisés classés dans un plan local d'urbanisme, le défrichement est interdit. Pour les forêts alluviales, le seuil de surface de massif forestier nécessitant une demande d'autorisation de défrichement est abaissé à *0,5 hectare* (Arrêté Préfectoral n° 2004-06286 instituant un seuil de surface pour les demandes d'autorisation de défricher pour les bois des particuliers).

Destinations des locaux :

L'article R 123-9 du Code de l'Urbanisme, applicable au PLU de Susville, distingue 9 catégories de destinations (pouvant conduire à des règles différencierées) :

- l'habitation,
- l'hébergement hôtelier,
- les bureaux,
- le commerce,
- l'artisanat,
- l'industrie,
- l'exploitation agricole ou forestière
- la fonction d'entrepôt,
- constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Il est précisé que des règles particulières peuvent être applicables aux « constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif - CINASPIC». Ces destinations sont explicitées ci-dessous de manière à préciser le sens donné à chacune d'elles dans le présent règlement.

Habitation :

Cette destination comprend tous les logements. Pour l'habitation affectée à du logement social, voir la définition « logement social ». Les gîtes ou chambres d'hôtes sont considérés comme des habitations. Les logements de fonction n'entrent pas nécessairement dans cette catégorie dans la mesure où ils ont la même destination que le bâtiment principal.

Hébergement hôtelier :

Cette destination comprend les établissements commerciaux d'hébergement classés de type hôtels et résidence de tourisme définies par l'arrêté du 14 février 1986 ou tout texte qui s'y substituera.

Un immeuble relève de la destination « hébergement hôtelier » et non « habitat » lorsque, outre le caractère temporaire de l'hébergement, il comporte un minimum d'espaces communs propres aux hôtels (restaurant, blanchisserie, accueil). Il apparaît toutefois en filigrane dans la jurisprudence que ces services doivent être gérés par du personnel propre à l'établissement et non être simplement laissés à la libre disposition des résidents.

Bureaux :

Cette destination comprend les locaux où sont exercées des activités de direction, gestion, études, ingénierie, informatique, recherche, développement, en retenant parfois la dénomination « activités de services » plutôt que celle de « bureaux ».

Mais des établissements comme les agences de voyages, les établissements bancaires ou d'assurance peuvent apparaître à la fois comme des services et des commerces.

C'est principalement la notion d'accessibilité à la clientèle qui distingue la destination « bureau » de la destination « commerce ». Les locaux d'une centrale d'achat se rattachent ainsi à la destination bureau car n'y sont pas exercées des activités de présentation et de vente directe au public.

Commerce :

La destination commerce regroupe les locaux affectés à la vente de produits ou de services et accessibles à la clientèle, et leurs annexes (à l'exception des locaux relevant de la destination artisanat définie ci-après). L'accueil physique du public doit constituer une fonction prédominante. Au sein de cette catégorie, peuvent être distingués :

- Les commerces de détail et de proximité (avec l'habitat) sont liés à des achats quotidiens (alimentation, tabac, presse...), ou des achats occasionnels de produits légers (petit équipement de la personne et de la maison), ou des achats plus exceptionnels de produits « légers » (électroménager, Hi-Fi, vidéo...).
- Les commerces de détail et de non proximité (avec l'habitat) sont liés à des achats occasionnels de produits « lourds ou encombrants » (jardinerie, bricolage) qui s'effectuent le plus souvent en voiture et qui ont des difficultés à s'insérer à l'intérieur des espaces habités. Cette catégorie comprend aussi les achats exceptionnels de produits « lourds ou encombrants » (meubles, automobiles...) qui peuvent induire des temps de réflexion et des déplacements importants. Ils sont difficilement compatibles avec les espaces habités.

Industrie :

La destination « industrie » comprend les locaux principalement affectés à la fabrication industrielle de produits de biens à partir de matières brutes, à l'aide de travail ou de capital. Cette activité nécessite la **mise en œuvre d'équipements lourds et de procédés de façonnage industriel**. Il est nécessaire d'examiner la nature des équipements utilisés ainsi que les **nuisances pour le voisinage** (bruit, mouvements de véhicules,...) pour distinguer une activité industrielle d'une activité artisanale.

Artisanat :

La destination « artisanat » regroupe « l'ensemble des activités de fabrication et de commercialisation exercées par des travailleurs manuels, seuls ou avec l'aide des membres de leur famille ».

Pour la distinguer d'une activité industrielle, l'artisanat fait généralement appel à peu de main d'œuvre ou une main d'œuvre familiale, ne fait pas appel à des équipements lourds ou des procédés de façonnage industriel.

Les locaux artisanaux accueillent des activités essentiellement individuelles. Il faut également examiner la nature des équipements utilisés ainsi que les nuisances pour le voisinage (bruit, mouvements de véhicules) pour distinguer une activité industrielle d'une activité artisanale.

Entrepôt :

Sont considérés comme « entrepôts » :

- les locaux d'entreposage de marchandise ou de matériaux non destinés à la vente aux particuliers dans lesdits locaux, les locaux de reconditionnement de produits et de matériaux, représentant plus du 1/3 des surfaces dédiées à une activité industrielle, artisanale ou commerciale. Lorsque la surface des locaux est inférieure ou égale à 1/3 des surfaces de l'activité, ils relèvent de la destination principale de l'activité.

Exploitation agricole :

Cette destination comprend les constructions et installations liées et nécessaires à l'exercice de l'activité professionnelle des exploitations agricoles (voir définition ci-dessous).

Sont réputées agricoles (art L311-1 du code rural) toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation. Il en est de même des activités de préparation et d'entraînement des équidés domestiques en vue de leur exploitation, à l'exclusion des activités de spectacle. Les activités agricoles ainsi définies ont un caractère civil.

Sous la dénomination de « constructions et installations liées et nécessaires à l'exploitation agricole » visée par le présent règlement, sont comprises, les constructions à caractère fonctionnel nécessaires aux exploitations, au logement des personnes travaillant sur l'exploitation, les bâtiments complémentaires et annexes nécessaires à l'activité agricole et à l'élevage.

Sous la dénomination de bâtiments agricoles :

- les bâtiments d'élevage et leurs annexes

- les autres constructions à usage agricole : hangars pour le stockage des récoltes, du matériel, des engrains, des produits phytosanitaires, bâtiments pour le stockage et le conditionnement de fruits et légumes (chambres froides), séchoirs à tabac ou à noix, etc.

Les bâtiments agricoles d'élevage et leurs annexes, peuvent être soumis à des règles d'éloignement vis-à-vis des habitations et locaux habituellement occupés par des tiers. Afin de préserver l'activité agricole, le principe de réciprocité impose ces mêmes règles de distance pour toute nouvelle construction ou changement de destination à usage non agricole, vis-à-vis des bâtiments agricoles en place. La loi d'orientation agricole du 5 janvier 2006 a étendu l'application de ce principe aux changements de destination des constructions pour un usage non agricole.

Rappel de l'article L. 111-3 du Code Rural : principe de réciprocité d'implantation des bâtiments

« Lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction et à tout changement de destination précités à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes.

Dans les parties actuellement urbanisées des communes, des règles d'éloignement différentes de celles qui résultent du premier alinéa peuvent être fixées pour tenir compte de l'existence de constructions agricoles antérieurement implantées. Ces règles sont fixées par le **plan local d'urbanisme** ou, dans les communes non dotées d'un plan local d'urbanisme, par délibération du conseil municipal, prise après avis de la chambre d'agriculture et enquête publique.

Dans les secteurs où des règles spécifiques ont été fixées en application de l'alinéa précédent, l'extension limitée et les travaux rendus nécessaires par des mises aux normes des exploitations agricoles existantes sont autorisés, nonobstant la proximité de bâtiments d'habitations.

Par dérogation aux dispositions du premier alinéa, une distance d'éloignement inférieure peut être autorisée par l'autorité qui délivre le permis de construire, après avis de la chambre d'agriculture, pour tenir compte des spécificités locales. Une telle dérogation n'est pas possible dans les secteurs où des règles spécifiques ont été fixées en application du deuxième alinéa.

Il peut être dérogé aux règles du premier alinéa, sous réserve de l'accord des parties concernées, par la création d'une servitude grevant les immeubles concernés par la dérogation, dès lors qu'ils font l'objet d'un changement de destination ou de l'extension d'un bâtiment agricole existant dans les cas prévus par l'alinéa précédent. »

Exploitation forestière (bâtiments d') :

Cette destination comprend les constructions et installations liées et nécessaires à l'exercice de l'activité professionnelle des exploitations forestières.

Dans le présent règlement, il est proposé de retenir pour les occupations et utilisations du sol entrant dans cette destination, le lien de nécessité avec l'exploitation forestière (ou avec la mise en valeur de la forêt en tant que ressource naturelle).

Les entreprises procédant à la transformation et à la commercialisation du bois abattu (scieries, marchands, négociants de bois...) ne contribuent pas à l'exploitation forestière proprement dite mais sont des activités de transformation et de commerce qui doivent s'implanter dans des zones artisanales et commerciales réservées à cet effet. Elles ne seront pas retenues dans cette destination de « l'exploitation forestière ».

A l'inverse entre dans cette destination, un hangar de stockage du bois qui est justifié par une véritable activité sylvicole et la nécessité de disposer d'un hangar pour l'activité.

Local accessoire :

Cette notion est importante pour apprécier s'il y a ou non changement de destination d'un local. Les locaux accessoires sont des locaux qui peuvent être situés dans la construction principale (combles, garages, pièces de faible dimension) contigus ou à proximité du bâtiment principal mais qui, dans les faits, n'ont pas la même destination que le bâtiment principal (lieu de vie du gardien d'un

bâtiment industriel, local de stockage pour un commerce, atelier d'un artisan situé sous son habitation, grange d'un ancien corps de ferme...).

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC) :

Toutes constructions et installations destinées à, la satisfaction d'un besoin collectif ou, à recevoir du public.

Emprise de la voie :

L'emprise d'une voie est la surface de terrain que la Collectivité Publique possède ou s'engage à acquérir dans les conditions légales et dans les délais réglementaires (par cession gratuite, achat à l'amiable ou expropriation) pour y asseoir une voie quelle que soit sa nature (voie carrossable, cyclable ou piétonnière). Cette emprise comprend la chaussée elle-même, ses trottoirs éventuels, les aménagements cyclables et paysagers et les talus nécessaires.

Emprise publique :

L'emprise publique correspond à un espace public qui ne peut être considéré comme une voie. Constituent une emprise publique, les cours d'eau domaniaux, canaux, jardins et parcs publics, voies ferrées...

Etablissement recevant du public (E.R.P.) :

Le terme établissement recevant du public (ERP) défini à l'article R123-2 du code de la construction et de l'habitation, désigne en droit français les lieux publics ou privés accueillant des clients ou des utilisateurs autres que les employés (salariés ou fonctionnaires), qui sont eux, protégés par des règles relatives à la santé et sécurité au travail. Cela regroupe un grand nombre d'établissements comme les cinémas, théâtres, magasins (de l'échoppe à la grande surface), bibliothèque, écoles, universités, hôtels, restaurants, hôpitaux... que ce soient des structures fixes ou provisoires (chapiteau, structures gonflables). Ils sont classés par catégories de 1 à 5 en fonction du seuil des personnes accueillies dans l'établissement :

1^{ère} catégorie : au-dessus de 1500 personnes

2^{ème} catégorie : de 701 à 1500 personnes

3^{ème} catégorie : de 301 à 700 personnes

4^{ème} catégorie : 300 personnes et au-dessous, à l'exception des établissements compris dans la 5^{ème} catégorie

5^{ème} catégorie : établissements accueillant un nombre de personnes inférieur au seuil dépendant du type d'établissement.

Faîte : arête supérieure ou partie sommitale d'un toit, formée par la rencontre de deux versants au moins.

Limite séparative :

Les limites séparatives correspondent aux limites entre propriétés privées. Elles regroupent :

- les limites latérales du terrain qui ont un contact en un point avec la limite riveraine d'une voie ou d'une emprise publique ;

- les limites de fond de terrain qui n'ont aucun contact avec une voie ou emprise publique.

Logement locatif social :

Les logements du parc locatif social (au sens du ministère en charge du logement) sont :

- les logements appartenant à des organismes de HLM (Habitation à loyer modéré), qu'ils soient ou non soumis à la législation HLM pour la fixation de leur loyer ;

- les logements des autres bailleurs de logements sociaux non HLM (sociétés immobilières d'économie mixte, État, collectivités locales et établissements publics) et non soumis à la loi de 1948.

Logement en accession sociale (financé par un P.A.S. : prêt à l'accession sociale) :

Il s'agit de logements financés par un crédit immobilier destiné à des personnes dont les ressources sont plafonnées. Ce prêt est attribué selon le revenu, la surface du bien immobilier.

Ce crédit garanti par l'Etat peut être consenti à titre de prêt principal pour acquérir un logement neuf ou ancien ou en vue d'effectuer des travaux dans son habitation.

Marge de recul :

La marge de recul est un espace situé derrière l'alignement (donc sur fond privé) où l'édification des constructions est interdite, ou soumise à des conditions spéciales pour des raisons de visibilité ou de nuisances, d'architecture ou d'urbanisme. L'ensemble formé par l'emprise et les marges de recul constitue la trouée.

Unité foncière

Elle désigne l'ensemble des parcelles d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire. Ainsi, dès lors qu'une propriété foncière est traversée par une voie ou un cours d'eau n'appartenant pas au propriétaire, elle est constituée de plusieurs unités foncières ou terrains.

Voie :

Une voie est un espace qui dessert plusieurs propriétés et qui comporte des aménagements permettant la circulation des véhicules. Elle comprend la chaussée, les trottoirs, les aménagements cyclables. Une voie est privée lorsqu'elle est constituée de parcelles privées bien que son aménagement soit ouvert à la circulation des véhicules.

Voie privée :

Voie n'ayant fait l'objet ni d'une acquisition ni d'une réalisation par la collectivité, et dont la mise en œuvre est assurée dans le cadre d'une opération d'aménagement privée (lotissement, permis groupé, ensemble collectif, ...).