

COMMUNE DE SABLONS

PLAN LOCAL D'URBANISME

**UA**

## TITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

### CHAPITRE 1 : ZONE UA

#### CARACTERE DE LA ZONE

La zone UA correspond aux parties agglomérées les plus denses de la commune. Celles-ci se caractérisent par une mixité fonctionnelle (services / commerces de proximité, équipements publics, habitat, activités artisanales).

Dans les secteurs localisés en bordure du Rhône, les constructions nouvelles et les réhabilitations doivent s'harmoniser avec le caractère patrimonial de ces lieux (volumes, architectures de détail, aménagements paysagers).

Elle comprend les secteurs :

- **UAa** : il s'agit de zones de constructions proches du Rhône. Elles sont toutes situées en zone submersible à la crue décennale du Rhône. Les hauteurs de submersion des terrains concernés, à la crue centennale de référence, varient de 1,20 m à 3,20 m (très ponctuellement). Les constructions et extensions nouvelles ne peuvent être que très limitées et très exceptionnelles.
- **UAb** : il s'agit de secteurs comportant des constructions très sensibles aux crues du Rhône, avec des hauteurs de submersion importantes, mais dans une zone d'urbanisation continue. Il importe de limiter également dans ces secteurs les implantations nouvelles.
- **UAc** : Il s'agit de secteurs comportant à la fois des habitations individuelles, des petits collectifs ainsi que des bâtiments à usage artisanal ou industriel, et dont les hauteurs de submersions à la crue de référence varient de 0,20 m à 1,00 m. Des mesures spécifiques de recommandations sont aussi recommandées pour ce secteur.

#### Risques naturels

L'ensemble du territoire de la commune est soumis à des risques naturels. Tout aménageur, tout constructeur devra prendre en compte l'existence de ces risques et s'en protéger en se reportant au Plan de Prévention des Risques d'Inondabilité (P.P.R.I.) annexés au présent Plan Local d'Urbanisme. Il est rappelé que la commune se trouve en zone de sismicité 3 modéré. En outre, il est recommandé de se reporter aux fiches-conseils qui figurent en annexe du PLU.

Il est rappelé que toutes des demandes d'autorisation d'urbanisme situées en zone inondable devront comporter les niveaux NGF altimétrique du terrain naturel avant travaux.

## **SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET L'UTILISATION DU SOL**

---

Article UA 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Article UA 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

## **SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

---

Article UA 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Article UA 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

Article UA 5 - Surface minimale des terrains

Article UA 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Article UA 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Article UA 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article UA 9 - Emprise au sol des constructions

Article UA 10 - Hauteur maximale des constructions

Article UA 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Article UA 12 - Stationnement

Article UA 13 - Espaces libres et plantations  
Espaces boisés classés

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

---

**Article UA 1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

---

Sont interdites pour les secteurs UAa, UAb et UAc :

1. Les remblaiements
2. La mise en place de revêtements de sols et de murs, hydrophiles ou sensibles à l'eau, au dessous de la cote de référence, dans les constructions existantes ou futures
3. Le stationnement temporaire ou permanent de tous véhicules, caravanes, mobil-home sur des parkings, garages ou terrains de campings publics ou privés, dès que les eaux de crues débordent les berges du Rhône
4. Les constructions à usage industriel, soumises à autorisation ou à déclaration au titre de la législation des établissements dangereux, incommodes ou insalubres, sauf celles autorisées à l'article UA 2
5. L'ouverture et l'exploitation de toute carrière ainsi que les exhaussements et les affouillements
6. Les abris de toute nature et les garages qui seraient construits isolément et ne constitueraient pas une annexe de l'habitation

**Article UA 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

---

Préalable : toute demande d'autorisation d'urbanisme située en zone inondable, devra comporter les niveaux N.G.F orthométrique du terrain naturel avant travaux.

1. Pour les secteurs UAa UAb et UAc, les constructions nouvelles ou extensions (conditions de restriction non applicables aux hangars agricoles ouverts) devront, pour être autorisées, respecter les conditions suivantes :
  - a. une distance minimale de 15 mètres devra être observée entre deux constructions voisines. Dans le cas de bâtiments existants qui ne répondraient pas à ces normes, leur surélévation, lorsque celle-ci est conforme à l'article UA10, est possible dans la limite de l'emprise existante.
  - b. le niveau du premier plancher doit être situé au dessus de la cote de référence<sup>1</sup>
  - c. toute construction future devra, au-delà des 50 premiers m<sup>2</sup> d'emprise au sol, être édifiée sur vide sanitaire ouvert
  - d. tous les matériaux utilisés pour les structures ou les revêtements mis en place au-dessous de la cote de référence doivent être hydrofuges
  - e. toutes les ouvertures des bâtiments doivent être placées au-dessus de la cote de référence
  - f. les installations d'assainissement doivent être réalisées de telle sorte que leur fonctionnement ne soit pas perturbé et qu'elles occasionnent ni ne subissent de dommages lors des crues du Rhône

---

<sup>1</sup> Cote qui est mentionnée sur le plan de zonage (Exemple : F 100 : 156.70). Entre deux points kilométriques, l'interpolation linéaire est la règle pour connaître la cote de submersion au droit du terrain considéré (dans le repère NGF orthométrique).

2. L'aménagement ou la transformation des établissements industriels ou artisanaux existants lorsqu'il est susceptible de diminuer les nuisances vis-à-vis des habitations voisines
3. Les bâtiments à usage agricole sous réserve qu'ils n'entraînent pas de nuisances vis-à-vis des constructions voisines. Les aménagements et extensions de bâtiments d'exploitation existants pour les besoins liés à l'activité agricole sont autorisés, dans le respect des règles sanitaires
4. Les dépôts de gaz liquéfié (bouteilles butane, propane...) et les cuves à fuel destinés à un usage domestique, à condition que des dispositions soient prises pour limiter les risques d'explosion et d'incendie et en limiter la propagation, sous réserve du respect des règles en vigueur. Il est rappelé que les citernes, ou les récipients destinés au stockage des produits dangereux ou polluants doivent être étanches et suffisamment lestés ou arrimés de manière à résister aux sous-pression dues aux eaux jusqu'au niveau de la crue de référence. Leurs orifices de remplissage ou leurs événements doivent être rendus obturables ou placés à au moins un mètre au-dessus de la cote de référence
5. Les commerces, services et bureaux sous réserve de l'absence de nuisance (odeurs, bruits, fumées...) vis-à-vis des habitations voisines
6. Compte tenu des qualités urbanistiques et architecturales, sous réserve du respect de prescriptions particulières dans le cadre du P.P.R.I. dans les secteurs anciens présents dans la zone UA, toute démolition de bâtiment est conditionnée à l'obtention d'un permis de démolir
7. Les piscines à condition qu'elles soient implantées au niveau du terrain naturel de façon à ne pas augmenter le RESI
8. Le ou les projets présentés devront être compatibles avec l'orientation d'aménagement n°1
9. Les bâtiments et infrastructures techniques a caractère public et d'intérêt collectif.

Rappel : l'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable

**L'ensemble de ces dispositions devra être conforme aux prescriptions du P.P.R.I. (zones et règlement en annexes).**

## SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### Article UA 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

---

#### 1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé (largeur minimum de 4.00 mètres) sur fonds voisins.

Sur les tènements les plus significatifs (surface, configuration), les accès aux voies principales devront être regroupés.

Sur les voies principales, l'accès automobile peut être interdit si la parcelle dispose d'un débouché sur une autre voie.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de sécurité telles que défense contre l'incendie, protection civile et brancardage.

Le raccordement de l'accès automobile de la parcelle à la voirie publique ou privée, commune à plusieurs fonds, sera organisé de manière à comporter, en prolongement de la sortie, une plate-forme visible de la chaussée permettant d'effectuer des entrées-sorties en toute sécurité.

#### 2. Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques de voies privées et publiques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Leur création peut être soumise à des conditions particulières de tracé, de largeur et d'exécution, dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants.

La création de nouvelles voiries appelées à être incorporées dans le domaine public devra avoir **une emprise de 10,0 m** et **une largeur de chaussée au minimum de 5,50 m**, l'emprise restante étant réservée aux déplacements doux et aux espaces paysagers.

Les voies en impasse, lorsqu'elles desservent plus de 4 logements, doivent comporter dans leur partie terminale, une plate-forme d'évolution permettant aux véhicules de services publics de faire aisément demi-tour.

Les voies nouvelles, ouvertes à la circulation automobile, se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules privés ou publics puissent faire aisément demi-tour.

Des voies publiques ou privées de caractéristiques plus faibles, peuvent être autorisées lorsqu'elles sont réservées à l'usage exclusif des piétons et des cyclistes.

Sauf indication explicite portée aux documents graphiques, les voies existantes conservent leur alignement de fait actuel.

Le ou les projets présentés devront être compatibles avec les dispositions de l'orientation d'aménagement n°2

## Article UA 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

### 1. Alimentation en eau

#### Eau potable

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

#### Eaux superficielles et souterraines

Les installations, ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins non domestiques, entraînant des prélèvements sur les eaux superficielles ou souterraines restituées ou non, sont soumis au régime d'autorisation ou de déclaration (article 10 de la loi sur l'eau du 3 janvier 1992, décret 93.743).

### 2. Assainissement

**Les installations d'assainissement doivent être réalisées de telle sorte que leur fonctionnement ne soit pas perturbé et qu'elles occasionnent ni ne subissent de dommages lors de crues du Rhône.**

#### Eaux usées domestiques

Le branchement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation. Ce branchement respectera le règlement d'assainissement de la Régie d'assainissement du Pays Roussillonnais applicable sur la commune.

Quand le système est de type séparatif, seules les eaux usées seront rejetées dans le réseau d'eaux usées. Les eaux pluviales, les eaux de pompes à chaleur, les eaux de vidange de piscine seront rejetées dans le réseau d'eaux pluviales

#### Eaux usées non domestiques

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

Quand le système est de type séparatif, seules les eaux usées seront rejetées dans le réseau d'eaux usées. Les eaux non polluées (eau de refroidissement, de climatisation...) seront rejetées dans le réseau d'eaux pluviales.

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) (article L 1331-1 du code de la santé publique). Leur déversement dans le réseau et en station doit donner lieu à une étude d'acceptabilité et le cas échéant à une convention bi ou tripartite : commune (et son gestionnaire), organisme intercommunal (et son gestionnaire) et l'intéressé (industriel ou autre).

### **3. Eaux pluviales**

Lorsqu'il existe un réseau d'eaux pluviales d'une capacité suffisante pour recueillir les eaux nouvelles, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des seules eaux pluviales dans ce réseau et, le cas échéant, des eaux de vidange de piscine, de pompes à chaleur, de refroidissement.

En cas d'insuffisance ou d'absence du réseau d'eaux pluviales, l'aménageur ou le constructeur est tenu de réaliser à sa charge des dispositifs de stockage, d'écoulement ou de réinfiltration nécessaires suivant la nature des terrains.

A cette fin, des solutions d'aménagements de surfaces drainantes (végétalisation notamment) s'imposent, sauf en cas d'impossibilité technique, afin de permettre l'absorption de l'eau par le terrain naturel (bassins de retenue à ciel ouvert et paysagés, aires de stationnement inondables, terrasses et toitures végétalisées, etc...).

Sans aggraver la servitude du fond intérieur (article 640 du code civil), tous les travaux devront faire l'objet d'un avis des services techniques communaux ou syndicaux.

Le décret 93.743, en application de l'article 10 de la loi sur l'eau de janvier 1992 précise les activités, travaux, ouvrages et installations susceptibles d'avoir une incidence sur la qualité et l'écoulement des eaux qui sont soumis à autorisation ou à déclaration.

Pour les aires de stationnement de grande emprise, l'installation d'un séparateur d'hydrocarbure est obligatoire.

Dans tous les cas, seul l'excès de ruissellement peut être rejeté au réseau public après qu'aient été mises en œuvre, sur la parcelle privée, toutes les solutions susceptibles de limiter les apports pluviaux.

### **4. Autres réseaux**

#### Réseaux d'électricité et de téléphone

Dans l'intérêt esthétique, ceux-ci seront enterrés, sauf prescriptions particulières dans le cadre du P.P.R.I., en particulier en ce qui concerne la basse tension, sauf impossibilité dûment justifiée. Les réseaux et équipements électriques devront être placés au dessus de la cote de référence, ainsi que leurs dispositifs de coupure.

#### Stockage des ordures ménagères

Pour l'habitat collectif et intermédiaire, le stockage des ordures ménagères devra être prévu dans un local à ordures ménagères spécifique conforme aux normes de réglementation en vigueur et adapté aux besoins de l'immeuble et aux contraintes de la collecte sélective.

Dans le cadre d'un ensemble immobilier ou d'un lotissement, il devra être prévu un local dont la localisation sera soumise à l'avis des services concernés. Les caractéristiques de ce local sont définies par la Communauté de Communes du Pays Roussillonnais (C.C.P.R.).

### **Article UA 5 - Surface minimale de terrains**

Sans objet.

## **Article UA 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

---

La marge de recul n'est opposable au tiers que dans le cas de constructions nouvelles. Pour les constructions existantes situées en tout ou partie dans la marge de recul seront autorisées tous les aménagements intérieurs, les créations d'ouvertures ou les travaux de surélévation et d'extension dans l'alignement du bâti existant dans la mesure où ces travaux n'aggravent pas la situation en matière de sécurité publique.

En règle générale, les constructions doivent être implantées à une distance de l'alignement existant ou futur (emplacement réservé) au moins égale à 5 m, comptée horizontalement, sauf indications contraires portées au document graphique.

Des retraits inférieurs à 5 m, ainsi que des implantations à l'alignement peuvent être autorisés par rapport aux places, voies en impasse, chemins piétonniers et voies internes des ensembles d'habitat sous réserve que les constructions ne diminuent pas la visibilité sur la voie de circulation.

Pour les parties les plus agglomérées et afin de favoriser le maintien du caractère « rue de village », les constructions doivent être implantées à l'alignement existant. Cette disposition concerne les voies indiquées au document graphique.

Des règles différentes pourront cependant être autorisées ou prescrites pour que les opérations nouvelles ou de restauration s'intègrent à l'urbanisation existante (fonctionnement, accès, espaces libres, etc.) compte tenu des caractéristiques topographiques et géométriques des terrains « d'assiette » de l'urbanisation existante. D'autres implantations peuvent être autorisées pour les locaux techniques et faibles importances à caractère public.

### Dispositions particulières

Les piscines seront enterrées, elles doivent être implantées à **une distance minimale de 2 m de l'alignement**. Les portails seront implantés à **une distance de 5 m de l'alignement** de manière à préserver la sécurité des usagers et de créer une zone de stationnement en dehors de la voie de circulation. Il peut être dérogé à cette disposition, au cas par cas, dans la zone du centre historique et sur le quai du Rhône, dans ce cas un portail électrique télécommandé sera prescrit.

## **Article UA 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

---

Sous réserves du respect des dispositions énumérées à l'article UA2, les constructions peuvent s'implanter soit sur limites séparatives, soit à H/2 avec un minimum de 3 m de celles-ci.

Lorsqu'il n'existe aucune construction sur la parcelle voisine, elle-même classée en zone UA, la distance minimum sera de 7,50 m par rapport à la limite séparative sauf dans le cas de l'extension d'un bâtiment existant qui devra alors se faire dans la continuité.

Ces règles concernent aussi les annexes

Ces règles du présent article ne sont pas applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.



### **Article UA 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

---

Dans le cas où des constructions ne sont pas attenantes, la distance minimale est de 15 m entre deux constructions.

- dans le cas de bâtiments existants qui ne répondraient pas à ces normes, leur surélévation, lorsque celle-ci est conforme à l'article UA10, est possible dans la limite de l'emprise existante.
- dans ce cas la construction nouvelle (surélévation) sera soit sur limite séparative, soit être en retrait de  $H/2 \geq 3$  m

Les annexes à l'habitation démontable d'une emprise inférieure à 20 m<sup>2</sup> et les piscines enterrées ne sont pas concernées par cet article.

### **Article UA 9 –Emprise au sol des constructions**

---

Les constructions nouvelles ou extensions (conditions de restriction non applicables aux hangars agricoles ouverts) ne pourront être autorisées qu'à la condition que le coefficient d'emprise au sol soit :

- inférieur à 0,05 pour le secteur UAa
- inférieur à 0,08 pour le secteur UAb
- inférieur à 0,12 pour le secteur Uac

Au-delà de 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, toute construction devra être édifiée sur vide sanitaire ouvert.

### **Article UA 10 –Hauteur maximale des constructions**

---

La hauteur maximale en tout point du bâtiment :

- est égale à la différence d'altitude entre tout point du bâtiment et sa verticale au sol avant travaux
- Dans le cas de remblaiement obligatoire ou de réalisation sur vide sanitaire pour des raisons d'inondabilité, la hauteur sera calculée à partir du niveau imposé

Au-dessus des limites fixées, seules peuvent être réalisés des ouvrages indispensables à la construction et de faible emprise, tels que les souches de cheminée et de ventilation, les locaux techniques d'ascenseurs...

Par ailleurs :

- des règles de hauteur différente pourront être autorisées ou imposées si la construction projetée doit s'insérer entre des constructions existantes d'une hauteur différente de celle autorisée ci-après ou en cas d'extension d'un bâtiment existant
- dans le cas de constructions existantes à la date de publication du P.L.U. et d'une hauteur supérieure, celle-ci sera prise en compte dans le cas d'aménagement

La hauteur maximale des nouvelles constructions ne peut excéder :

- 9,00 m pour l'habitat individuel (isolé ou jumelé)
- 10,00 m pour l'habitat intermédiaire ou individuel groupé
- 3,50 m pour les constructions annexes

Pour les logements collectif et les constructions autre que l'habitat (ex : bureaux), la hauteur maximum est de 12 m (mesurée à l'égout de toiture).

Ces règles du présent article ne sont pas applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Dans le cas de remblaiement obligatoire ou de réalisation sur vide sanitaire pour des raisons d'inondabilité, la hauteur sera calculée à partir du niveau imposé.

Le niveau du premier plancher utilisable doit être situé au dessus de la cote de référence mentionnée sur le plan de zonage (Entre deux points kilométriques, l'interpolation linéaire est la règle pour connaître la cote de submersion au droit du terrain considéré (dans le repère NGF orthométrique).

### **Article UA 11 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

Les dispositions de l'article R 111-27 du code de l'urbanisme demeurent applicables :  
« le projet peut être refusé ou n'être accordé 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. »

#### **I. Aspect général des constructions**

Les constructions neuves, les extensions et la restructuration de bâtiments existants de toute nature, publiques ou privées, sont concernées par les dispositions qui suivent.

Des dispositions spécifiques, détails architecturaux, enduits, nature des couvertures et des menuiseries, peuvent être imposées pour la réhabilitation des bâtiments existants. Celles-ci sont destinées, si nécessaire, à une meilleure intégration avec les bâtiments voisins et l'environnement naturel dans certains cas.

**Dans le cadre des prescriptions proposées dans le P.A.D.D., et d'une approche de Haute Qualité Environnementale (H.Q.E.) les propositions architecturales pour les constructions publiques et privées, prenant en compte une meilleure gestion, notamment de l'énergie et des eaux pluviales, peuvent, sous réserve d'un projet cohérent (volumes et matériaux), être acceptées.**

**Tous les matériaux utilisés pour les structures ou les revêtements mis en place au-dessous de la cote de référence doivent être hydrofuges.**

#### *1- Implantation et accès*

##### Implantation du (des) bâtiment(s)

L'implantation des bâtiments sur leur parcelle devra être prévue de façon à dégager les vues et les meilleures expositions (sud, sud-ouest).

Les façades devront être parallèles ou perpendiculaires à la voie de desserte.

La réunion dans un seul bâtiment des fonctions annexes (abri de jardin, cellier, abri à bois, locaux techniques pour piscine, etc...) sera un gage de meilleure insertion.

##### Accès

Les voiries intérieures devront être limitées en longueur. L'implantation des garages et parkings devra être prévue la plus proche de l'accès à la parcelle. Cette implantation devra prendre en compte les orientations de vues et d'ensoleillement à préserver.

## 2- Volumes

### Volumétrie

Les complications de volumes seront à éviter. On limitera chaque construction à un voire deux volumes différents. Un grand soin sera attaché aux proportions des volumes. La recherche de volumétrie simple constitue un meilleur garant pour l'économie d'énergie.

Dans le cas de deux faîtages, ceux-ci seront préférentiellement dans la même direction. Ils seront orientés dans le sens de la plus grande longueur de l'ensemble bâti. En bordure de voie, on pourra en imposer la direction du fait de son environnement ou de la configuration de la parcelle.

### Niveaux

Les aménagements de l'étage seront soit conçus de façon à s'ouvrir en façade pignon, soit prévus afin d'éviter les percements et « verrues » de toit.

Des terrasses en toitures pourront être autorisées dans le cas où cette dernière reste prépondérante. Les effets excessifs par rapport à l'ampleur de la construction, comme un escalier de tour ou un élément fort dominant le reste, seront écartés.

## 3- Couvertures

Le couronnement des immeubles devra toujours faire l'objet d'une étude architecturale visant à intégrer harmonieusement les éléments de superstructure tels que souches de cheminées et de ventilations, cages d'ascenseur, et d'accès aux toitures, locaux techniques, etc...

### Forme des toits

Les dépassées de toitures seront **d'au moins 0,50 m** mesuré horizontalement depuis le nu extérieur du mur hors chéneaux **pour les façades principales**. Cette règle ne s'applique pas dans le cas d'une construction autorisée sur limite séparative. Les dépassées ne sont pas obligatoires **pour les murs pignons**.

Le faîtage doit être réalisé dans le sens de la plus grande dimension du volume.

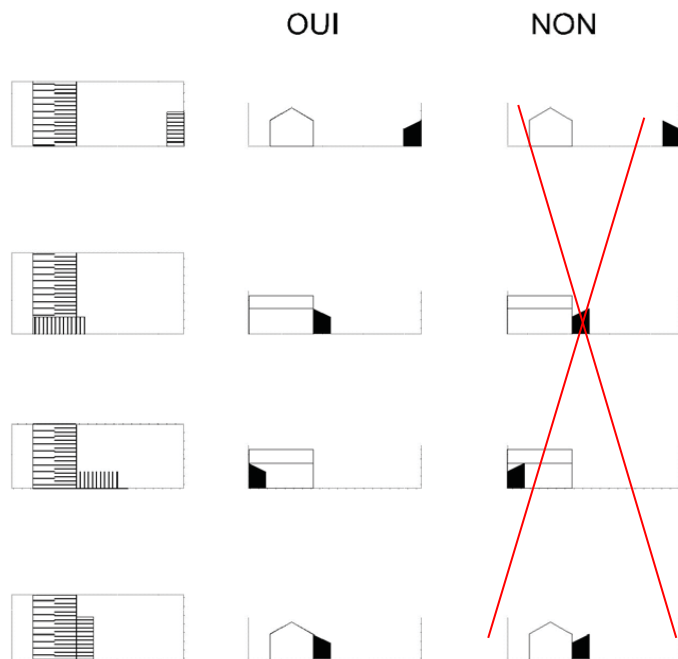
Les toitures à un seul pan sont autorisées pour tout volume accolé par sa plus grande hauteur, à une construction de taille importante ou pour des annexes implantées en limite de propriété. Dans ce cas, l'orientation du pan de toiture doit être conforme aux cas présentés par l'illustration en page suivante.

Pour répondre aux objectifs de production d'énergie solaire, l'inclinaison du pan de toiture, support du dispositif de production d'énergie, pourra être supérieure à 40 %.

Les couvertures en terrasses partielles ou totales pourront être autorisées dans les cas suivants :

- Greffe ou valorisation de l'existant
- Meilleure intégration au terrain et dégagement des vues pour les constructions environnantes
- Nécessité d'être accessibles ou traitées engazonnées.

Elles ne devront pas dépasser un étage (rez-de-chaussée).



Exemple : toiture à 1 pente accolée ou implantée en limite

Jacobines, outeaux, chiens assis et fenêtres de toit

Les choix architecturaux nécessitant de multiples altérations au caractère plan des pans de toiture sont à proscrire.

Les châssis de toiture et autres couvertures seront choisis et mis en œuvre de telle manière que leur surface extérieure affleure le plan du toit les recevant. Les réalisations saillantes ne seront pas acceptées. Les dimensions seront dans le cas de toiture, elles aussi, proportionnées à la taille du toit.

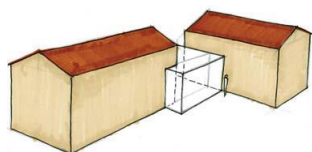
Dans le cas de réalisation de panneaux solaires ou photovoltaïques sur un toit existant, une légère saillie pourra être admise.

Pentes de toits

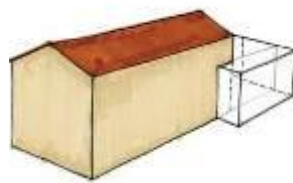
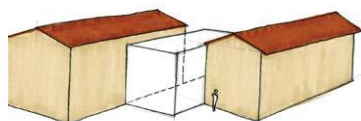
Les pentes de toiture doivent être homogènes pour des bâtiments situés sur une même parcelle. Les pentes de toiture seront comprises entre 30% et 40% et devront présenter deux pans par volume dans le sens convexe.

Le faîtage doit être réalisé dans le sens de la plus grande dimension du volume. Les toitures terrasses accessibles et aménagées, ou les toitures terrasses végétalisées, ne sont autorisées que :

- sur des bâtiments annexes mitoyens à la construction principale
- ou en jonction immédiate avec le terrain naturel
- ou sur des bâtiments de jonction entre deux volumes



Exemples de volume de jonction entre bâtiments



Exemples de volume annexe

### Matériaux et couleurs

Les couvertures des toitures sont constituées : de tuiles « canal » ou romanes en terre cuite de base rouge ou nuancé, d'éléments verriers ou de végétation.

Les revêtements adaptés aux toitures terrasses sont autorisés sous réserve qu'ils soient de teinte sombre et ne présentent pas de qualité de brillance.

Les toitures végétalisées sont admises.

### Cheminées

Elles devront être placées dans le tiers supérieur de la toiture, le plus près possible du faîtage. Les souches de cheminées seront enduites de la même façon que les murs. Très visibles, leur volume sera proportionné en fonction de la construction. Tout couronnement préfabriqué (aspirateurs, etc.) est interdit.

L'insertion de panneaux solaires ou photovoltaïques ou toute autre solution technique est autorisée sous réserve que ceux-ci soient en cohérence avec l'architecture des constructions.

Dans le cas de constructions nouvelles ou de reprises de toitures complètes, ces panneaux devront être intégrés dans l'épaisseur de la toiture.

## *4- Façades et enduits*

### Couleurs

Les couleurs devront être discrètes, ni trop claires, ni foncées, ni vives. On s'efforcera de reprendre les tonalités des matériaux locaux avec comme référence, la terre et le sable du lieu d'édification. Des échantillons seront réalisés conformément au permis de construire.

Si le bois est utilisé, sa teinte sera en harmonie avec la façade (soit ton naturel, soit peint (lasure), les blancs ou teintes vives sont à proscrire).

### Bardage

L'utilisation du bardage doit s'inscrire dans le cadre d'un projet architectural de qualité, permettant la meilleure insertion possible des bâtiments dans l'environnement et le paysage. Leurs couleurs devront s'intégrer harmonieusement dans l'environnement immédiat, et devront obligatoirement figurer à la demande de permis de construire. Ces couleurs doivent être dans des tonalités neutres, s'intégrant à l'environnement (brun – beige – vert foncé – gris foncé ...). La mise en œuvre de bardage de récupération ou de tôles galvanisées « naturel » non pré laquées, est notamment strictement interdit. La couleur blanche est interdite.

### Décorations

Les façades devront être sobres, sans pastiches d'éléments architecturaux anciens. Sont interdits les imitations et faux appareillages de matériaux tels que fausses pierres, plaquages de pierres, etc..., ainsi que l'emploi à nu ou en parements extérieurs de matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que briques creuses, carreaux de plâtres, agglo de ciment, etc...

Les différents niveaux ne devront pas être marqués par une différence d'enduit ou de couleur, sauf traitement spécifique du soubassement.

Les adjonctions telles que aérothermes, climatisations, etc... devront être étudiées avec soin afin de ne pas altérer les façades.

## *5- Ouvertures et menuiseries*

**Toutes les ouvertures des bâtiments doivent être placées au-dessus de la cote de référence.**

### Matériaux

Les menuiseries bois ou aluminium laqué seront préférées sous condition de couleurs (voir chapitre suivant).

### Couleurs

Si le bois est utilisé en apparent, sa teinte sera moyenne. Dans le cas de menuiseries aluminium, celles-ci devront être préférentiellement de ton foncé.

### Auvents

Ils seront de préférence intégrés à la toiture privilégiant ainsi les dépassés importantes sur les façades qui comportent des loggias, escaliers, balcons ou qui s'ouvrent sur des terrasses.

### Clôtures

Sous réserves du respect des dispositions du PPRI, s'il est prévu d'édifier une clôture, celle-ci doit être de conception simple et s'inscrire en harmonie avec son contexte.

Les clôtures doivent être constituées :

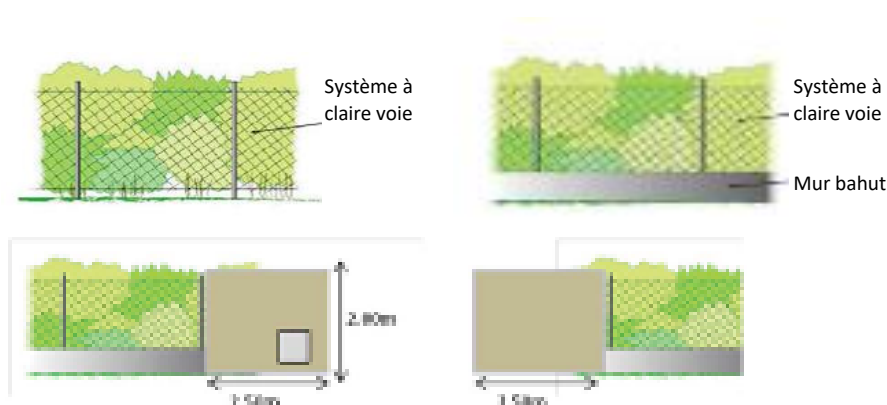
- d'un dispositif rigide à claire-voie (serrurerie, barreaudage métallique ou bois) d'une hauteur maximale de 2 m

ou

- d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,40 m éventuellement surmonté d'un grillage à claire-voie.

Une hauteur différente peut être autorisée pour la reconstruction ou la restauration d'une clôture existante ou pour permettre le prolongement ou le raccordement à une clôture existante.

Ainsi, les murs plein existants traditionnels en limite de voirie et en pierre locale pourront être restaurés selon les matériaux et procédés d'origines à conditions de ne pas présenter une hauteur supérieure et de s'inscrire en continuité de l'existant.



Il peut également être envisagé la pose de panneaux pleins mais situés au-dessus de la cote réglementaire en les reliant au sol par des plots en béton.

Sous réserves du respect des dispositions du PPRI et notamment les clôtures présenteront dans la section submergée des parties ajourées ayant une surface au moins égale au deux tiers de leur surface totale.

Les perforations en bas des murets tous les 1.50 m de la taille d'un parpaing doivent être envisagées. Ces dispositifs doivent rester en état et donc être vérifiés régulièrement par le pétitionnaire de manière à s'assurer qu'ils ne s'obstruent pas dans le temps.

Les murs et murets traditionnels doivent être conservés et restaurés dans le respect de l'aspect d'origine.

Pour les clôtures nouvelles :

Elles doivent être édifiées à l'alignement des voies sauf contrainte technique.

Elles seront constituées :

- Soit d'un système à claire voie

- Soit d'un muret enduit d'une hauteur maximale de 0,40 m qui pourra être surmonté d'un système à claire voie.

La hauteur totale ne devant pas dépasser 2 m

- Les brise-vues imitant les haies, le bois, les paillages devront veiller à l'harmonie du site.

- Les haies seront d'espèces variées (3 espèces différentes au minimum), elles devront respecter les règles fixées par le code civil.

Sont interdits :

- Les matériaux d'imitation ou composites

- L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts

- Les couleurs blanches, vives ou présentant une qualité de brillance

- Les haies opaques monospécifiques

- Les occultations par bâches sont proscrites.

Tout projet de création ou de modification d'un mur, d'une clôture ou d'un portail est soumis à déclaration préalable de travaux.

## II. Abords des constructions

### EDF, PTT, Télévision

Les coffrets de branchement devront être encastrés discrètement dans les murs de constructions ou dans le volume des clôtures.

Les antennes de télévision – sauf impossibilité technique – seront placées dans les combles.

Toutes paraboles de plus de 0,80 m devront être installées au sol.

### Citernes/bouteilles Gaz

Les bouteilles jumelées de 13 et 40 kg seront dissimulées, les citernes seront masquées par des plantations de végétaux (plantes grimpantes, etc...).

### Publicité

La publicité est autorisée dans les limites du règlement communal.

## Article UA 12 - Stationnement

---

Pour tout logement il doit être aménagé au moins **2 aires de stationnement privatives** (dont une couverte) par unité de logement sur la parcelle même.

Pour le logement social (financements publics et les résidences pour personnes âgées), il est demandé en places de stationnement – couvertes ou non :

- 1 place par logement

### Autres

Pour tout établissement privé ou public autre que les logements, ces espaces doivent être :

- suffisants pour assurer le stationnement ou le garage des véhicules de livraison et de service de l'établissement, des visiteurs et de son personnel

- aménagés de telle sorte que les manœuvres éventuelles de chargement et de déchargement de véhicules puissent être effectuées hors des voies et espaces publics

En tout état de cause, la norme minimale suivante doit être appliquée pour les services autorisés : 1 emplacement / 25 m<sup>2</sup> de S.P.

Leurs dimensions minimales seront de 2,50m x 5,00m par place de stationnement.

#### Stationnement deux roues

Les équipements publics et collectifs devront comporter des parkings à vélos en nombre suffisant au regard de leur importance et de leur fréquentation.

### **Article UA 13 -           Espaces libres et plantations Espaces boisés classés**

---

*Il est recommandé de s'inspirer de la plaquette « Haies et plantations » du Conseil Départemental de l'Isère disponible sur le site de la commune.*

*Le plan-masse indiquera la nature et la localisation des plantations existantes et envisagées. Pour les terrains situés à des croisements de voies automobiles, les plantations ne feront pas obstacle à la visibilité. Il est conseillé de ne pas planter de variétés allergisantes (tel que le thuya...). Les haies devront être constituées d'au moins 3 essences mêlant caduques et persistantes.*

L'autorisation de travaux, le permis de construire peuvent être subordonnés au maintien des caractéristiques paysagères des différents espaces existants ou à la création d'espaces verts correspondant à l'importance de l'opération à réaliser (coupure à l'urbanisation, plantations...).

Les opérations d'ensemble d'habitat collectif comporteront au moins **10% d'espaces verts** d'un seul tenant comprenant jeux et/ou espaces de détente commun.

En règle générale, les aires de stationnement devront être paysagées en respectant les mesures de sécurité liées à la circulation (accès, visibilité...).

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre à haute tige d'essence locale **pour 5 emplacements**.

#### Espaces boisés classés

Les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions des articles L.113-1 et suivants et R.113-1 et suivants du code de l'urbanisme. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements. Coupe et abattage d'arbres sont soumis à déclaration.

Le ou les projets présentés devront être compatibles avec les dispositions de l'orientation d'aménagement n°1



**SECTION III : POSSIBILITE D'OCCUPATION**

---

**Article UA 14 - Possibilités maximales d'occupation du sol**

---

« Sans objet – Supprimé par la loi ALUR du 24/04/2014 »