



Plan Local d'Urbanisme

PLU APPROUVE le 18.11.13
modification n°1 le 27.04.15
modification n°2 le 10.12.15
modification n°3 le 21.01.19

MODIFICATION SIMPLIFIÉE n°4

- Février 2019 -



Géraldine Pin urbaniste
16 rue Pouteau
69001 LYON

Sommaire

TITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	3
CHAPITRE I : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UA	4
CHAPITRE II : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UB	14
CHAPITRE III : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UD	28
CHAPITRE IV : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UE	40
CHAPITRE V : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UH	52
CHAPITRE VI : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UI	64
CHAPITRE VII : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UG	70
TITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	75
CHAPITRE I : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE AU	76
CHAPITRE II: DISPOSITIONS PROPRES AUX ZONES AU indicées	78
TITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AGRICOLE	88
CHAPITRE I : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE A	89
TITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES	100
CHAPITRE I : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE N	101
ANNEXES	112
SCHEMA DE PRINCIPE DEFINISSANT LES GABARITS CONSTRUCTIBLES AU REGARD DES ARTICLES 6,7 et 10 DU REGLEMENT	113
DEFINITIONS	114
LISTE DES ESSENCES LOCALES	124
_____	125

Nota : les locutions et les mots marqués d'un astérisque (*) sont expliquées au titre VI ANNEXE "DEFINITIONS"

TITRE 1 :
DISPOSITIONS
APPLICABLES
AUX ZONES
URBAINES

CHAPITRE I : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UA

La zone UA est la zone du centre-ville de Coublevie, au lieu-dit, le Bérard. Il s'agit d'une zone urbaine mixte qui accueille les principaux équipements de la commune, des immeubles collectifs qui petit à petit confortent le tissu urbain et des maisons individuelles, des activités artisanales et tertiaires, des commerces et services... La centralité de la commune doit y être réaffirmée, et l'évolution du tissu urbain existant doit progressivement conforter ce lieu de vie fédérateur :

- Une certaine densité urbaine est encouragée,
- Une mixité urbaine est privilégiée
- La mixité urbaine et sociale est recherchée

Pour conforter la mixité urbaine et sociale au plus près des espaces de centralité et de la desserte en transports en commun, dans la zone UA, la réalisation d'un programme de plus de 5 logements, est conditionné par l'affectation d'un pourcentage de ce programme à des catégories de logements locatifs défini (art. L. 123-2 b).

*Des risques faibles entraînent localement des prescriptions spéciales pour les autorisations à construire : La dénomination de la zone UA est alors complétée par un indice « i » en raison d'un risque d'inondation de pied de versant / marécage, soit UA*i*.*

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

ARTICLE UA.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions à usage industriel*

Les constructions liées à un usage agricole ou d'exploitation forestière*

Les installations classées* soumises à autorisation

Les murs de soutènements cyclopéens* ou enrochements supérieurs à 0.5m de hauteur.

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

Dans les espaces paysagers protégés repérés au titre de l'article L123-1-5 7° du CU -

dans le parc de la Mairie et le parc Garanjoud : tous travaux de nature à

agrémenter, qualifier, équiper ou faciliter l'accessibilité de ces espaces paysagers publics.

Dans toute la zone UA, hors espaces paysagers protégés :

Les installations classées* soumises à enregistrement à condition qu'elles soient liées et nécessaires au fonctionnement des activités exercées dans la zone et qu'elles soient compatibles avec l'habitat.

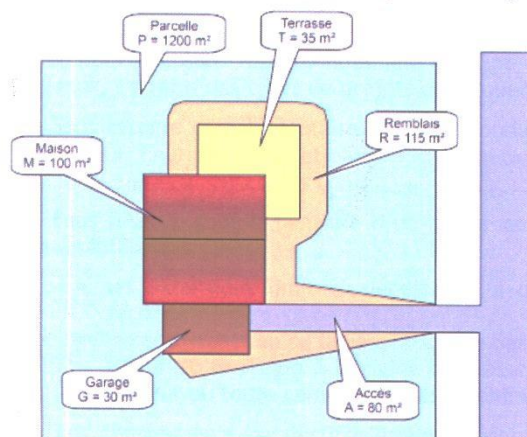
Les constructions nouvelles à usage de commerce* à condition qu'elles soient situées en rez-de-chaussée d'un bâtiment accueillant des logements ou des bureaux dans les étages.

Les opérations de constructions de plus de 5 logements ou d'une surface de plancher supérieure à 400m², devront comporter au minimum 30% de la surface de plancher de l'opération, en logements sociaux locatifs. Dans ces opérations, les PLAi devront représenter au moins 25% des logements locatifs définis.

DANS LES SECTEURS OU DES ALEAS FAIBLES, VOIRE MOYENS ONT ETE IDENTIFIES (ZONE BLEUE DU DOCUMENT GRAPHIQUE DU REGLEMENT) :

Dans le secteur UA_i, en raison de risques faibles d'inondation de pied de versant identifié en bleu dans le règlement graphique, les constructions nouvelles autorisées dans la zone UA sont autorisées dans le secteur UA_i, à condition qu'un RESI de 0.5 soit appliqué et que le niveau habitable ou utilisable soit surélevé d'une hauteur de 0.5 m minimum au-dessus du terrain naturel au moment du dépôt de permis de construire. Cette surélévation ne s'impose pas dans le cas d'une extension ou de l'aménagement d'une construction existante, si le terrain a déjà fait l'objet d'une surélévation d'au moins 0.5m par rapport au terrain naturel dans le cadre d'un permis antérieur.

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



Exemple :

$$RESI = \frac{M + T + G + A + R}{P}$$

$$RESI = \frac{100 + 30 + 35 + 80 + 115}{1200} = 0,30$$

Schéma explicatif du calcul du RESI

ARTICLE UA.3 - ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée* ouverte à la circulation automobile et en bon état de viabilité.

Cette voie avec ses carrefours devra présenter des caractéristiques suffisantes au regard de la circulation des engins de lutte contre l'incendie, de la sécurité des usagers de la voie publique.

ARTICLE UA.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par un branchement à un réseau public de distribution.

Assainissement

Eaux usées : Quand il existe, le branchement à un réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées. A défaut de réseau public, il sera mis en place un dispositif d'assainissement individuel conforme à la législation en vigueur.

Eaux pluviales : les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Les aménagements devront en premier lieu prévoir sur chaque parcelle la rétention et l'infiltration des eaux pluviales sur ladite parcelle selon les préconisations relatives au traitement des eaux pluviales spécifiques à la commune de Coublevie (prescriptions jointes en annexes du PLU).

Toutes les mesures devront être prises pour minimiser l'imperméabilisation des sols et maîtriser le débit et l'écoulement des eaux pluviales (par exemple privilégier les surfaces perméables).

Desserte électrique

Le raccordement des constructions aux réseaux devra être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public.

ARTICLE UA.5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle.

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

1. Implantation par rapport aux voies publiques ou privées

Sauf indication graphique sur le règlement (pièce n°5.1a), les constructions nouvelles doivent s'implanter à l'alignement de l'espace de desserte sur tout ou partie de la façade ou sur un pignon*, à l'exclusion des annexes*.

Pour les parcelles situées à l'angle de deux voies, l'alignement ne s'impose que sur l'une des voies.

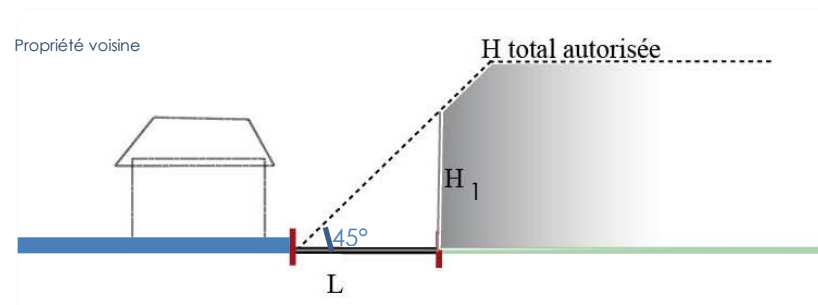
Exemple illustré de la règle



Les annexes* et les piscines doivent être installées à une distance de 2m minimum de l'alignement.

Le bâtiment édifié en bordure de voie devra respecter une hauteur totale* définie telle que la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé soit égale à la différence d'altitude entre ces deux points,

C'est-à-dire $H_1 = L$ tel que définie sur le schéma ci-après.



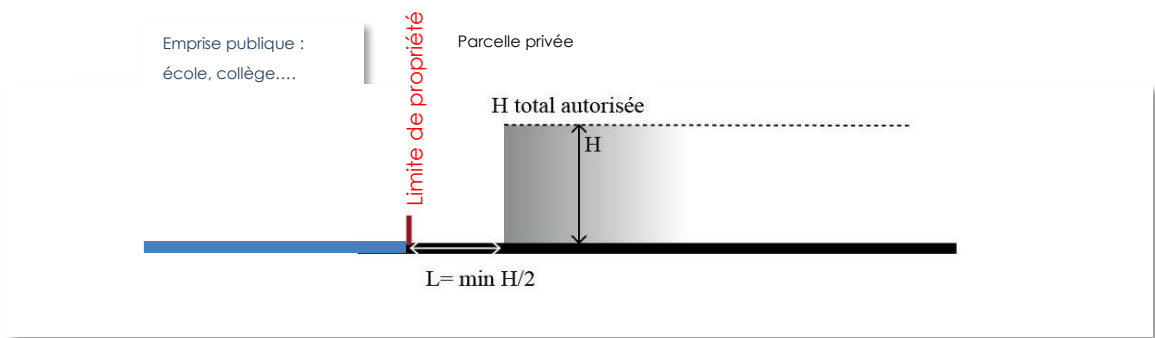
L = largeur de la voie de desserte

La hauteur maximale autorisée dans la zone ne pourra donc être atteinte qu'à une distance 13m de l'alignement opposé.

Pour les parcelles concernées par des indications graphiques sur le règlement (pièce n°5.1a), les constructions nouvelles peuvent s'implanter jusqu'à la limite graphique.

2. Implantation par rapport aux autres emprises publiques (équipements publics)

Les constructions* doivent s'implanter en retrait par rapport à ces emprises selon la marge de recul définie en fonction de la hauteur totale (en tout point de la construction) au point le plus proche de la limite séparative avec l'emprise publique. Le recul est alors au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points.

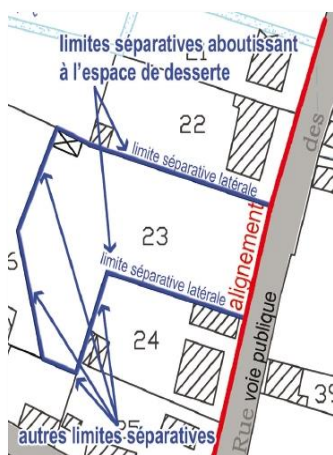


Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme avec les règles ci-dessus, le permis de construire ou la déclaration ne pourra être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

3. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter jusqu'à l'alignement à condition que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de l'alignement opposé soit au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points ($H=L$).

ARTICLE UA.7 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES*

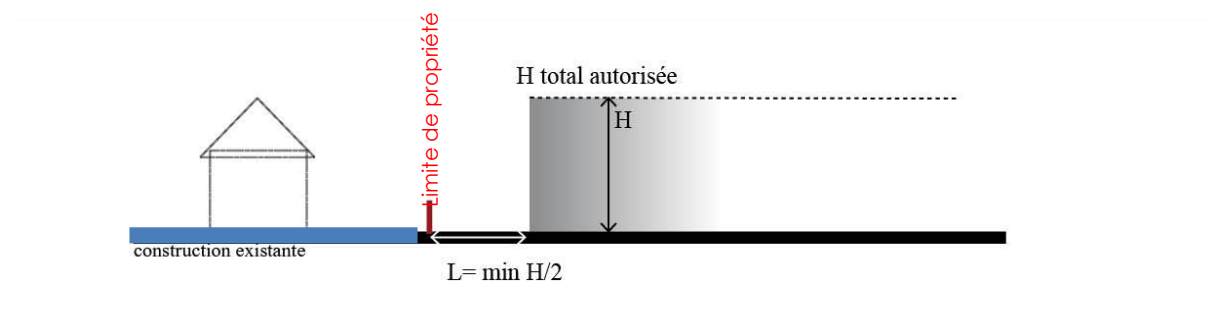


1. Implantation par rapport aux limites séparatives de propriété aboutissant à l'espace de desserte:

Les constructions doivent s'implanter, sur tout ou partie de la façade ou sur un pignon, sur l'une des deux limites séparatives* aboutissant à l'espace de desserte.

La construction en limite séparative est autorisée pour les constructions et leurs annexes* (en respectant une hauteur définie en UA10 ci-après).

Si elles ne sont pas implantées sur l'une des limites, les constructions* doivent s'implanter en retrait par rapport aux voisins selon la marge de recul définie en fonction de la hauteur totale* (en tout point de la construction) au point le plus proche de la limite séparative. Le recul (L) est alors au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points.



2. Implantation par rapport aux autres limites de propriétés:

Les constructions doivent s'implanter en retrait.

La marge de recul sera au moins égale à la moitié de la hauteur totale de la construction avec un minimum de 2 mètres par rapport à cette ou ces limites.

Les piscines doivent être implantées à une distance minimum de 2 m des autres limites de propriétés.

4. Cas des constructions existantes

Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme avec les prescriptions ci-dessus, le permis de construire ou la déclaration ne pourra être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la

conformité de l'implantation ou du gabarit de cet 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

Il n'est pas fixé de règles

ARTICLE UA.9 - EMPRISE AU SOL* DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol* des constructions de toute nature ne peut être inférieure à 40% de la superficie de la propriété, ni excéder 60% de la superficie de la propriété.

ARTICLE UA.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

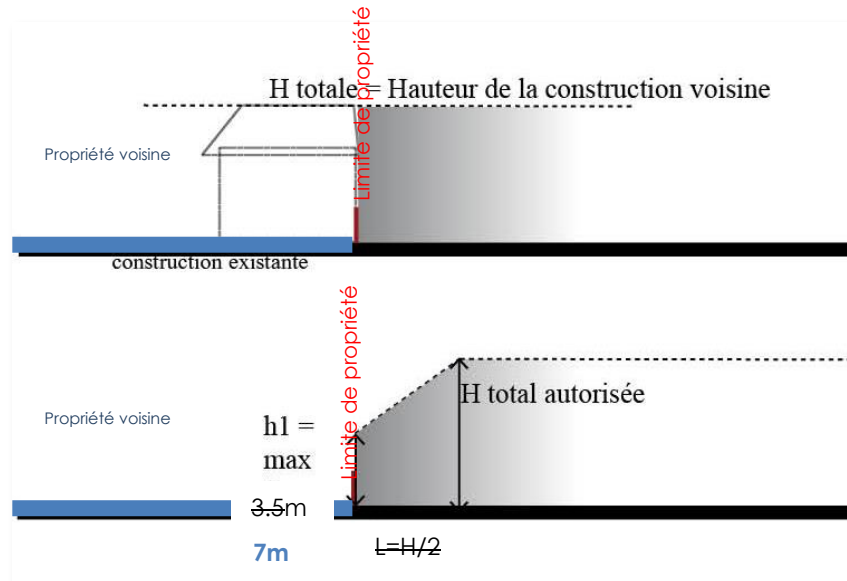
La hauteur de la construction ne pourra être inférieure à 7 m à l'acrotère ou à l'égout de toiture (minimum R+1) sauf pour les constructions s'implantant en limite séparatives comme défini ci-dessous.

La hauteur * totale des constructions nouvelles ne doit pas excéder 13 m.

Pour les constructions qui s'implantent sur les limites séparatives aboutissant à l'espace de desserte (telles que définies en art. UA7):

- Soit la limite séparative est déjà construite, alors la hauteur de la construction en limite séparative pourra atteindre la hauteur de la construction voisine si les constructions sont adossées
- Dans les autres cas, la hauteur maximale au droit de la limite ne doit pas excéder 7m
- La construction pourra alors atteindre la hauteur maximale autorisée dans la zone au-delà d'une distance de ladite limite égale à la moitié de la hauteur de la construction respectant le rapport $(L=H/2)$
- Les annexes (hors piscine), au droit de la limite séparative sont limitées à une hauteur 2.5m sur une longueur de 5m

Schéma de définition de gabarit par rapport aux limites séparatives



Cas des constructions existantes

Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme avec les règles ci-dessus, le permis de construire ou la déclaration ne pourra être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

ARTICLE UA.11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions nouvelles doivent être composées avec le bâti environnant dans le respect du site où elles s'intègrent. L'implantation et l'architecture des constructions neuves, des extensions et aménagement des constructions existantes devront privilégier les effets de continuité du point de vue des gabarits et des séquences urbaines.

Volume

Il sera recherché une simplicité de volume.

Toiture

Dans le cas d'adjonction à une construction, la toiture de l'adjonction devra s'harmoniser avec celle de la construction principale.

Les aménagements des façades commerciales ne doivent pas dépasser en hauteur les appuis de fenêtres du premier étage, ni émerger en saillie par rapport à l'alignement du gros œuvre général de l'immeuble.

Dispositions spécifiques applicables aux constructions et éléments remarquables

Pour assurer la protection des éléments remarquables du paysage bâti, repérés au plan de zonage en application de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme, les prescriptions suivantes leur sont applicables :

- La démolition de ce bâti est soumise à permis de démolir et ne sera autorisée que si l'état de la construction et la qualité du nouveau projet le justifie.

2- Aménagement des abords des constructions

Clôtures

En bordure des voies, les clôtures, quand elles existent, devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété ou dans le voisinage immédiat.

ARTICLE UA.12 - STATIONNEMENT

Principes :

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors de la voie publique. Il devra être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle des aires de stationnement, sur le terrain propre de l'opération et selon les normes fixées ci-après par le présent article, ainsi qu'en cas de reconstruction d'un bâtiment après sinistre.

Ces règles s'appliquent à toutes extensions ou changements de destination.

Pour les aires de stationnement de plus de 4 places, une surface moyenne de 25 mètres carrés par emplacement, dégagements compris, sera prévue.

Nombre d'emplacements :

● **Construction à usage d'habitation* :**

Pour les logements locatifs) financés avec un prêt aidé par l'Etat, une seule aire de stationnement est exigée par logement

Il sera créé 1.5 places de stationnement par logement.

Dans les opérations d'ensemble comprenant plus de 6 logements :

- les 2/3 des places de stationnement imposées seront couvertes. Les places commandées* représenteront au maximum 5% du nombre total des places.
 - Des espaces réservés et aménagés pour le stationnement des vélos et des voitures d'enfants devront être prévus, au moins couverts pour les bicyclettes et fermés par les voitures d'enfants. Pour les vélos la surface à prévoir est d'au moins 1 m² par logement.
- **Construction à usage de commerces :**
Il n'est pas fixé de règles.

→ **Construction destinées à d'autres usages:**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques

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

Les espaces non bâtis, et non concernés par des aires de stationnement devront être traitées en espace d'agrément paysager intégrant des plantations (arbres de hautes tiges et arbustes) d'essences locales. Au minimum 15% de l'unité foncière doit être maintenue en espace vert non imperméabilisé.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de quatre emplacements devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 100 mètres carrés de la superficie affectée à cet usage.

Lorsqu'une bande de recul est imposée sur le règlement graphique, elle doit être essentiellement être destinée à un espace paysager, de préférence planté.

Espaces paysagers repérés (cf article L.123-1- 5 7°)

Le caractère paysager des espaces repérés au document graphique, les parcs ou jardins privés ou publics, devra être préservé.

Les plantations existantes devront être préservées ou remplacées en nombre et avec des essences similaires.

ARTICLE UA.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL*

Article supprimé

ARTICLE UA15 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Sans objet

ARTICLE UA16 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Toute construction nouvelle devra disposer de fourreau en attente pour être raccordée au Très haut débit par fibre optique.

Le raccordement des constructions au réseau de télécommunication devra être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services techniques des concessionnaires.

CHAPITRE II : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UB

Rappel du rapport de présentation

La zone UB correspond au tissu pavillonnaire de Coublevie situé sur le plateau. Située au plus près des lieux de vie et de centralité (Bérard, route de Grenoble), desservie par les transports urbains, cette zone de mixité urbaine, à vocation dominante d'habitat, accueille également des équipements et services nécessaires à la vie locale et à l'accueil de populations nouvelles, dans un souci de mixité urbaine et sociale.

Elle correspond à l'habitat qui a fait l'attractivité de la commune (la maison isolée) au fil de XXème siècle.

La zone UB est concernée par des servitudes au titre de l'article L123-2 b : il s'agit du secteur identifié S5 sur le règlement graphique du PLU.

La zone UB comprend un secteur identifié UBp qui correspond aux secteurs de la commune les plus en pente, où les constructions sont autorisées jusqu'à l'alignement

La zone UB est concernée localement par des risques identifiés dans l'étude des risques naturels jointe au présent PLU:

Des risques moyens et forts entraînent une inconstructibilité de la zone et/ou un maintien du bâti à l'existant (en rouge sur le document graphique du PLU):

- Les secteurs indicés UBvb sont les zones concernées par des risques de ruissellement en zone non bâties*
- Les secteurs indicés UBVa sont les zones concernées par des risques de ruissellement dans des fossés*

Des risques faibles ou moyens entraînent des prescriptions spéciales pour les autorisations à construire (en bleu sur le document graphique du PLU) :

- Les secteurs indicés UB_{Mi} sont les zones concernées par des aléas moyens d'inondation de pied de versant*
- Les secteurs indicés UB_i sont les secteurs concernés par des aléas faibles d'inondation de pied de versant*
- Les secteurs indicés UB_{Va} sont les zones concernées par des aléas faibles de ruissellement et crues torrentielles*
- Les secteurs indicés UB_{vb} sont les zones concernées par des aléas faibles de ruissellement*
- Les secteurs indicés UB_{Ga} sont les zones concernées par des aléas faibles de glissement de terrain*
- Les secteurs indicés UB_{Gb} sont les zones concernées par des aléas faibles de glissement de terrain en amont des aléas moyens ou forts de glissement*

ARTICLE UB.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions à un usage agricole ou d'exploitation forestière*

Les constructions à usage industriel*

Les installations classées* nouvelles soumises à autorisation

Les carrières

Les stockages d'ordures ménagères, résidus urbains, ou déchets de matériaux, machines ou véhicules de toutes sortes

Les exhaussements* et affouillements* du sol hormis ceux expressément mentionnés en UB2 ci-après.

Les murs de soutènements cyclopéens* ou enrochements supérieurs à 0.5m de hauteur.

DANS LES SECTEURS OU DES ALEAS FORTS OU MOYENS ONT ETE IDENTIFIES (ZONE ROUGE DU DOCUMENT GRAPHIQUE DU REGLEMENT) :

Dans les secteurs UB_{va} (ruissellement-fossés), sont interdites toutes constructions nouvelles hormis les exceptions détaillées en UB2 ci-après. Sont notamment interdits :

- la reconstruction de bâtiment sinistré même si les dommages n'ont pas de lien avec le risque à l'origine du classement en zone inconstructible,
- les abris légers,
- les annexes des bâtiments d'habitation d'une surface inférieure à 20m²,
- les bassins et piscines couverts ou non,
- les hangars non fermés ou non clos,
- les annexes et extensions, même inférieures à 20m², et même si elles ne font pas l'objet d'une occupation humaine permanente.

Dans les secteurs UB_{vb} (ruissellement en zone non bâtie), sont interdites toutes constructions nouvelles hormis les exceptions détaillées en UB2 ci-après.

DANS LES SECTEURS OU DES ALEAS FAIBLES ONT ETE IDENTIFIES (ZONE BLEUE DU DOCUMENT GRAPHIQUE DU REGLEMENT) :

Dans le secteur UB_{gb} (aléas faibles de glissement de terrain en amont des aléas moyens ou forts de glissement), et repéré en bleu dans le règlement graphique du PLU, la construction de piscine est interdite.

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

Dans l'ensemble de la zone UB, sauf dans les secteurs UB_{va}, UB_{vb}, zones inconstructibles, et dans les secteurs UB_{mi}, UB_i, UB_{va}, UB_{vb}, UB_{ga}, UB_{gb} soumis à prescriptions spéciales, toutes les occupations et utilisations du sol non spécifiquement mentionnées à l'article UB1 sont autorisées. Seules sont listées ci-après les constructions, occupations et utilisations du sol suivantes admises dans la zone UB sous réserve qu'elles remplissent les conditions spécifiquement mentionnées :

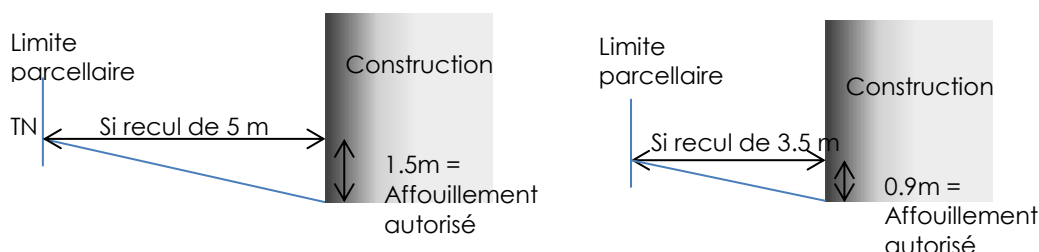
Les opérations de plus de 5 logements ou de plus 400m² de surface de plancher affectées à l'habitat, à condition qu'il soit réalisé au minimum 30% de la surface totale de l'opération en logement social, dont 25% au moins seront des PLAI.

Les installations classées* soumises à déclaration à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants.

L'aménagement et l'extension mesurée des installations classées* existantes, sous réserve que les travaux soient de nature à ramener les risques et nuisances à un niveau compatible avec le voisinage et à améliorer en tant que de besoin l'aspect général des constructions et installations.

Les affouillements* ou exhaussements* des sols, dès lors qu'ils sont liés à des travaux de construction ou d'aménagement admis dans la zone et qu'ils n'excèdent pas 1.50 m par rapport au terrain naturel (TN), qu'ils concernent un périmètre de 5 m autour la construction puis que la pente résultante soit aménagée en pente douce pour retrouver le niveau du terrain naturel en limite parcellaire.

Dans le cas de parcellaire étroit, les affouillements ou exhaussements* du sol sont admis dans la limite de la largeur de la propriété en respectant la règle de proportionnalité défini par le rapport 1.5m de hauteur pour 5 m de largeur, tel qu'illustré ci-dessous :



Dans les espaces paysagers repérés au titre de l'article L123-1-5 7° : l'aménagement des accès aux constructions, les annexes à la construction principale, les piscines privées de plein air sont autorisés sous réserve que le caractère paysager de l'ensemble identifié reste prédominant

DANS LES SECTEURS OU DES ALEAS FORTS ET MOYENS ONT ETE IDENTIFIES (ZONE ROUGE DU DOCUMENT GRAPHIQUE DU REGLEMENT) :

Dans le secteur UB_{vb}, seuls sont autorisées :

- Sous réserve qu'ils ne conduisent pas à une augmentation de la population exposée aux risques, 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

- 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 ;
- les constructions, 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 équipements et ouvrages techniques qui s'y rattachent, sous réserve que le maître d'ouvrage prenne des dispositions appropriées aux risques, y compris ceux créés par les travaux ;
- tous travaux et aménagements de nature à réduire les risques, notamment ceux autorisés au titre de la Loi sur l'Eau (ou valant Loi sur l'Eau), et ceux réalisés dans le cadre d'un projet global d'aménagement et de protection contre les inondations.
- les annexes des bâtiments d'habitation d'une surface inférieure à 20m²,
- les abris légers,
- les bassins et piscines couverts ou non,
- les hangars non fermés ou non clos.

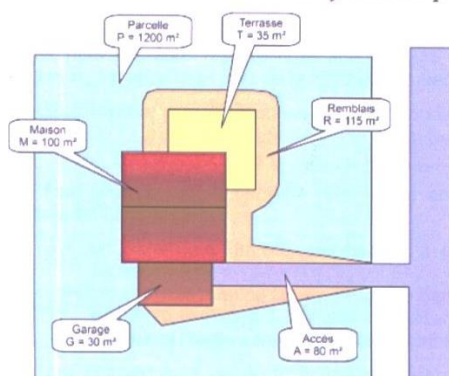
Dans le secteur UB_{vo}, seuls sont autorisés

- 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 ;
- 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 ;
- les constructions, 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 équipements et ouvrages techniques qui s'y rattachent, sous réserve que le maître d'ouvrage prenne des dispositions appropriées aux risques, y compris ceux créés par les travaux ;
- tous travaux et aménagements de nature à réduire les risques, notamment ceux autorisés au titre de la Loi sur l'Eau (ou valant Loi sur l'Eau), et ceux réalisés dans le cadre d'un projet global d'aménagement et de protection contre les inondations

DANS LES SECTEURS OU DES ALEAS FAIBLES, VOIRE MOYENS ONT ETE IDENTIFIES (ZONE BLEUE DU DOCUMENT GRAPHIQUE DU REGLEMENT) :

NB / schéma explicatif du calcul du RESI le cas échéant :

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



Exemple :

$$RESI = \frac{M + T + G + A + R}{P}$$

$$RESI = \frac{100 + 30 + 35 + 80 + 115}{1200} = 0.30$$

Dans le secteur UB_{Mi} (aléas moyens d'inondation de pied de versant), les constructions nouvelles autorisées dans la zone UB sont autorisées dans le secteur UB_{Mi}, à condition que :

- qu'un Rapport d'Emprise au Sol en zone Inondable (RESI)* de 0.3 soit appliqué
Le RESI est défini par le rapport de l'emprise au sol en zone inondable constructible 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.
- que le niveau 0 (plancher habitable et plancher fonctionnel) soit surélevé de 1m au-dessus du terrain naturel. Cette surélévation ne s'impose pas dans le cas d'une extension ou de l'aménagement d'une construction existante, si le terrain a déjà fait l'objet d'une surélévation de 1m par rapport au terrain naturel dans le cadre d'un permis antérieur.

Dans le secteur UB_i (inondation faible de pieds de versant) les constructions autorisées dans la zone UB sont autorisées dans le secteur UB_i, à condition que :

- qu'un Rapport d'Emprise au Sol en zone Inondable (RESI)* de 0.5 soit appliqué
Le RESI est défini par le rapport de l'emprise au sol en zone inondable constructible 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.
- que le niveau 0 (plancher habitable et plancher fonctionnel) soit surélevé de 0.5m au-dessus du terrain naturel. Cette surélévation ne s'impose pas dans le cas d'une extension ou de l'aménagement d'une construction existante, si le terrain a déjà fait l'objet d'une surélévation de 0.5m par rapport au terrain naturel dans le cadre d'un permis antérieur.

Dans le secteur UB_{Va} (ruissellement / crues torrentielles) les constructions autorisées dans la zone UB sont autorisées dans le secteur UB_{Va}, à condition que :

- Les accès soient prioritairement aménagés par l'aval, ou réalisés de manière à éviter toute concentration des eaux en direction des ouvertures du projet

- les ouvertures des façades exposées soient surélevées de 0.5m de hauteur au-dessus du terrain naturel ou que ces ouvertures soient protégées par des ouvrages déflecteurs (muret, butte, terrasse, etc.) de plus de 0.5m de hauteur sans aggraver le risque sur les terrains environnants.

Dans le secteur UB_{Vb} (ruissellement / crues torrentielles) les constructions autorisées dans la zone UB sont autorisées dans le secteur UB_{Va}, à condition que :

- Les accès soient prioritairement aménagés par l'aval, ou réalisés de manière à éviter toute concentration des eaux en direction des ouvertures du projet
- les ouvertures des façades exposées soient surélevées de 0.3m de hauteur au-dessus du terrain naturel ou que ces ouvertures soient protégées par des ouvrages déflecteurs (muret, butte, terrasse, etc.) de plus de 0.3m de hauteur sans aggraver le risque sur les terrains environnants.

Dans le secteur UB_{Ga} (glissement de terrain),

Dans les zones de risques faibles indicées Ga, les constructions pourront être autorisées sous respect des conditions spéciales détaillées à l'article 4 ci-après relatif à la desserte par les réseaux.

Dans le secteur UB_{Gb} (glissement de terrain en amont des aléas moyens ou forts de glissement),

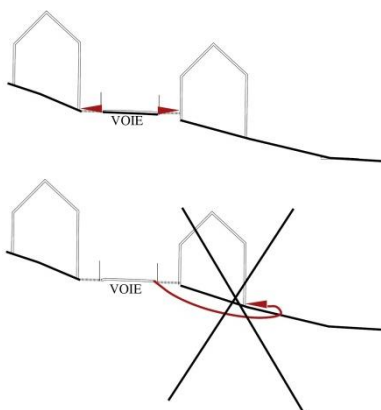
Les constructions nouvelles autorisées dans la zone UB sont autorisées dans le secteur UB_{Gb}, hormis les piscines, et à condition que les rejets des eaux usées, pluviales de drainage soient maîtrisés comme détaillés article UB4 ci-après. L'infiltration des eaux usées, pluviales de drainage dans un sol concerné par un aléa de glissement de terrain en amont des aléas moyens et forts de glissement, est strictement interdite.

ARTICLE UB.3 - ACCES ET VOIRIE

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée* ouverte à la circulation automobile et en bon état de viabilité.

Depuis la voie publique ou privée, l'accès des véhicules à la construction doit être le plus court possible. Dans le cas d'un terrain en pente, l'accès des véhicules à la construction ou aux aires de stationnements doit être prévu au plus proche de l'accès à la parcelle et présenté le moins d'impact possible sur le terrain notamment pour les terrains en pente (linéaire, mur de soutènement...).



ARTICLE UB.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par un branchement à un réseau public de distribution.

Assainissement

Eaux usées Le branchement à un réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées conformément au schéma d'assainissement.

Eaux pluviales : les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Les aménagements devront en premier lieu prévoir sur chaque parcelle la rétention et l'infiltration des eaux pluviales sur ladite parcelle selon les préconisations relatives au traitement des eaux pluviales spécifiques à la commune de Coublevie (prescriptions jointes en annexes du PLU). Toutes les mesures devront être prises pour minimiser l'imperméabilisation des sols et maîtriser le débit et l'écoulement des eaux pluviales (par exemple privilégier les surfaces perméables).

Le stockage et l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle sont obligatoires, sauf dans les secteurs UB_{Ga} et UB_{Gb} (zones bleues dans le règlement graphique). Dans ces secteurs, l'assainissement des constructions devra remplir les conditions ci-après :

- Dans le secteur UB_{Gb}, le rejet des eaux pluviales de drainage se fera obligatoirement dans le réseau existant ou dans un exutoire superficiel capable de recevoir un débit supplémentaire sans aggraver les risques ou en provoquer de nouveaux, c'est-à-dire non concerné par des aléas. L'infiltration dans le sol des eaux usées et des eaux pluviales de drainage est donc strictement interdite.
- Dans le secteur UB_{Ga(B)}, les eaux pluviales devront être :
 - soit évacuées au moyen d'un réseau étanche jusqu'à une zone hors aléa de glissement
 - soit rejetées dans un milieu naturel récepteur (cours d'eau ou plan d'eau) après les avoir collectées et traitées et après les avoir fait transiter par un dispositif pérenne et étanche de rétention permettant, lors d'une pluie centennale, de limiter le débit d'apport au milieu récepteur au niveau du point de rejet à ce qu'il était avant réalisation du projet
 - soit collectées et traitées en construisant un dispositif pérenne et étanche comprenant à la fois :

- un système de rétention permettant, lors d'une pluie centennale, de limiter le débit de ruissellement en surface à ce qu'il était avant réalisation du projet
- un caniveau horizontal (ou système équivalent) de diffusion en surface du débit de sortie de ce système de rétention. La longueur du caniveau est au moins égale à la plus grande largeur, mesurée horizontalement, de la zone imperméabilisée par le projet le tout étant destiné à maintenir un ruissellement équivalent à celui existant dans les conditions naturelles

Desserte électrique

Dans les ensembles de constructions groupées, la desserte électrique et intérieure à l'opération sera enterrée.

ARTICLE UB.5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règles

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

1. implantation par rapport à l'alignement*

Dans la zone UB

Sauf indication précisée sur le règlement graphique du PLU, les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement* de 5 m.

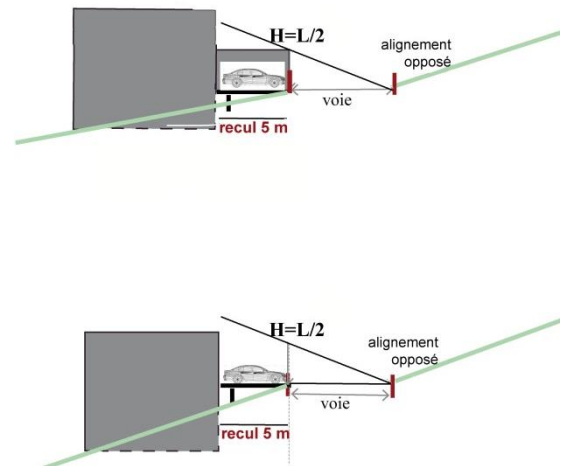
Seules les constructions à usage d'équipements d'intérêt collectifs ou de services publics peuvent s'implanter jusqu'à la limite de l'alignement, s'il s'agit de constructions et installations techniques nécessaires aux services ou réseaux urbains.

Dans les secteurs UBp, UBpGq, UBpvq

Les constructions doivent s'implanter par rapport à l'alignement :

- en recul de 5 m
Seules les constructions à usage d'équipements d'intérêt collectifs ou de services publics peuvent s'implanter jusqu'à la limite de l'alignement, s'il s'agit de constructions et installations techniques nécessaires aux services ou réseaux urbains.
- Les constructions pourront s'implanter jusqu'à l'alignement si la hauteur de la construction au droit de l'alignement est égale au plus à la moitié de la largeur de la voie ($H \leq L/2$) dans une bande de 5 m à l'intérieur de la parcelle.
Au-delà de cette profondeur de 5 m, la hauteur de la construction peut atteindre la hauteur autorisée dans la zone.

Schéma illustrant la règle



Dans toute la zone UB, y compris dans les secteurs UBp, UBp_{Ga} et UBp_{Va}, les piscines privées doivent s'implanter à une distance de l'alignement au moins égale à 2 m.

2. implantation par rapport aux autres emprises publiques

Les constructions doivent s'implanter par rapport aux autres emprises publiques (propriétés de collectivités publiques), selon la marge de recul définie en fonction de la hauteur totale de la construction (en tout point de la construction). Le recul est alors au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points avec un minimum de 3m.

3. Cas des constructions existantes

Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme avec les règles ci-dessus, le permis de construire ou la déclaration ne pourra être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

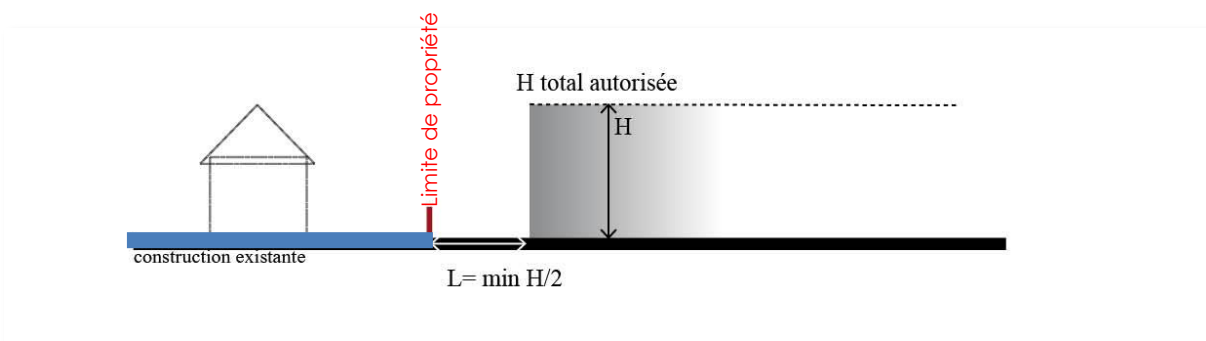
4. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent s'implanter par rapport à l'alignement selon une marge définie en fonction de la hauteur de la construction au point le plus proche de l'alignement opposé. Le recul est alors au moins égal à la différence d'altitude entre ces deux points ($H=L$).

ARTICLE UB.7 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES*

Les constructions* doivent s'implanter en retrait selon la marge de recul définie, en tout point de la construction, en fonction de la hauteur de la construction au point le plus proche de la limite séparative.

Le recul est alors au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points avec un minimum de 2 m, soit $L= H/2$.



Les piscines doivent respecter un recul de 2 m minimum par rapport aux limites séparatives.

Les annexes (hors piscine) peuvent s'implanter en limite séparative si la hauteur de l'annexe est limitée à 2.5m et la longueur implantée sur la limite séparative est limitée à 5m.

Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme avec les règles ci-dessus, le permis de construire ou la déclaration ne pourra être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

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

Il n'est pas fixé de règles

ARTICLE UB.9 - EMPRISE AU SOL* DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol* des constructions hors constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ne peut excéder 40% de la superficie de la propriété.

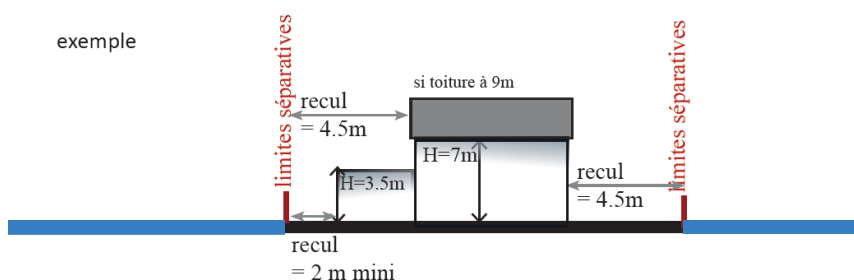
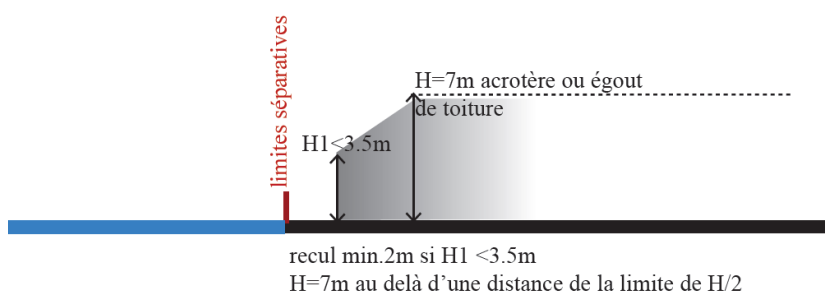
Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, le CES est de 0,6.

ARTICLE UB.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions nouvelles ne doit pas excéder 7 mètres à l'acrotère ou à l'égout de toiture.

Pour les constructions qui s'implantent en retrait de 2 m des limites séparatives (telles qu'autorisées en art. UB7):

- la hauteur maximale au droit du retrait ne doit pas excéder 3.5 m.
- La construction pourra alors atteindre la hauteur maximale autorisée dans la zone au-delà d'une distance de ladite limite égale à la moitié de la hauteur de la construction respectant le rapport ($L=H/2$)
- La hauteur des annexes autorisées en limite séparative n'excédera pas 2.5m



Les piscines seront implantées à une distance au moins égale à 2 m des limites séparatives.

Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme avec les règles ci-dessus, le permis de construire ou la déclaration ne pourra être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

ARTICLE UB.11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions nouvelles doivent être composées avec le bâti environnant dans le respect du site où elles s'intègrent. L'implantation et l'architecture des constructions neuves, des extensions et aménagements des constructions existantes devront privilégier les effets de continuité du point de vue des gabarits et des séquences urbaines.

Topographie

Les constructions nouvelles, l'aménagement et l'extension des constructions existantes devront être conçus de manière à s'adapter au terrain, c'est-à-dire en modifiant le moins possible le profil du terrain naturel (cf schéma ci-après).

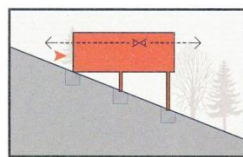
Dans le cas de terrain en pente, la volumétrie de la construction s'adapte à la pente et l'accès à niveau est privilégié pour le garage (c'est-à-dire au plus près du niveau de voie de desserte). Les terrassements seront seulement autorisés s'ils contribuent à une meilleure insertion des constructions dans leur environnement. Les exhaussements

et affouillements du sol ne peuvent pas excéder 1.5m par rapport au terrain naturel (TN).

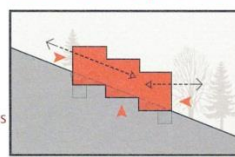
Schéma de principe d'implantation des constructions s'adaptant au terrain en pente :

3 attitudes où la construction s'adapte au terrain

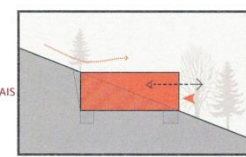
SE SURÉLEVER DU SOL
en porte-à-faux ou perché
sur des pilotis



ACCOMPAGNER LA PENTE
en cascade, avec succession
de niveaux ou de demis-niveaux
suivant le degré d'inclinaison



S'ENCASTRER
s'enterrer, remblai et
déblai



Sources : Habiter Ici/ Vercors Chartreuse, réalisé par le PNR du Vercors et le PNR de la Chartreuse.

Volume

Il sera recherché une simplicité de volume.

Aspect extérieur des constructions

Toiture

Les toitures pourront être à pentes ou toiture-terrasse. Elles doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Dans le cas d'adjonction à une construction, la toiture de l'adjonction devra s'harmoniser avec celle de la construction principale.

Parements extérieurs et matériaux de façade

Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes. Tous types de parement pourront être autorisés (bois, pierre...) si le projet architectural et son insertion dans le site et son environnement le justifient.

Dispositions spécifiques applicables aux constructions et éléments remarquables repérés (article L.123-1- 5 7°)

En application de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme, les prescriptions suivantes sont applicables aux éléments du patrimoine bâtis repérés sur le règlement graphique du PLU :

- les modifications de volume de ces constructions ne seront admises que si elles contribuent à la mise en valeur du bâtiment, ou répondent à des impératifs d'ordre technique.
- La démolition de ce bâti est interdite sauf si l'état de la construction le justifie.

Aménagement des abords des constructions

Clôtures

En bordure des voies, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété ou dans le voisinage immédiat. Il sera recherché une harmonie sur toute la zone.

La clôture sera constituée de murs (enduit fin lissé, ton naturel) ou de haies végétales d'essences locales doublées ou non de grillage. La hauteur totale n'excédera pas 2m.

Les portes et portails, de même hauteur que les piliers qui les maintiennent, seront traités avec la plus grande simplicité.

Les gabions et murs cyclopéens* sont interdits.

Dispositions diverses

Les coffrets E.D.F.- G.D.F. ainsi que les boîtes à lettres doivent s'intégrer de façon harmonieuse dans la composition de la clôture.

Les lignes d'alimentation électrique et téléphonique seront enterrées.

Les équipements du type transformateur électrique ou de détente de gaz doivent prendre en compte par leur implantation et/ou leur traitement la qualité de l'environnement dans lequel ils s'insèrent.

ARTICLE UB.12 - STATIONNEMENT

Principe général :

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors de la voie publique. Il devra être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle des aires de stationnement selon les normes fixées ci-après par le présent article. Pour les aires de stationnement comptant plus de 3 places, une surface moyenne de 25 mètres carrés par emplacement, dégagements et plantations compris doit être prévue.

Nombre d'emplacements :

- **Construction à usage d'habitat* :**

Pour les logements locatifs (habitat individuel ou collectif) financés avec un prêt aidé par l'Etat, une seule aire de stationnement est exigée par logement.

Il sera aménagé au moins 2 places de stationnement par logement. Dans les opérations de plus de 4 logements, des aires de stationnement pour les visiteurs devront être aménagées à raison de 0,5 place par logements.

Dans les opérations groupées de plus de 4 logements, des espaces réservés et aménagés pour le stationnement des vélos et les voitures d'enfants doivent être prévus, au moins couverts pour les bicyclettes et fermés par les voitures d'enfants. Pour les vélos, la surface à prévoir est d'au moins 1 m² par logement.

Ces règles s'appliquent à toutes transformations ou changements de destination avec ou sans extension, entraînant la création d'un ou plusieurs nouveaux logements. Ces règles ne s'appliquent pas à l'extension des constructions existantes sous réserve qu'il n'y ait pas création de nouveau logement.

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

Les espaces non bâtis et non concernés par des aires de stationnement doivent être traités en espace d'agrément paysager intégrant des plantations mixtes (arbres, arbustes...) d'essences locales. Ils doivent représenter au minimum 50% de la surface de l'unité foncière.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de quatre emplacements devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 100 mètres carrés de la superficie affectée à cet usage.

Espaces boisés classés* :

Les espaces boisés classés* repérés sur le document graphique du règlement du PLU sont soumis aux dispositions de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme.

Espaces paysagers repérés (cf. article L.123-1- 5 7°)

Le caractère paysager des espaces repérés au document graphique devra être préservé. Les plantations existantes devront être préservées ou remplacées en nombre et avec des essences similaires ou locales.

ARTICLE UB.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL*

Article supprimé

ARTICLE UB15 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Sans objet

ARTICLE UB16 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Toute construction nouvelle devra disposer de fourreau en attente pour être raccordée au Très haut débit par fibre optique.

Le raccordement des constructions au réseau de télécommunication devra être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services techniques des concessionnaires.

CHAPITRE III : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UD

Rappel du rapport de présentation

La zone UD correspond aux extensions pavillonnaires des coteaux et des hameaux. Il s'agit d'une zone de mixité fonctionnelle, mais à dominante résidentielle.

Des risques moyens ou forts entraînent des prescriptions spéciales pour les autorisations à construire (en rouge sur le document graphique du PLU) :

- Les secteurs indicés UD_G sont les secteurs concernés par des aléas forts et moyens de glissement de terrain
- Les secteurs indicés UD_{Va} sont les secteurs concernés par des aléas forts de ruissellement / fossés

Des risques faibles ou moyens entraînent des prescriptions spéciales pour les autorisations à construire (en bleu sur le document graphique du PLU) :

- Les secteurs indicés UD_{Ga} sont les zones concernées par des aléas faibles de glissement de terrain
- Les secteurs indicés UD_{Gb} sont les zones concernées par des aléas faibles de glissement de terrain en amont des aléas moyens ou forts de glissement
- Les secteurs indicés UD_i sont les secteurs concernés par des aléas faibles d'inondation de pied de versant

ARTICLE UD.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions, ouvrages et installations ci-dessous, sont interdites :

- Les constructions à un usage agricole ou d'exploitation forestière*
- Les constructions à usage industriel* et à usage d'entrepôts*
- Les carrières,
- Les exhaussements* et affouillements* du sol hormis ceux expressément mentionnés en UD2 ci-après.
- Les murs de soutènements cyclopéens* ou enrochements supérieurs à 0.5m de hauteur

DANS LES SECTEURS CONCERNES PAR DES ALEAS MOYENS ET FORTS, REPERES EN ROUGE SUR LE REGLEMENT GRAPHIQUE

Dans les secteurs UD_{Vb} (ruissellement en zone non bâtie), sont interdites toutes constructions nouvelles hormis les exceptions détaillées en UD2 ci-après.

Dans les secteurs UD_C : (glissement de terrain), sont interdites tous projets nouveaux hormis les exceptions détaillées en UD2 ci-après, ainsi que les déblais et remblais de plus de 2m de hauteur et d'une pente supérieure à 1/1.

DANS LES SECTEURS CONCERNES PAR DES ALEAS FAIBLES REPERES EN BLEU SUR LE REGLEMENT

GRAPHIQUE :

Dans le secteur UD_{Gb} (aléas faibles de glissement de terrain) est interdite la construction de piscine.

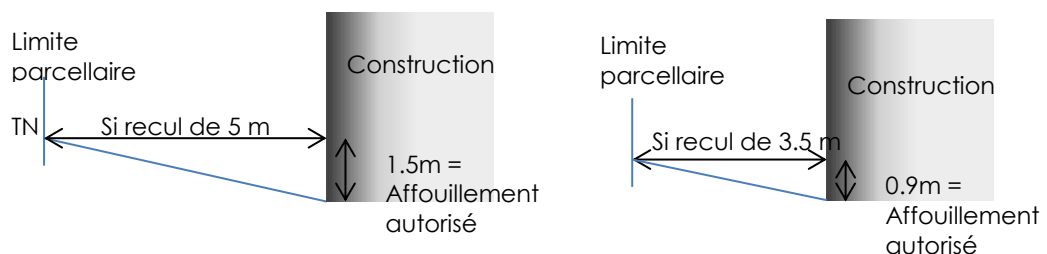
ARTICLE UD.2- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans l'ensemble de la zone UD, sauf dans les secteurs UD_{Va}, UD_{Vb}, zones inconstructibles identifiées en rouge, et dans les secteurs UD_I, UD_{Ga}, UD_{Gb} soumis à prescriptions spéciales identifiées en bleus dans le règlement graphique, les occupations et utilisation du sol non spécifiquement mentionnées à l'article UD1 sont autorisées.

Seules sont listées ci-après les constructions, occupations et utilisations du sol suivantes admises dans la zone UD sous réserve qu'elles remplissent les conditions spécifiquement mentionnées :

- Les affouillements* ou exhaussements* des sols, dès lors qu'ils sont liés à des travaux de construction ou d'aménagement admis dans la zone et qu'ils n'excèdent pas 1.50 m par rapport au terrain naturel (TN), qu'ils concernent un périmètre de 5 m autour la construction puis que la pente résultante soit aménagée en pente douce pour retrouver le niveau du terrain naturel en limite parcellaire.

Dans le cas de parcellaire étroit, les affouillements ou exhaussements* du sol sont admis dans la limite de la largeur de la propriété en respectant la règle de proportionnalité défini par le rapport 1.5m de hauteur pour 5 m de largeur, tel qu'illustré ci-dessous :



- Dans les espaces paysagers repérés au titre de l'article L123-1-5 7° : l'aménagement des accès aux constructions, les annexes à la construction principale, les piscines privées de plein air sont autorisés sous réserve que le caractère paysager de l'ensemble identifié reste prédominant

DANS LES SECTEURS CONCERNES PAR DES ALEAS MOYENS ET FORTS, REPERES EN ROUGE SUR LE REGLEMENT GRAPHIQUE

Dans le secteur UDVa, seuls sont autorisés :

- sous réserve complémentaire qu'ils ne conduisent pas à une augmentation de la population exposée aux risques, 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 ;
- 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 ;
- les constructions, 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 équipements et ouvrages techniques qui s'y rattachent, sous réserve que le maître d'ouvrage prenne des dispositions appropriées aux risques, y compris ceux créés par les travaux ;
- tous travaux et aménagements de nature à réduire les risques, notamment ceux autorisés au titre de la Loi sur l'Eau (ou valant Loi sur l'Eau), et ceux réalisés dans le cadre d'un projet global d'aménagement et de protection contre les inondations

Dans le secteur UDG, seuls sont autorisés :

- sous réserve complémentaire qu'ils ne fassent pas l'objet d'une occupation humaine permanente, les abris légers même s'ils sont fermés, les extensions et annexes de moins de 20m² sur les façades non exposées, les hangars non fermés ou non clos ;
- 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 ;
- 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 ;
- les constructions, 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 équipements et ouvrages techniques qui s'y rattachent, sous

réserve que le maître d'ouvrage prenne des dispositions appropriées aux risques, y compris ceux créés par les travaux ;

- tous travaux et aménagements de nature à réduire les risques, notamment ceux autorisés au titre de la Loi sur l'Eau (ou valant Loi sur l'Eau), et ceux réalisés dans le cadre d'un projet global d'aménagement et de protection contre les inondations

DANS LES SECTEURS CONCERNES PAR DES ALEAS FAIBLES REPERES EN BLEU SUR LE REGLEMENT

GRAPHIQUE :

Dans le secteur UD_{Ga}, (glissement de terrain), Dans les zones de risques faibles indiquées Ga, les constructions pourront être autorisées sous respect des conditions spéciales détaillées à l'article 4 ci-après relatif à la desserte par les réseaux.

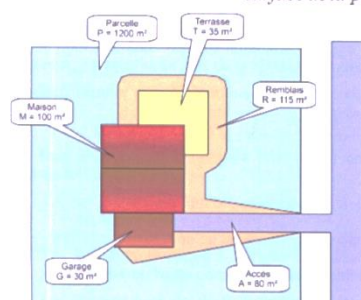
Dans le secteur UD_{Gb} (glissement de terrain en amont des aléas moyens ou forts de glissement), les constructions nouvelles autorisées dans la zone UD sont autorisées dans le secteur UD_{Gb}, hormis les piscines, et à condition que les rejets des eaux usées, pluviales de drainage soient maîtrisés comme détaillés article UB4 ci-après. L'infiltration des eaux usées, pluviales de drainage dans un sol concerné par un aléa de glissement de terrain en amont des aléas moyens et forts de glissement, est strictement interdite.

Dans le secteur UDi (inondation de pieds de versant) les constructions autorisées dans la zone UD sont autorisées dans le secteur UDi, à condition que :

- qu'un Rapport d'Emprise au Sol en zone Inondable (RESI)* de 0.5 soit appliqué
Le RESI est défini par le rapport de l'emprise au sol en zone inondable constructible 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.
- que le niveau 0 (plancher habitable et plancher fonctionnel) soit surélevé de 0.5m au-dessus du terrain naturel. Cette surélévation ne s'impose pas dans le cas d'une extension ou de l'aménagement d'une construction existante, si le terrain a déjà fait l'objet d'une surélévation de 0.5m par rapport au terrain naturel dans le cadre d'un permis antérieur.

Schéma explicatif du calcul du RESI

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

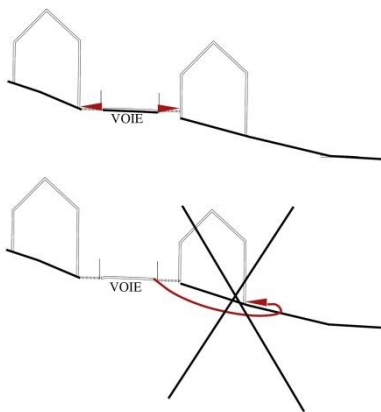


Exemple :

$$RESI = \frac{M + T + G + A + R}{P}$$

$$RESI = \frac{100 + 30 + 35 + 80 + 115}{1200} = 0.30$$

ARTICLE UD.3 - ACCES ET VOIRIE



Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée* ouverte à la circulation automobile et en bon état de viabilité.

Depuis la voie publique ou privée, l'accès des véhicules à la construction doit être le plus court possible. Dans le cas d'un terrain en pente, l'accès des véhicules à la construction ou aux aires de stationnements doit être prévu au plus proche de l'accès à la parcelle et présenté le moins d'impact possible sur le terrain notamment pour les terrains en pente (linéaire, mur de soutènement...).

ARTICLE UD.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par un branchement à un réseau public de distribution.

Assainissement

Eaux usées : le branchement à un réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées incluse dans une zone d'assainissement collectif.

A défaut de réseau public, dans les secteurs d'assainissement non collectif, sauf dans les secteurs UD_{Ga(D)} et UD_{Gb} où les conditions ci-après devront être appliquées, il sera mis en place un dispositif d'assainissement individuel conforme à la législation en vigueur.

Dans le secteur UD_{Ga(D)}, les eaux usées collectées par un dispositif étanche seront soit :

-évacuées au moyen d'un réseau étanche jusqu'à une zone hors aléas de glissement

-soit rejetées dans un milieu récepteur naturel (cours d'eau ou plan d'eau) en respectant les objectifs de qualité des eaux

-soit infiltrées au moyen d'une tranchée d'infiltration, sous réserve que le débit rejeté par ce moyen ne conduise pas à un débit global infiltré (eaux usées, artificiellement, plus eaux pluviales lors d'une pluie centennale, naturellement) supérieur à ce qu'il était pour une pluie centennale antérieurement au projet. La limitation du débit de rejet ainsi définie peut conduire à la mise en place d'un dispositif étanche de rétention et de régulation avant infiltration.

Dans le secteur UD_{Gb}, l'infiltration dans le sol des eaux usées est strictement interdite.

Eaux pluviales : les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Les aménagements devront en premier lieu prévoir sur chaque parcelle la rétention et l'infiltration des eaux pluviales sur ladite parcelle selon les préconisations relatives au traitement des eaux pluviales spécifiques à la commune de Coublevie (prescriptions jointes en annexes du PLU).

Toutes les mesures devront être prises pour minimiser l'imperméabilisation des sols et maîtriser le débit et l'écoulement des eaux pluviales (par exemple privilégier les surfaces perméables).

Le stockage et l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle sont obligatoires, sauf dans les secteurs UD_{Gα(B)}, UD_{Gα(D)} et UD_{Gβ}. Dans ces secteurs, l'assainissement des constructions devra remplir les conditions ci-après :

- Dans le secteur UD_{Gβ}, le rejet des eaux pluviales de drainage se fera obligatoirement dans le réseau existant ou dans un exutoire superficiel capable de recevoir un débit supplémentaire sans aggraver les risques ou en provoquer de nouveaux, c'est-à-dire non concerné par des aléas. L'infiltration dans le sol des eaux usées et des eaux pluviales de drainage est donc strictement interdite
- Dans le secteur UD_{Gα(B)} et dans le secteur UD_{Gα(D)}, les eaux pluviales devront être :
 - soit évacuées au moyen d'un réseau étanche jusqu'à une zone hors aléa de glissement
 - soit rejetées dans un milieu naturel récepteur (cours d'eau ou plan d'eau) après les avoir collectées et traitées et après les avoir fait transiter par un dispositif pérenne et étanche de rétention permettant, lors d'une pluie centennale, de limiter le débit d'apport au milieu récepteur au niveau du point de rejet à ce qu'il était avant réalisation du projet
 - soit collectées et traitées en construisant un dispositif pérenne et étanche comprenant à la fois :
 - un système de rétention permettant, lors d'une pluie centennale, de limiter le débit de ruissellement en surface à ce qu'il était avant réalisation du projet
 - un caniveau horizontal (ou système équivalent) de diffusion en surface du débit de sortie de ce système de rétention. La longueur du caniveau est au moins égale à la plus grande largeur, mesurée horizontalement, de la zone imperméabilisée par le projet le tout étant destiné à maintenir un ruissellement équivalent à celui existant dans les conditions naturelles.

Desserte électrique

Dans les ensembles de constructions groupées, la desserte électrique et intérieure à l'opération sera enterrée.

Pour les constructions, installations ou ouvrages isolés, le raccordement aux réseaux visés devra être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services techniques des entreprises concernées.

ARTICLE UD.5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Article supprimé

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

Les constructions doivent s'implanter par rapport à l'alignement :

- en recul de 5 m

Seules les constructions à usage d'équipements d'intérêt collectifs ou de services publics peuvent s'implanter jusqu'à la limite de l'alignement, s'il s'agit de constructions et installations techniques nécessaires aux services ou réseaux urbains.

- Les constructions pourront s'implanter jusqu'à l'alignement si la hauteur de la construction au droit de l'alignement est égale au plus à la moitié de la largeur de la voie ($H \leq L/2$) dans une bande de 5 m à l'intérieur de la parcelle.

Au-delà de cette profondeur de 5 m, la hauteur de la construction peut atteindre la hauteur autorisée dans la zone.

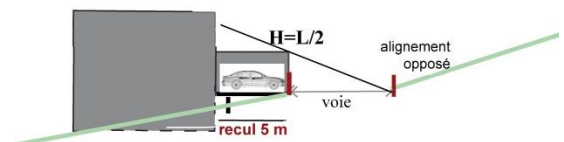
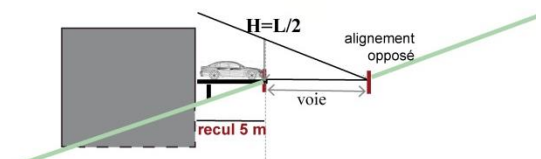


Schéma illustrant la règle



Les piscines privées doivent être implantées à une distance de 2m minimum.

Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme avec les prescriptions ci-dessus, le permis de construire ou la déclaration ne pourra être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la

conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

ARTICLE UD.7 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES*

Les constructions* doivent s'implanter en retrait des limites séparatives*selon une marge de recul, définie en tout point de la construction, au moins égale à 4 m.

Les piscines-doivent respecter un recul de 2 m minimum par rapport aux limites séparatives.

Les annexes (hors piscine) peuvent s'implanter en limite séparative si la hauteur de l'annexe est limitée à 2.5m et la longueur implantée sur la limite séparative est limitée à 5m.

Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme avec les règles ci-dessus, le permis de construire ou la déclaration ne pourra être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

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

Il n'est pas fixé de règles

ARTICLE UD.9 - EMPRISE AU SOL* DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol* des constructions de toute nature, ne peut excéder 18% de la superficie de la propriété.

ARTICLE UD.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions nouvelles ne doit pas excéder 7 mètres à l'acrotère ou à l'égout de toiture.

La hauteur des annexes autorisées en limite séparative n'excédera pas 2.5m

Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme avec les règles ci-dessus, le permis de construire ou la déclaration ne pourra être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

ARTICLE UD.11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions nouvelles doivent être composées avec le bâti environnant dans le respect du site où elles s'intègrent. L'implantation et l'architecture des constructions neuves, des extensions et aménagements des constructions existantes devront privilégier les effets de continuité du point de vue des gabarits et des séquences urbaines.

Topographie

Les constructions nouvelles, l'aménagement et l'extension des constructions existantes devront être conçus de manière à s'adapter au terrain, c'est-à-dire en modifiant le moins possible le profil du terrain naturel.

Dans le cas de terrain en pente, la volumétrie de la construction s'adapte à la pente et l'accès à niveau est privilégié pour le garage (c'est-à-dire au plus près du niveau de voie de desserte). Les terrassements seront seulement autorisés s'ils contribuent à une meilleure insertion des constructions dans leur environnement.

Les exhaussements* et affouillements* du sol ne peuvent pas excéder 1.5m par rapport au terrain naturel (TN).

Schéma de principe d'implantation des constructions s'adaptant au terrain en pente :

3 attitudes où la construction s'adapte au terrain



Sources : Habiter Ici/ Vercors Chartreuse, réalisé par le PNR du Vercors et le PNR de la Chartreuse.

Volume

Il sera recherché une simplicité de volume.

Aspect extérieur des constructions

Toiture

Les toitures pourront être à pentes ou toiture-terrasse. Elles doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Dans le cas d'adjonction à une construction, la toiture de l'adjonction devra s'harmoniser avec celle de la construction principale.

Parements extérieurs et matériaux de façade

Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes. Tous types de parement pourront être autorisés si le projet architectural et son insertion dans le site et son environnement le justifient.

Dispositions spécifiques applicables aux constructions et éléments remarquables repérés (article L.123-1- 5 7°)

En application de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme, les prescriptions suivantes sont applicables aux éléments du patrimoine bâtis repérés sur le document graphique règlement du PLU :

- les modifications de volume de ces constructions ne seront admises que si elles contribuent à la mise en valeur du bâtiment ou répondent à des impératifs d'ordre technique.
- La démolition de ce bâti est interdite sauf si l'état de la construction le justifie.

Aménagement des abords des constructions

Clôtures

En bordure des voies, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété ou dans le voisinage immédiat. Il sera recherché une harmonie sur toute la zone.

La clôture sera constituée de murs (enduit fin lissé, ton naturel) ou de haies végétales d'essences locales doublées ou non de grillage. La hauteur totale n'excédera pas 2m.

Les portes et portails, de même hauteur que les piliers qui les maintiennent, seront traités avec la plus grande simplicité.

Les gabions et murs cyclopéens* sont interdits.

Dispositions diverses

Les lignes d'alimentation électrique et téléphonique seront enterrées.

Les équipements du type transformateur électrique ou de détente de gaz doivent prendre en compte par leur implantation et/ou leur traitement la qualité de l'environnement dans lequel ils s'insèrent.

ARTICLE UD.12 - STATIONNEMENT

Principe général :

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors de la voie publique. Il devra être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle des aires de stationnement selon les normes fixées ci-après par le présent article.

Nombre d'emplacements :

• **Construction à usage d'habitat* :**

Pour les logements locatifs (habitat individuel ou collectif) financés avec un prêt aidé par l'Etat, une seule aire de stationnement est exigée par logement.

Pour les autres types de logements, **il sera aménagé au moins 2 places de stationnement par logement.**

Dans les opérations de plus de 4 logements, des aires de stationnement pour les visiteurs devront être aménagées à raison de 0,5 place par logements.

Ces règles s'appliquent à toutes transformations ou changements de destination avec ou sans extension, entraînant la création d'un ou plusieurs nouveaux logements.

Ces règles ne s'appliquent pas à l'extension des constructions existantes sous réserve qu'il n'y ait pas création de nouveau logement.

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

Les espaces non bâtis et non concernés par des aires de stationnement doivent être traités en espace d'agrément paysager intégrant des plantations mixtes (arbres, arbustes...) d'essences locales. Ils doivent représenter au minimum 70% de la surface de l'unité foncière.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de quatre emplacements devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 100 mètres carrés de la superficie affectée à cet usage.

Espaces boisés classés* :

Les espaces boisés classés* repérés sur le document graphique du règlement du PLU sont soumis aux dispositions de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme.

Espaces paysagers repérés (cf. article L.123-1- 5 7°)

Le caractère paysager des espaces repérés au document graphique devra être préservé. Les plantations existantes devront être préservées ou remplacées en nombre et avec des essences similaires ou locales.

ARTICLE UD.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL*

Article supprimé

ARTICLE UD15 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Sans objet

ARTICLE UD16 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Toute construction nouvelle devra disposer de fourreau en attente pour être raccordée au Très haut débit par fibre optique.

Le raccordement des constructions au réseau de télécommunication devra être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services techniques des concessionnaires.

CHAPITRE IV : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UE

Rappel du rapport de présentation

La zone UE couvre des secteurs de la commune encore libres à l'intérieur des espaces urbanisés. Ce sont des secteurs de l'espace préférentiel de développement urbain.

Il s'agit de secteurs présentant des potentiels de développement pour diversifier le parc de logements. La zone UE est concernée par des servitudes au titre de l'article L123-2 b : il s'agit de secteurs identifiés S1, S2 et S4 sur le règlement graphique du PLU.

Cette zone est également concernée par des Orientations d'Aménagement et de Programmation repérées sur le règlement graphique du PLU.

Trois secteurs composent la zone UE, des secteurs UEa (route de Grenoble et vallon sud Morge), UEb (Pattolat) et UEc (écoquartier) en fonction des densités maximales autorisées et des projets définis dans les OAP sur ces secteurs.

Le secteur est localement concerné par des risques d'inondation (repéré en bleu dans le règlement graphique) : les secteurs indicés UEbi sont les secteurs concernés par des aléas faibles d'inondation de pied de versant

Le secteur est également concerné localement par des aléas forts de ruissellement (repérés en rouge dans le règlement graphique), le secteur UEb_{va}, qui rendent la zone inconstructible.

La zone UEa est ponctuellement concernée par des secteurs inclus dans le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI de la Morge).

ARTICLE UE.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions, ouvrages et installations ci-dessous, sont interdites :

- Les constructions à usage industriel*, à usage agricole ou d'exploitation forestière*, à usage d'entrepôts
- Les carrières
- Les installations classées soumises à autorisation et enregistrement * sauf celles autorisées à l'article UE2
- Les constructions à usage de commerces non intégrées dans une opération d'urbanisme telle qu'autorisée à l'article UE2
- Les exhaussements* et affouillements* du sol hormis ceux expressément mentionnés en UE2 ci-après.

- Les murs de soutènements cyclopéens* ou enrochements supérieurs à 0.5m de hauteur.
- Les stockages d'ordures ménagères, résidus urbains, ou déchets de matériaux, machines ou véhicules de toutes sortes, soumis à autorisation au titre des installations classées.

DANS LES SECTEURS OU DES RISQUES NATURELS ONT ETE IDENTIFIES : ZONE ROUGE DU DOCUMENT

GRAPHIQUE DU REGLEMENT

Dans le secteur UEbv_a (ruissellement-fossés), sont interdites toutes constructions nouvelles hormis les exceptions détaillées en UE2 ci-après. Sont notamment interdits :

- la reconstruction de bâtiment sinistré même si les dommages n'ont pas de lien avec le risque à l'origine du classement en zone inconstructible,
- les abris légers,
- les annexes des bâtiments d'habitation d'une surface inférieure à 20m²,
- les bassins et piscines couverts ou non,
- les hangars non fermés ou non clos,
- les annexes et extensions, même inférieures à 20m², et même si elles ne font pas l'objet d'une occupation humaine permanente.

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

La zone UEa est ponctuellement concernée par des secteurs inclus dans le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI de la Morge et de ses affluents). Dans ces secteurs repérés sur le document graphique du PLU, le PPRI approuvé vaut Servitude d'Utilité Publique, le règlement qui s'applique est celui annexé au présent plan local d'urbanisme (PLU), pièce n° 6.

Dans l'ensemble de la zone UE, hormis dans les secteurs repérés sur le règlement graphique où la construction est interdite ou limitée en raison des risques naturels identifiés, toutes les occupations et utilisations du sol non spécifiquement mentionnées à l'article UE1 sont autorisées.

Seules sont listées ci-après les constructions, occupations et utilisations du sol suivantes admises dans la zone UE sous réserve qu'elles remplissent les conditions spécifiquement mentionnées :

Les opérations de constructions de plus de 5 logements ou d'une surface de plancher supérieure à 400m², devront comporter au minimum 30% de la surface de plancher de l'opération, en logements sociaux locatifs. Dans ces opérations, les PLAi devront représenter au moins 25% des logements locatifs définis.

Les constructions à usage de commerce* s'il s'agit de commerces de détail et de proximité limités à 1000m², et à condition qu'elles soient intégrées en rez-de-chaussée d'une opération d'urbanisme.

Les affouillements* ou exhaussements* des sols, dès lors qu'ils sont liés à des travaux de construction ou d'aménagement admis dans la zone

Dans les espaces paysagers repérés au titre de l'article L123-1-5 7° : l'aménagement d'accès, de stationnement, les annexes à la construction principale, les piscines privées de plein air sont autorisés sous réserve que le caractère paysager de l'ensemble identifié reste prédominant.

DANS LES SECTEURS OU DES ALEAS ONT ETE IDENTIFIES : ZONE ROUGE DU DOCUMENT GRAPHIQUE DU REGLEMENT

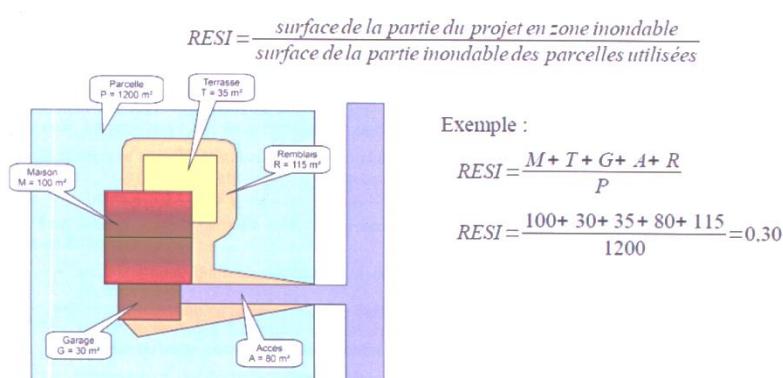
Dans le secteur UEbv_a, seuls sont autorisés :

- 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 ;
- 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 ;
- les constructions, 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 équipements et ouvrages techniques qui s'y rattachent, sous réserve que le maître d'ouvrage prenne des dispositions appropriées aux risques, y compris ceux créés par les travaux ;
- tous travaux et aménagements de nature à réduire les risques, notamment ceux autorisés au titre de la Loi sur l'Eau (ou valant Loi sur l'Eau), et ceux réalisés dans le cadre d'un projet global d'aménagement et de protection contre les inondations

DANS LES SECTEURS OU DES RISQUES NATURELS ONT ETE IDENTIFIES : ZONE BLEUE DU DOCUMENT**GRAPHIQUE DU REGLEMENT**

Dans le secteur UEb_i (inondation de pieds de versant) les constructions autorisées dans la zone UE sont autorisées dans le secteur UEb_i, et après la signature des ordres de services pour les travaux du bassin d'écrêtement des Verchères

- qu'un Rapport d'Emprise au Sol en zone Inondable (RESI)* de 0.5 soit appliqué
- Le RESI est défini par le rapport de l'emprise au sol en zone inondable constructible 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.



- que le niveau 0 (plancher habitable et plancher fonctionnel) soit surélevé de 0.5m au-dessus du terrain naturel. Cette surélévation ne s'impose pas dans le cas d'une extension ou de l'aménagement d'une construction existante, si le terrain a déjà fait l'objet d'une surélévation de 0.5m par rapport au terrain naturel dans le cadre d'un permis antérieur.

ARTICLE UE.3 - ACCES ET VOIRIEAccès :

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée* ouverte à la circulation automobile et en bon état de viabilité.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie.

ARTICLE UE.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUXAlimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par un branchement à un réseau public de distribution.

Assainissement

Eaux usées : le branchement à un réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

Eaux pluviales : les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Les aménagements devront en premier lieu prévoir sur chaque parcelle la rétention et l'infiltration des eaux pluviales sur ladite parcelle selon les préconisations relatives au traitement des eaux pluviales spécifiques à la commune de Coublevie (prescriptions jointes en annexes du PLU).

Toutes les mesures devront être prises pour minimiser l'imperméabilisation des sols et maîtriser le débit et l'écoulement des eaux pluviales (par exemple privilégier les surfaces perméables, noues, toitures végétalisées...).

Desserte électrique

Le raccordement des constructions aux réseaux devra être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public.

ARTICLE UE.5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

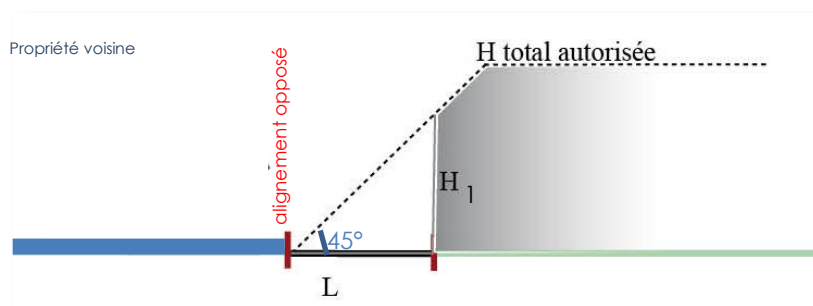
Il n'est pas fixé de règles.

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

Sauf dispositions indiquées sur le règlement graphique du PLU, les constructions nouvelles doivent être implantées à l'alignement des voies publiques ou privées.

Le bâtiment édifié à l'alignement devra respecter une hauteur totale* définie telle que la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé soit égale à la différence d'altitude entre ces deux points,

C'est-à-dire $H1 = L$ tel que définie sur le schéma ci-après.

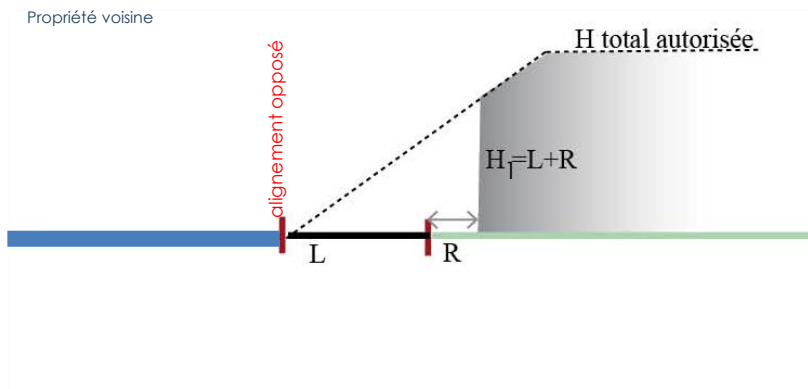


L = largeur de la voie

La hauteur maximale autorisée dans la zone ne pourra donc être atteinte qu'à une distance 13m de l'alignement opposé.

Lorsque le règlement graphique impose un recul dont la distance est spécifiquement indiquée sur le plan, la limite de ce retrait se substitue à l'alignement.

Le bâtiment édifié devra respecter une hauteur totale* définie telle que la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé soit égale à la différence d'altitude entre ces deux points, C'est-à-dire $H_1 = L + R$ tel que définie sur le schéma ci-après dans la limite de la hauteur maximale autorisée dans la zone.



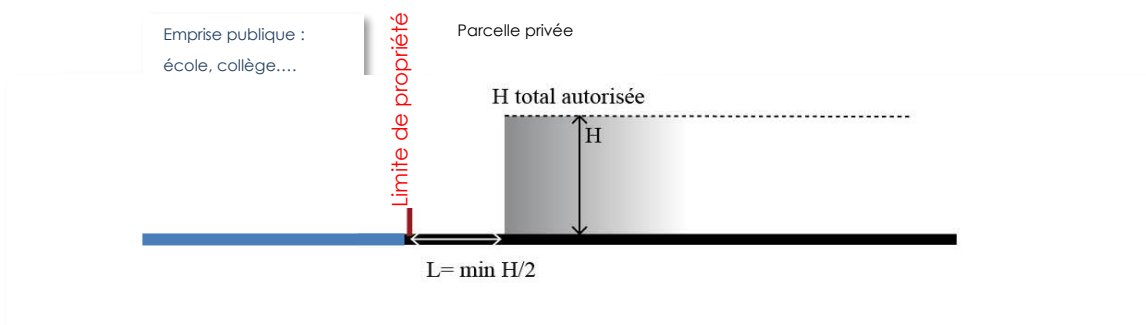
L = largeur de la voie

La hauteur maximale autorisée dans la zone ne pourra donc être atteinte qu'à une distance 13m de l'alignement opposé.

Les annexes* et les piscines doivent être installées à une distance de 2m minimum de l'alignement.

Implantation par rapport aux autres emprises publiques (équipements publics)

Les constructions* doivent s'implanter en retrait par rapport à ces emprises selon la marge de recul définie en fonction de la hauteur totale (en tout point de la construction) au point le plus proche de la limite séparative avec l'emprise publique. Le recul est alors au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points.



Cas des constructions existantes avant l'approbation du présent PLU

Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme avec les règles ci-dessus, le permis de construire ou la déclaration ne pourra être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

ARTICLE UE.7 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES*

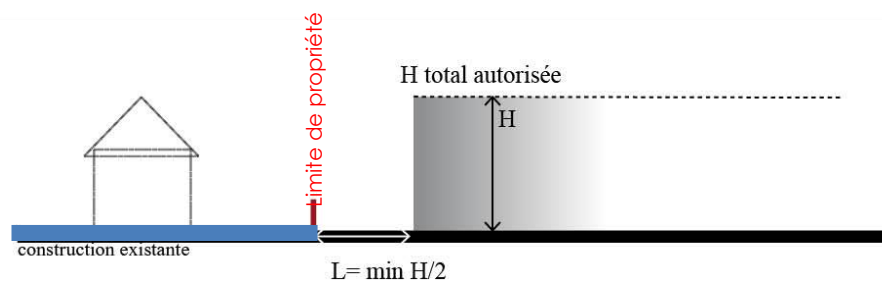
Dans le secteur UEa,

Les constructions doivent s'implanter, sur tout ou partie de la façade ou sur un pignon, au moins sur l'une des limites séparatives en respectant une hauteur définie en UE10 ci-après, ou en recul.

En cas de retrait, les constructions* doivent s'implanter par rapport aux propriétés voisines selon la marge définie en fonction de la hauteur totale* (en tout point de la construction) au point le plus proche de la limite séparative. Le recul (L) est alors au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points.

Dans les secteurs UEb et UEc,

Les constructions* doivent s'implanter en retrait par rapport aux propriétés voisines selon la marge définie en fonction de la hauteur totale* (en tout point de la construction) au point le plus proche de la limite séparative. Le recul (L) est alors au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points.



Dans toute la zone UE :

Les piscines doivent être implantées à une distance minimum de 2 m des autres limites de propriétés.

Les annexes (hors piscine) peuvent s'implanter en limite séparative si la hauteur de l'annexe est limitée à 2.5m et la longueur implantée sur la limite séparative est limitée à 5m.

Cas des constructions existantes avant l'approbation du PLU

Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme avec les prescriptions ci-dessus, le permis de construire ou la déclaration ne pourra être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

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

Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE UE.9 - EMPRISE AU SOL* DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol* des constructions de toute nature ne peut être inférieure à 50% de la superficie de la propriété, ni excéder 60% de la superficie de la propriété.

ARTICLE UE.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions nouvelles à l'égout de toiture ou à l'acrotère (dans le cas de toiture terrasse), ne doit pas être inférieure à 9 m, sauf sur la limite séparative telle que définie ci-après.

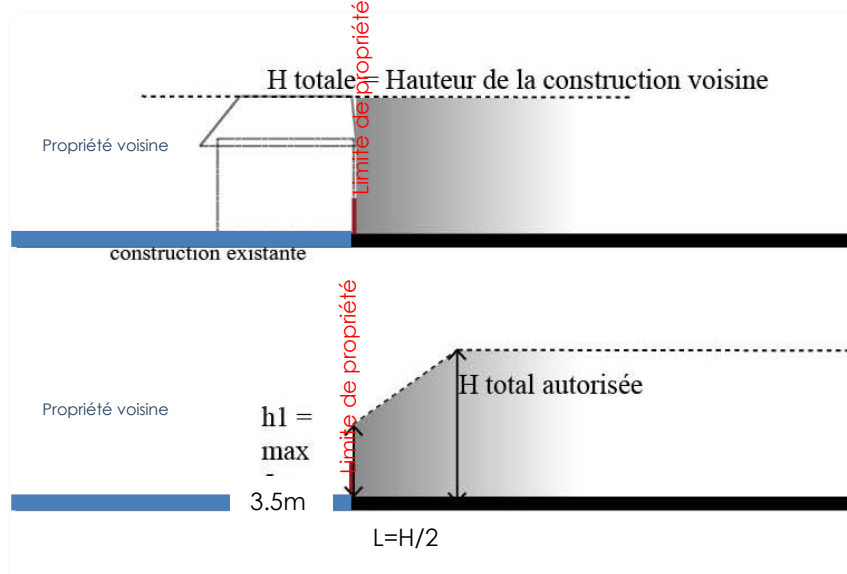
Dans le cas de toiture terrasse, un niveau supplémentaire en attique est autorisé, surmonté ou non d'une toiture en pente.

La hauteur totale de la construction ne pourra excéder 13m.

Pour les constructions qui s'implantent sur les limites séparatives aboutissant à l'espace de desserte (telles que définies en art. UE7 dans le secteur UEa):

- Soit la limite séparative est déjà construite, alors la hauteur de la construction en limite séparative pourra atteindre la hauteur de la construction voisine si les constructions sont adossées
- Dans les autres cas, la hauteur maximale au droit de la limite ne doit pas excéder 3.5 m.
- La construction pourra alors atteindre la hauteur maximale autorisée dans la zone au-delà d'une distance de ladite limite égale à la moitié de la hauteur de la construction respectant le rapport $(L=H/2)$

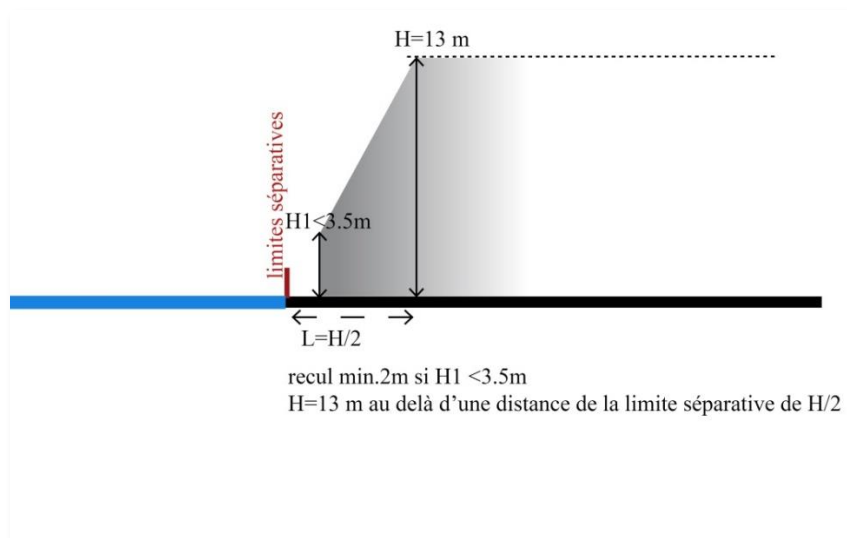
Schéma de définition de gabarit par rapport aux limites séparatives



Dans toute la zone UE, pour les annexes qui s'implantent en limite séparative, la hauteur de ces annexes ne pourra excéder 2.5m au droit de la limite.

Pour les constructions qui s'implantent en retrait de 2 m des limites séparatives (telles qu'autorisées en art. UE7):

- la hauteur maximale au droit du retrait ne doit pas excéder 3.5 m.
- La construction pourra alors atteindre la hauteur maximale autorisée dans la zone au-delà d'une distance de ladite limite égale à la moitié de la hauteur de la construction respectant le rapport $L=H/2$



Cas des constructions existantes avant l'approbation du PLU

Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme avec les règles ci-dessus, le permis de construire ou la déclaration ne pourra être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

ARTICLE UE11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions nouvelles doivent être composées avec le bâti environnant dans le respect du site où elle s'intègre. L'implantation et l'architecture des constructions neuves, des extensions et aménagement des constructions existantes devront privilégier les effets de continuité du point de vue des gabarits et des séquences urbaines.

Topographie

Les constructions nouvelles, l'aménagement et l'extension des constructions existantes devront être conçue de manière à s'adapter au terrain, c'est-à-dire en modifiant le moins possible le profil du terrain naturel.

L'implantation des garages et aires de stationnement doit être de préférence au plus proche de l'accès à la parcelle.

Les exhaussements et affouillements du sol ne peuvent pas excéder 1.5m par rapport au terrain naturel (TN).

Volume

Il sera recherché une simplicité de volume.

1- Aspect extérieur des constructions

Toiture

Les toitures pourront être à pentes ou toiture-terrasse. Elles doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Dans le cas d'adjonction à une construction, la toiture de l'adjonction devra s'harmoniser avec celle de la construction principale.

Parements extérieurs

Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes. Tous types de parement pourront être autorisés (bois, pierre...) si le projet architectural et son insertion dans le site et son environnement le justifient.

2- Aménagement des abords des constructions

Clôtures

En bordure des voies, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété ou dans le voisinage immédiat. Il sera recherché une harmonie sur toute la zone.

La clôture sera constituée de murs (enduit fin lissé, ton naturel) ou de haies végétales d'essences locales doublées ou non de grillage. La hauteur totale n'excédera pas 2m.

Les portes et portails, de même hauteur que les piliers qui les maintiennent, seront traités avec la plus grande simplicité.

Les gabions et murs cyclopéens sont interdits.

ARTICLE UE.12 - STATIONNEMENT

Principe général :

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de la voie publique.

Pour les aires de stationnement de plus de 4 places, une surface moyenne de 25 mètres carrés par emplacement, dégagements compris, sera prévue.

Nombre d'emplacements :

• Construction à usage d'habitat* :

Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, une seule aire de stationnement est exigée par logement.

Les règles s'appliquent à toute transformation ou changement de destination, avec ou sans extension, entraînant ou non la création de logements supplémentaires.

Il sera créé **2 places de stationnement minimum par logement.**

Dans les opérations comprenant plus de 6 logements :

- les 2/3 des places de stationnement imposées seront couvertes. Les places commandées* représenteront au maximum 10% du nombre total des places.
- Des espaces réservés et aménagés pour le stationnement des vélos et des voitures d'enfants doivent être prévus. Pour les vélos, la surface à prévoir est d'au moins 1 m² par logement.

• Construction à autre usage que l'habitation* :

Il n'est pas fixé de règles.

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

Les espaces végétalisés, c'est-à-dire des espaces perméables au sol ou en terrasse, devront représenter au minimum 35 % de la superficie totale de l'unité foncière.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de 4 emplacements devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 100 mètres carrés de la superficie affectée à cet usage.

Espaces boisés classés* :

Les espaces boisés classés* repérés sur le document graphique du PLU sont soumis aux dispositions de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme.

Espaces paysagers repérés (cf article L.123-1- 5 7°)

Le caractère paysager des espaces repérés au document graphique devra être préservé. Les plantations existantes devront être préservées ou remplacées en nombre et avec des essences similaires ou locales.

ARTICLE UE.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL*

Article supprimé.

ARTICLE UE15 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Sans objet

ARTICLE UE16 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Toute construction nouvelle devra disposer de fourreau en attente pour être raccordée au Très haut débit. Le raccordement des constructions au réseau de télécommunication devra être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services techniques des concessionnaires.

CHAPITRE V : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UH

Il s'agit du tissu urbain ancien de Coublevie :

- *Le bourg originel situé sur son promontoire qui a perdu aujourd'hui sa fonction de centralité. Les équipements, commerces et services étant désormais implantés sur le plateau. Néanmoins, dans un souci de conforter la mixité urbaine sur l'ensemble du territoire, la diversité des fonctions urbaines y est autorisée. Il s'agit du secteur UHb.*
- *Les hameaux sur le plateau ou sur les coteaux qui présentent des caractéristiques typo morphologiques de tissu ancien.*

La zone UH est concernée localement par des risques naturels : des risques faibles entraînent des prescriptions spéciales pour les autorisations à construire, des risques forts ou moyens entraînent une inconstructibilité de la zone ou maintien à l'existant (repéré en rouge dans le règlement graphique).

Les aléas faibles (repérés en zone bleue sur le règlement graphique) entraînent des prescriptions spéciales pour les autorisations à construire. La dénomination de la zone UH est complétée par un indice selon le type de risque

- *Les secteurs indicés UH_{Va} (repérés en zone bleue sur le document graphique du règlement) sont les zones concernées par des aléas faibles de ruissellement/crués torrentielles*
- *Les secteurs indicés UH_i (repérés en zone bleue sur le document graphique du règlement) sont les zones concernées par des aléas faibles d'inondation de pied de versant*
- *Les secteurs indicés UH_{Gb} (repérés en zone bleue sur le document graphique du règlement) sont les zones concernées par des aléas faibles de glissement de terrain (en amont des aléas moyens ou forts de glissement)*
- *Les secteurs indicés UH_{Ga} (repérés en zone bleue sur le document graphique du règlement) sont les zones concernées par des aléas faibles de glissement de terrain*

Les aléas forts ou moyens (repérés en zone rouge sur le règlement graphique) contraignent le développement urbain. La dénomination de la zone UH est complétée par un indice selon le type de risque

- *Les secteurs indicés UH_{Va} (repérés en zone rouge sur le document graphique du règlement) sont les zones concernées par des aléas forts et moyens de ruissellement/fossés*

ARTICLE UH.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions, ouvrages et installations ci-dessous, sont interdites :

- Les constructions à usage industriel*, à usage agricole ou d'exploitation forestière*, à usage d'entrepôts
- Les carrières
- Les stockages d'ordures ménagères, résidus urbains, ou déchets de matériaux, machines ou véhicules de toutes sortes, soumis à autorisation au titre des installations classées.
- Les installations classées soumises à autorisation et enregistrement * sauf celles autorisées à l'article UH2
- Les constructions à usage de commerces non intégrés dans une opération d'urbanisme telle qu'autorisée à l'article UH2
- Les exhaussements* et affouillements* du sol supérieurs hormis ceux expressément mentionnés en UH2 ci-après.
- Les murs de soutènements cyclopéens* ou enrochements supérieurs à 0.5m.

Dans les secteurs où des risques naturels ont été identifiés :

ZONE ROUGE DU DOCUMENT GRAPHIQUE DU REGLEMENT

Dans le secteur UH_{Vo}, est, en outre, interdite toutes constructions nouvelles, y compris :

- la reconstruction de bâtiment sinistré même si les dommages n'ont pas de lien avec le risque à l'origine du classement en zone inconstructible,
- les abris légers,
- les annexes des bâtiments d'habitation d'une surface inférieure à 20m²,
- les bassins et piscines couverts ou non,
- les hangars non fermés ou non clos,
- les annexes et extensions, même inférieures à 20m², et même si elles ne font pas l'objet d'une occupation humaine permanente.

ZONE BLEUE DU DOCUMENT GRAPHIQUE DU REGLEMENT

Dans le secteur UH_{Gb}, sont interdits en plus des interdictions de l'ensemble de la zone

- Les piscines privées

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

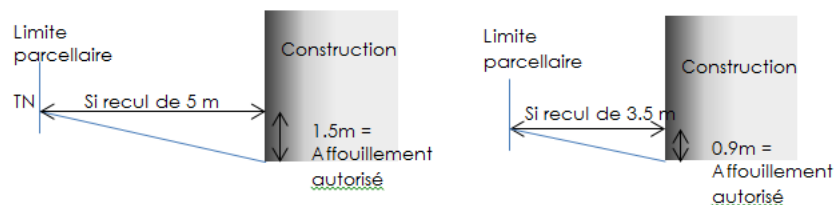
Les installations classées* soumises à enregistrement devront être liées et nécessaires au fonctionnement des activités exercées dans la zone et compatibles avec l'habitat.

Les constructions nouvelles à usage de commerce* à condition qu'elles soient intégrées à un bâtiment accueillant des logements ou des bureaux dans les étages.

Dans le secteur UHb, ainsi que le secteur UHb_{Ga} et es opérations de constructions de plus de 5 logements ou d'une surface de plancher supérieure à 400m², devront comporter au minimum 30% de la surface de plancher de l'opération, en logements sociaux locatifs. Dans ces opérations, les PLAi devront représenter au moins 25% des logements locatifs définis.

Les affouillements* ou exhaussements* des sols, dès lors qu'ils sont liés à des travaux de construction ou d'aménagement admis dans la zone et qu'ils n'excèdent pas 1.50 m par rapport au terrain naturel (TN), qu'ils concernent un périmètre de 5 m autour la construction puis que la pente résultante soit aménagée en pente douce pour retrouver le niveau du terrain naturel en limite parcellaire.

Dans le cas de parcellaire étroit, les affouillements ou exhaussements* du sol sont admis dans la limite de la largeur de la propriété en respectant la règle de proportionnalité défini par le rapport 1.5m de hauteur pour 5 m de largeur, tel qu'illustré ci-dessous :



Dans les espaces paysagers repérés au titre de l'article L123-1-5 7° : l'aménagement des accès aux constructions, les annexes à la construction principale, les piscines privées de plein air sont autorisés sous réserve que le caractère paysager de l'ensemble identifié reste prédominant.

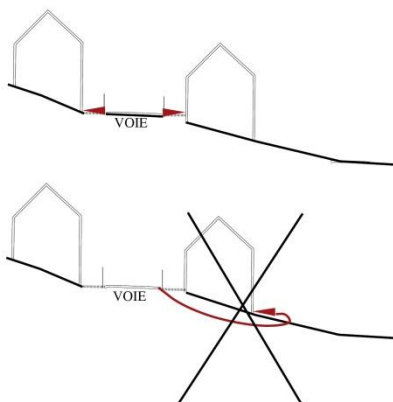
DANS LES SECTEURS OU DES RISQUES NATURELS ONT ETE IDENTIFIES : ZONE BLEUE DU DOCUMENT

GRAPHIQUE DU REGLEMENT

- Dans le secteur Uhi (inondation de pieds de versant) les constructions autorisées dans la zone UH sont autorisées dans le secteur UHi, à condition que :
 - qu'un Rapport d'Emprise au Sol en zone Inondable (RESI)* de 0.5 soit appliqué

Le RESI est défini par le rapport de l'emprise au sol en zone inondable constructible 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.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie.



Pour les constructions nouvelles, l'accès des véhicules à la construction doit être le plus court possible et présenter le moins d'impact possible sur le terrain notamment pour les terrains en pente (linéaire, mur de soutènement...).

ARTICLE UH.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par un branchement à un réseau public de distribution.

Eaux usées :

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées conformément au schéma d'assainissement.

A défaut de réseau public, dans le secteur d'assainissement non collectif, il sera mis en place un dispositif d'assainissement individuel conforme à la législation en vigueur.

Eaux pluviales : les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Les aménagements devront en premier lieu prévoir sur chaque parcelle la rétention et l'infiltration des eaux pluviales sur ladite parcelle selon les préconisations relatives au traitement des eaux pluviales spécifiques à la commune de Coublevie (prescriptions jointes en annexes du PLU).

Toutes les mesures devront être prises pour minimiser l'imperméabilisation des sols et maîtriser le débit et l'écoulement des eaux pluviales (par exemple privilégier les surfaces perméables).

Le stockage et l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle sont obligatoires, sauf dans les secteurs UHbGa(B) , UHGaVa(B) , UHGa(B) et UHGb.

Dans les secteurs UHbGa(B), UHGa(B), UHGaVa(B) et UHGb, l'assainissement des constructions devra remplir les conditions ci-après :

- Dans le secteur UHGb, le rejet des eaux pluviales de drainage se fera obligatoirement dans le réseau existant ou dans un exutoire superficiel capable de recevoir un débit supplémentaire sans aggraver les risques ou en provoquer de nouveaux. L'infiltration dans le sol des eaux usées et des eaux pluviales de drainage est donc strictement interdite.

- Dans les secteurs et UHb_{Gα(B)}, UH_{GαVα(B)} et UH_{Gα(B)}, les eaux pluviales devront être :
 - soit évacuées au moyen d'un réseau étanche jusqu'à une zone hors aléa de glissement
 - soit rejetées dans un milieu naturel récepteur (cours d'eau ou plan d'eau) après les avoir collectées et traitées et après les avoir fait transiter par un dispositif pérenne et étanche de rétention permettant, lors d'une pluie centennale, de limiter le débit d'apport au milieu récepteur au niveau du point de rejet à ce qu'il était avant réalisation du projet
 - soit collectées et traitées en construisant un dispositif pérenne et étanche comprenant à la fois :
 - un système de rétention permettant, lors d'une pluie centennale, de limiter le débit de ruissellement en surface à ce qu'il était avant réalisation du projet
 - un caniveau horizontal (ou système équivalent) de diffusion en surface du débit de sortie de ce système de rétention. La longueur du caniveau est au moins égale à la plus grande largeur, mesurée horizontalement, de la zone imperméabilisée par le projet le tout étant destiné à maintenir un ruissellement équivalent à celui existant dans les conditions naturelles.

Desserte électrique

Le raccordement des constructions aux réseaux devra être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services techniques des concessionnaires.

ARTICLE UH.5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règles.

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

1. Implantation par rapport aux voies publiques ou privées

En UHb : Les constructions nouvelles doivent s'implanter à l'alignement de fait de l'espace de desserte sur tout ou partie de la façade ou sur un pignon*, à l'exclusion des annexes*.

Pour les parcelles situées à l'angle de deux voies, l'alignement ne s'impose que sur l'une des voies.

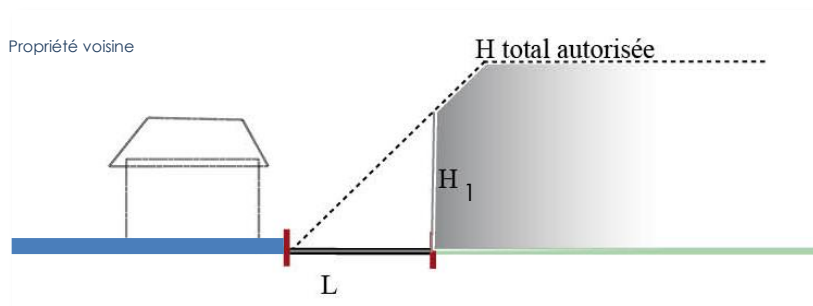
En UH : Les constructions nouvelles doivent s'implanter entre 0 et 1 m de l'alignement de fait de l'espace de desserte sur tout ou partie de la façade ou sur un pignon*, à l'exclusion des annexes*. Pour les parcelles situées à l'angle de deux voies, cette règle ne s'impose que sur l'une des voies.

Exemple illustré de la règle pour la zone UHb



Le bâtiment édifié en bordure de voie devra respecter une hauteur totale* définie telle que la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé soit égale à la différence d'altitude entre ces deux points,

C'est-à-dire $H_1 = L$ tel que définie sur le schéma ci-après.

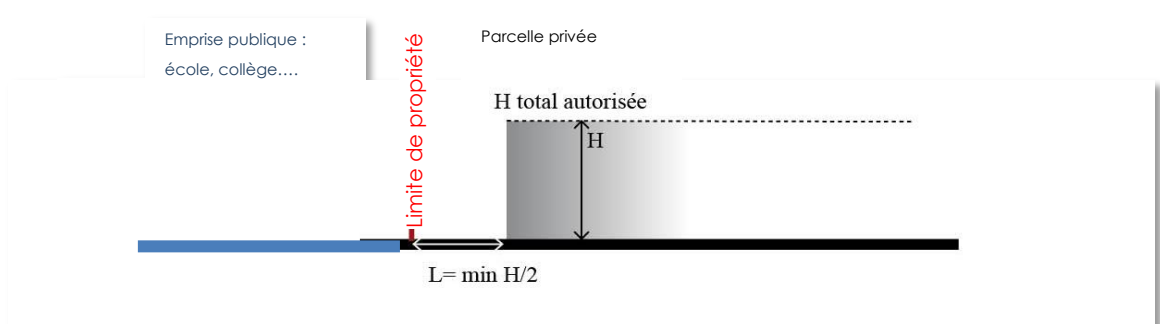


L = largeur de la voie de desserte

Les piscines et les annexes* doivent respecter un recul de 2 m par rapport aux limites séparatives.

2. Implantation par rapport aux autres emprises publiques (équipements publics)

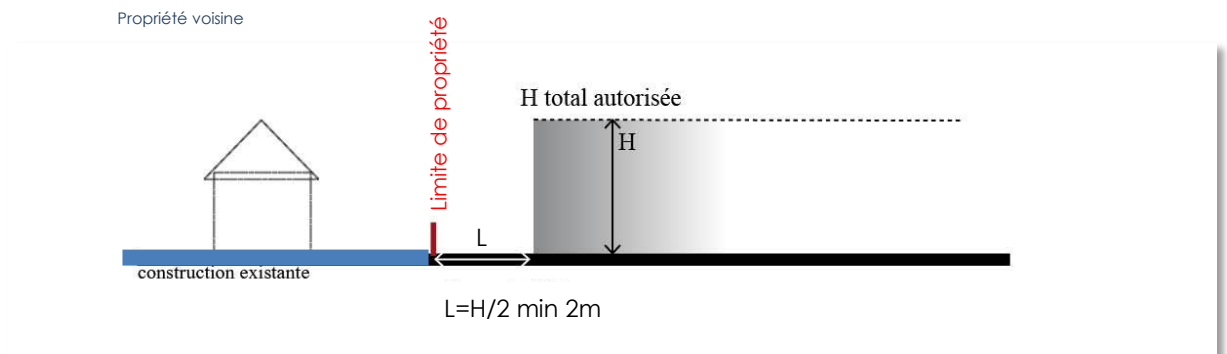
Les constructions* doivent s'implanter en retrait par rapport à ces emprises selon la marge de recul définie en fonction de la hauteur totale (en tout point de la construction) au point le plus proche de la limite séparative avec l'emprise publique. Le recul est alors au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points.



ARTICLE UH.7 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES*

Les constructions et annexes doivent s'implanter, sur tout ou partie de la façade ou sur un pignon* au moins sur l'une des limites séparatives* en respectant une hauteur définie en UH10 ci-après.

En cas de retrait, les constructions* doivent s'implanter selon la marge de recul définie en fonction de la hauteur totale (en tout point de la construction) au point le plus proche de la limite séparative. Le recul (L) est alors au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, avec un minimum de 2 m.



Les piscines doivent être implantées à une distance minimum de 2 m des limites de propriétés aboutissant à l'espace de desserte.

Cas des constructions existantes

Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme avec les prescriptions ci-dessus, le permis de construire ou la déclaration ne pourra être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

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

Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE UH.9 - EMPRISE AU SOL* DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol* des constructions de toute nature ne peut excéder 60% de la superficie de la propriété.

ARTICLE UH.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur * totale des constructions nouvelles ne doit pas excéder 10 m.

Pour les constructions qui s'implantent sur les limites séparatives (telles que définies en art. UH7):

- Soit la limite séparative est déjà construite, alors la hauteur de la construction en limite séparative pourra atteindre la hauteur de la construction voisine si les constructions sont adossées
- Dans les autres cas, la hauteur maximale au droit de la limite ne doit pas excéder 3.5 m.
- La construction pourra alors atteindre la hauteur maximale autorisée dans la zone au-delà d'une distance de ladite limite égale à la moitié de la hauteur de la construction respectant le rapport ($L=H/2$)
- La hauteur des annexes implantées en limites séparatives est limitée à 2.5m

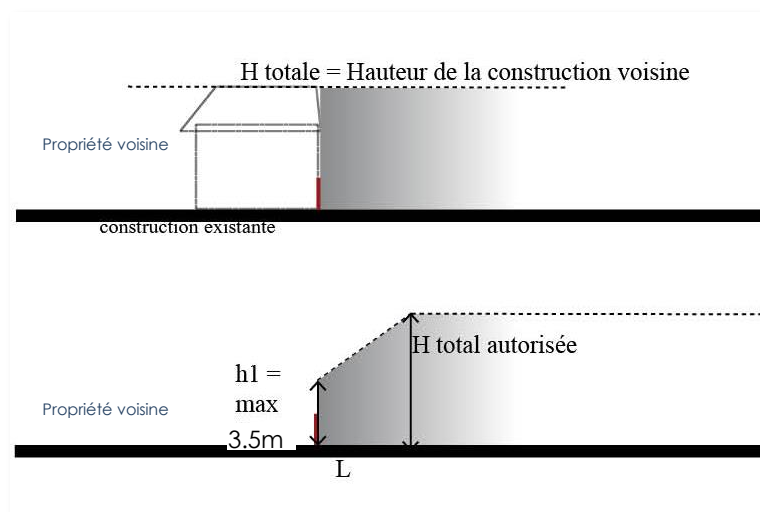


Schéma de définition de gabarit par rapport aux limites séparatives

Cas des constructions existantes

Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme avec les règles ci-dessus, le permis de construire ou la déclaration ne pourra être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

ARTICLE UH11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions nouvelles doivent être composées avec le bâti environnant dans le respect du site où elle s'intègre. L'implantation et l'architecture des constructions neuves, des extensions et aménagement des constructions existantes devront privilégier les effets de continuité du point de vue des gabarits et des séquences urbaines.

Topographie

Les constructions nouvelles, l'aménagement et l'extension des constructions existantes devront être conçue de manière à s'adapter au terrain, c'est-à-dire en modifiant le moins possible le profil du terrain naturel.

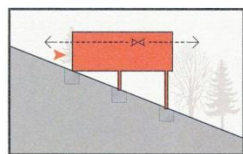
L'implantation des garages et des aires de stationnement doit être de préférence au plus proche de l'accès à la parcelle.

Les exhaussements* et affouillements* du sol ne peuvent pas excéder 1.5m par rapport au terrain naturel (TN).

Schéma de principe d'implantation des constructions s'adaptant au terrain en pente :

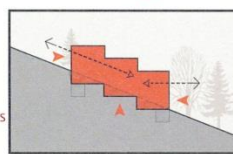
3 attitudes où la construction s'adapte au terrain

SE SURÉLEVER DU SOL
en porte-à-faux ou perché
sur des pilotis



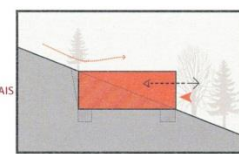
VOLUME DES DÉBLAIS/REMBLAIS

ACCOMPAGNER LA PENTE
en cascade, avec succession
de niveaux ou de demis-niveaux
suivant le degré d'inclinaison



VOLUME DES DÉBLAIS/REMBLAIS

S'ENCASTRER
s'enterrer, remblai et
déblai



VOLUME DES DÉBLAIS/REMBLAIS

Sources : Habiter Ici/ Vercors Chartreuse, réalisé par le PNR du Vercors et le PNR de la Chartreuse.

Les exhaussements et affouillements du sol ne peuvent pas excéder 1.5m.

Dans le cas de terrain en pente, la volumétrie de la construction doit s'adapter à la pente. Les terrassements seront seulement autorisés s'ils contribuent à une meilleure insertion des constructions dans leur environnement. Les terrassements se limitent à l'emprise de la construction et à ses prolongements immédiats. Les murs de soutènements, s'ils existent, devront être en continuité avec la construction.

Volume

Il sera recherché une simplicité de volume.

1- Aspect extérieur des constructions

Toiture

Les toitures pourront être à pentes ou toiture-terrasse. Elles doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Dans le cas d'adjonction à une construction, la toiture de l'adjonction devra s'harmoniser avec celle de la construction principale.

Parements extérieurs

Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes. Tous types de parement pourront être autorisés (bois, pierre...) si le projet architectural et son insertion dans le site et son environnement le justifient.

Dispositions spécifiques applicables aux constructions et éléments remarquables

Pour assurer la protection des éléments remarquables du paysage bâti, repérés au plan de zonage en application de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme, les prescriptions suivantes leurs sont applicables :

- les modifications de volume de ces constructions ne seront admises que si elles contribuent à la mise en valeur du bâtiment ou répondent à des impératifs d'ordre technique.
- La démolition de ce bâti est interdite sauf si l'état de la construction le justifie.

2- Aménagement des abords des constructions

Clôtures

En bordure des voies, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété ou dans le voisinage immédiat. Il sera recherché une harmonie sur toute la zone.

La clôture sera constituée de murs (enduit fin lissé, ton naturel) ou de haies végétales d'essences locales doublées ou non de grillage. La hauteur totale n'excédera pas 2m.

Les portes et portails, de même hauteur que les piliers qui les maintiennent, seront traités avec la plus grande simplicité.

Les gabions et murs cyclopéens sont interdits.

En limite séparative* de propriété :

Les clôtures seront constituées de haies végétales d'essences locales doublées ou non de grillage ou de murs maçonnés ; la hauteur totale n'excédera pas 2 m.

ARTICLE UH.12 - STATIONNEMENT

Principe général :

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de la voie publique.

Pour les aires de stationnement de plus de 4 places, une surface moyenne de 25 mètres carrés par emplacement, dégagements compris, sera prévue.

Nombre d'emplacements :

- **Construction à usage d'habitat* :**

Dans les constructions nouvelles, il sera créé 2 places de stationnement minimum par logement.

Dans le cas de transformation ou changement de destination ou d'une construction déjà existante à la date d'approbation du présent PLU, il sera créé 1 place de stationnement minimum par logement.

Dans les opérations comprenant plus de 6 logements :

- les 2/3 des places de stationnement imposées seront couvertes. Les places commandées* représenteront au maximum 10% du nombre total des places.
- Des espaces réservés et aménagés pour le stationnement des vélos et des voitures d'enfants doivent être prévus. Pour les vélos, la surface à prévoir est d'au moins 1 m² par logement.

- **Construction à autre usage que l'habitation* :**

Il n'est pas fixé de règles.

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

Espaces boisés classés* :

Les espaces boisés classés* repérés sur le document graphique du PLU sont soumis aux dispositions de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme.

Espaces paysagers repérés (cf article L.123-1- 5 7°)

Le caractère paysager des espaces repérés au document graphique devra être préservé. Les plantations existantes devront être préservées ou remplacées en nombre et avec des essences similaires ou locales.

ARTICLE UH.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL*

Il n'est pas fixé de C.O .S.

ARTICLE UH.15 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Sans objet

ARTICLE UH.16 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Toute construction nouvelle devra disposer de fourreau en attente pour être raccordée au Très haut débit. Le raccordement des constructions au réseau de télécommunication devra être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services techniques des concessionnaires.

CHAPITRE VI : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UI

Rappel du rapport de
présentation

La zone UI correspond au secteur à vocation dominante d'activités.

Cette zone peut accueillir également d'autres usages sous conditions: la volonté étant de renforcer le caractère économique de ces secteurs.

A écocité (le Guillon), est identifié également un secteur où des aléas de ruissellement/crués torrentielles soumettent les projets nouveaux à prescriptions spéciales. Ce secteur est identifié comme UI_{Va} et repérés en bleu dans le règlement graphique.

ARTICLE UI.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions à usage d'habitat* qui ne sont pas autorisées à l'article UI2

Les constructions à usage agricole ou d'exploitation forestière*

Les carrières

Les stockages d'ordures ménagères, résidus urbains, ou déchets de matériaux, machines ou véhicules de toutes sortes, soumis à autorisation au titre des installations classées.

Les piscines privées

Les constructions à usage de commerces qui ne sont pas autorisées à l'article UI 2

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

Les occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières dans la zone UI sont :

- Les constructions à usage d'habitation* :
 - o si elles sont destinées à des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des entreprises

et

- o si la construction est intégrée au volume à usage d'activités prévues dans la zone

et

- o si la surface plancher de la construction à vocation d'habitat ne représente pas plus de 25% de la surface de plancher de l'ensemble de la construction dont la vocation est prévue dans la zone.

- les affouillements* ou exhaussements* des sols, dès lors qu'ils sont liés à des travaux de construction ou d'aménagement admis dans la zone et qu'ils n'excèdent pas 1.5m
- La création et l'aménagement des installations classées soumises à autorisation ou à enregistrement ainsi que leur transformation ou extension mesurée sous réserve que les dispositions soient prises pour qu'il n'en résulte pas une création ou une aggravation de risques incompatibles avec le voisinage et pour améliorer en tant que de besoins l'aspect général des constructions et installations.
- Les constructions nouvelles à usage de commerces s'il s'agit de commerces de détail et de proximité limité à 1000m², et rendus nécessaires pour les usages et besoins de la zone. Les extensions et aménagement des constructions à usage de commerces existant s'il s'agit d'aménagement rendus nécessaires pour la pérennisation de l'activité existante.

DANS LES SECTEURS CONCERNES PAR DES RISQUES NATURELS, REPERES EN BLEU DANS LE

REGLEMENT GRAPHIQUE

Dans le secteur UI_{va} (ruissellement /crues torrentielles) les constructions autorisées dans la zone UI sont autorisées dans le secteur UI_{va}, à condition que :

- Les accès soient prioritairement aménagés par l'aval, ou réalisés de manière à éviter toute concentration des eaux en direction des ouvertures du projet
- les ouvertures des façades exposées soient surélevées de 0.5m de hauteur au-dessus du terrain naturel ou que ces ouvertures soient protégées par des ouvrages déflecteurs (muret, butte, terrasse, etc.) de plus de 0.5m de hauteur sans aggraver le risque sur les terrains environnants.

ARTICLE UI.3 - ACCES ET VOIRIE

Accès :

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée* ouverte à la circulation automobile et en bon état de viabilité.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

ARTICLE UI.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution.

Assainissement

Eaux usées : le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation

engendrant des eaux usées. Toute évacuation dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

A l'intérieur de la propriété, les installations d'assainissement devront être conçues et réalisées en vue d'une évacuation dans le réseau public.

Eaux pluviales : les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Les aménagements devront en premier lieu prévoir sur chaque parcelle la rétention et l'infiltration des eaux pluviales sur ladite parcelle selon les préconisations relatives au traitement des eaux pluviales spécifiques à la commune de Coublevie (prescriptions jointes en annexes du PLU).

Toutes les mesures devront être prises pour minimiser l'imperméabilisation des sols et maîtriser le débit et l'écoulement des eaux pluviales (par exemple privilégier les surfaces perméables, les toitures végétalisées...).

Desserte électrique

La desserte électrique sera enterrée.

ARTICLE UI.5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle.

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

Sauf dispositions indiquées sur le règlement graphique du PLU, les constructions nouvelles doivent être implantées avec un retrait minimum de 5 m par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées.

Seules les constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif ou de services publics peuvent s'implanter jusqu'à la limite de l'alignement, s'il s'agit de constructions et installations techniques nécessaires aux services ou réseaux urbains.

Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme avec les règles ci-dessus, le permis de construire ou la déclaration ne pourra être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

ARTICLE UI.7 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES*

Les constructions* doivent s'implanter en retrait selon la marge de recul définie en fonction de la hauteur de la construction au point le plus proche de la limite séparative.

Le recul est alors au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points avec un minimum de 2 m, soit $L = H/2$.

Seules les constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif ou de services publics peuvent s'implanter jusqu'à la limite de des limites séparatives, s'il s'agit de constructions et installations techniques nécessaires aux services ou réseaux urbains.

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

Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE UI.9 - EMPRISE AU SOL* DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol* des constructions de toute nature ne peut excéder 60% de la superficie de la propriété.

ARTICLE UI.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale des constructions ne doit pas excéder 12 mètres par rapport au sol naturel.

Pour les constructions qui s'implantent en retrait de 2 m des limites séparatives (telles qu'autorisées en art. UI7):

- la hauteur maximale au droit du retrait ne doit pas excéder 3.5 m.
- La construction pourra alors atteindre la hauteur maximale autorisée dans la zone au-delà d'une distance de ladite limite égale à la moitié de la hauteur de la construction respectant le rapport ($L=H/2$)

Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme avec les règles ci-dessus, le permis de construire ou la déclaration ne pourra être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

ARTICLE UI.11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions nouvelles devront prendre en compte dans la mesure du possible les objectifs du développement durable et la préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant.

1. Aspect extérieur des constructions

Les projets d'architecture contemporaine utilisant des technologies énergétiques nouvelles sont recommandés

- Toitures :

Les toitures si elles existent, doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception. Elles devront permettre de masquer les édifices techniques.

- Parements extérieurs :

Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels ou urbains.

2. Aménagement des abords des constructions

- Clôtures :

Les clôtures seront constituées de haies champêtres composées d'essences locales, doublées ou non de grillage.

- Dispositions diverses :

Les citernes à gaz liquéfié, à combustible liquide, ainsi que les installations similaires seront implantées de manière à ne pas être visibles de la voie publique.

Les climatiseurs devront être positionnés de façon à ne pas être visible du domaine public.

ARTICLE UI.12 - STATIONNEMENT

Principes :

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors de la voie publique. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Les aires de stationnement doivent être conçues tant dans la distribution et la dimension des emplacements que dans l'organisation des aires de dégagement et de circulation, pour garantir leur fonctionnement et leur accessibilité.

Pour les aires de stationnement comptant plus de 3 places, une surface moyenne de 25 mètres carrés par emplacement, dégagements et plantations compris doit être prévue.

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

Les espaces végétalisés ou non imperméabilisés au sol ou en terrasse devront représenter au minimum 20% de la superficie totale de l'unité foncière.

La marge de recul prévue à l'article UI6, doit être plantée à raison d'un arbre pour 100 m² et végétalisée sur au moins 50% de sa surface.

Les aires de stockage doivent être masquées à la vue depuis le domaine public par des plantations et haies végétales d'essences locales.

Les aires de stationnements comportant plus de 4 emplacements doivent être paysagers et arborés à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 50 m² de superficie affectée à cet usage.

Espaces boisés classés* :

Les espaces boisés classés* repérés sur le document graphique du PLU sont soumis aux dispositions de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UI.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL*

Il n'est pas fixé de C.O.S.

ARTICLE UI.15 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Sans objet

ARTICLE UI.16 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Toute construction nouvelle devra disposer de fourreau en attente pour être raccordée au Très haut débit.

CHAPITRE VII : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UG

Rappel du rapport
de présentation

La UG correspond aux secteurs d'équipement sur Coublevie. Cette vocation sera maintenue et éventuellement complétée d'autres équipements d'intérêts collectifs et services publics.

ARTICLE UG.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions à usage d'habitat* qui ne sont pas autorisées à l'article UG2

Les constructions à usage de commerce*, d'artisanat* ou d'entrepôts*

Les constructions à usage d'hébergement hôtelier*

Les constructions à usage agricole ou d'exploitation forestière*

Les carrières

Les stockages d'ordures ménagères, résidus urbains, ou déchets de matériaux, machines ou véhicules de toutes sortes

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

Les constructions à usage d'habitation* si elles sont destinées à des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des équipements d'enseignement

Les affouillements ou exhaussements* des sols, dès lors qu'ils sont liés à des travaux de construction ou d'aménagement admis dans la zone et qu'ils sont limités à 1.5m par rapport au terrain naturel (TN).

Dans les espaces paysagers repérés au titre de l'article L123-1-5 7° : l'aménagement d'accès, de stationnement, la construction des annexes à la construction principale, les piscines privées de plein air sont autorisés, ainsi que tous travaux, aménagement ou construction de nature à équiper ou faciliter l'accès de l'espace paysager, sous réserve que le caractère paysager de l'ensemble identifié reste prédominant.

ARTICLE UG.3 - ACCES ET VOIRIE

Accès :

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée* ouverte à la circulation automobile et en bon état de viabilité.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

ARTICLE UG.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution.

Assainissement

Eaux usées : le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées. Toute évacuation dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

A l'intérieur de la propriété, les installations d'assainissement devront être conçues et réalisées en vue d'une évacuation dans le réseau publique.

Eaux pluviales : les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Les aménagements devront en premier lieu prévoir sur chaque parcelle la rétention et l'infiltration des eaux pluviales sur ladite parcelle selon les préconisations relatives au traitement des eaux pluviales spécifiques à la commune de Coublevie (prescriptions jointes en annexes du PLU).

Toutes les mesures devront être prises pour minimiser l'imperméabilisation des sols et maîtriser le débit et l'écoulement des eaux pluviales (par exemple privilégier les surfaces perméables, les toitures végétalisées...).

Desserte électrique

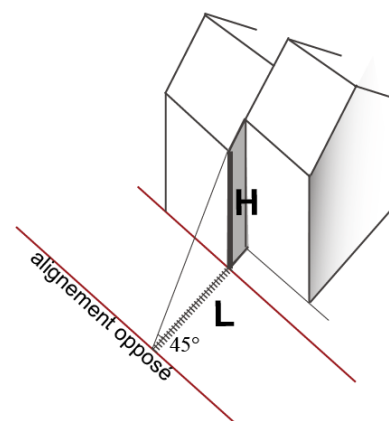
La desserte électrique et sera enterrée.

ARTICLE UG.5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle.

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

Les constructions nouvelles peuvent être implantées jusqu'à l'alignement des voies et emprises publiques, à condition que la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé soit au moins égale à la différence d'altitude entre les deux ($H \leq L$, angle à 45°).



ARTICLE UG.7 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES*

Les constructions* doivent s'implanter en retrait selon la marge de recul définie en fonction de la hauteur de la construction au point le plus proche de la limite séparative. Le recul est alors au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points avec un minimum de 4 m.

Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme avec les règles ci-dessus, le permis de construire ou la déclaration ne pourra être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

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

Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE UG.9 - EMPRISE AU SOL* DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UG.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale des constructions ne doit pas excéder 15 mètres par rapport au terrain naturel.

Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme avec les règles ci-dessus, le permis de construire ou la déclaration ne pourra être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

ARTICLE UG.11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions nouvelles devront prendre en compte dans la mesure du possible les objectifs du développement durable et la préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant.

Aspect extérieur des constructions

Les projets d'architecture contemporaine utilisant des technologies énergétiques nouvelles sont recommandés

- Toitures :

Les toitures pourront être à pentes ou toiture-terrasse. Elles doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Dans le cas d'adjonction à une construction, la toiture de l'adjonction devra s'harmoniser avec celle de la construction principale.

- Parements extérieurs :

Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes. Tous types de parement pourront être autorisés (bois, pierre...) si le projet architectural et son insertion dans le site et son environnement le justifient.

Dispositions spécifiques applicables au bâti repéré au titre de l'article L123-1-5 7°

Pour assurer la protection des éléments remarquables du paysage bâti, repérés au plan de zonage en application de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme, les prescriptions suivantes leurs sont applicables :

- les modifications de volume de ces constructions ne seront admises que si elles contribuent à la mise en valeur du bâtiment ou répondent à des impératifs d'ordre technique.
- La démolition de ce bâti est interdite sauf si l'état de la construction le justifie.

ARTICLE UG.12 - STATIONNEMENT

Principes :

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors de la voie publique. Il devra être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle des aires de stationnement, sur le terrain propre de l'opération.

Pour les aires de stationnement comptant plus de 3 places, une surface moyenne de 25 mètres carrés par emplacement, dégagements et plantations compris doit être prévue.

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

Les aires de stationnements comportant plus de 4 emplacements doivent être paysagers et arborés à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 50 m² de superficie affectée à cet usage.

Dispositions spécifiques applicables aux espaces paysagers repérés au titre de l'article L.123-1- 5 7°

Le caractère paysager des espaces repérés au document graphique devra être préservé. Les plantations existantes devront être préservées ou remplacées en nombre et avec des essences similaires et locales.

ARTICLE UG.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL*

Il n'est pas fixé de C.O.S.

ARTICLE UG.15 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Sans objet

ARTICLE UG.16 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Toute construction nouvelle devra disposer de fourreau en attente pour être raccordée au Très haut débit.

***TITRE 2 -
DISPOSITIONS
APPLICABLES
AUX ZONES A
URBANISER***

CHAPITRE I : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE AU

Rappel du rapport de présentation

La zone AU correspond à des secteurs non construits et pas suffisamment équipés (voirie et/ou réseau) pour recevoir une urbanisation répondant à approche de développement durable (gestion économe du foncier, diversité de typologie de logements...) et permettant une densité souhaitée par les documents supracommunaux. L'ouverture à l'urbanisation de la zone AU nécessitera une révision du PLU.

ARTICLE AU.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sans objet

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

Sans objet

ARTICLE AU.3 - ACCES ET VOIRIE

Sans objet

ARTICLE AU.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Sans objet

ARTICLE AU.5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Sans objet

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

Sans objet

ARTICLE AU.7 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES*

Sans objet

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

Sans objet

ARTICLE AU.9 - EMPRISE AU SOL* DES CONSTRUCTIONS

Sans objet

ARTICLE AU.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Sans objet

ARTICLE AU.11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Sans objet

ARTICLE AU.12 - STATIONNEMENT

Sans objet

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

Sans objet

ARTICLE AU.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL*

Sans objet

ARTICLE AU15 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Sans objet

ARTICLE AU16 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Sans objet

CHAPITRE II: DISPOSITIONS PROPRES AUX ZONES AU indicées

Rappel du rapport de présentation

Les zones AU correspondent à des secteurs non construits où un projet de développement urbain pourra être réalisé dans le cadre d'une opération d'ensemble ou au fur et à mesure des réalisations prévues dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation et le règlement.

Les zones AUa et AUd de la COURBASSIERE,

Le secteur AUd sera ouvert à l'urbanisation dans le cadre d'une opération d'ensemble. Les permis de construire ne pourront pas être délivrés aussi longtemps que la collectivité n'aura pas réalisé les équipements publics prévus dans la zone et détaillés dans les OAP (pièce n° 4 du PLU). Quand ces travaux seront réalisés, la zone AU devient constructible sans autre formalités. Le secteur AUa sera ouvert à l'urbanisation au fur et à mesure de la réalisation des équipements nécessaires (création d'une voie verte et réalisation des réseaux).

La zone AUc du Bois du Roux.

Ce secteur sera ouvert à l'urbanisation dans le cadre d'une opération d'ensemble. Ce secteur est concerné par des risques naturels d'inondation de pied de versant, identifié dans le secteur AUc_i

ARTICLE AU.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions, ouvrages et installations ci-dessous, sont interdites dans les secteurs AUa , AUc et AUd et Aud' :

- Les constructions à usage industriel*, à usage agricole ou d'exploitation forestière* à usage d'entrepôts*
- Les constructions à usage de commerces* et d'artisanat* non intégrées à une opération d'urbanisme telles qu'autorisées en AU2 ci-après.
- Les habitations légères de loisirs
- Les carrières
- Les stockages d'ordures ménagères, résidus urbains, ou déchets de matériaux, machines ou véhicules de toutes sortes, soumis à autorisation au titre des installations classées.
- Les installations classées soumises à autorisation
- Les affouillements* et exhaussement* du sol autres que ceux expressément prévus en AU2 ci-après
- Les murs de soutènements cyclopéens* ou enrochements supérieurs à 0.5m.

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

Toutes les occupations et utilisation du sol non mentionnées à l'article AU1 sont autorisées. Sont listées ci-dessous, les occupations et utilisation du sol autorisées sous conditions particulières mentionnées.

Dans tous les secteurs :

Dans les espaces paysagers repérés au titre de l'article L123-1-5 7° : l'aménagement des accès aux constructions, les annexes à la construction principale, les piscines privées de plein air sont autorisés, à condition que le caractère paysager soit préservé.

Les affouillements* ou exhaussements* des sols, dès lors qu'ils sont liés à des travaux de construction ou d'aménagement admis dans la zone et qu'ils n'excèdent pas 1.50 m par rapport au terrain naturel (TN), qu'ils concernent un périmètre de 5 m autour la construction puis que la pente résultante soit aménagée en pente douce pour retrouver le niveau du terrain naturel en limite parcellaire.

Les dépôts de matériaux dès lors qu'ils sont liés à des travaux de construction ou d'aménagement admis dans la zone

Dans les secteurs AUa , AUc et AUd et AUd'

- Les constructions à usage d'habitation, à condition que dans le cas d'opérations de logement comportant plus de 400 m² de surface de plancher dédiés à l'habitat, il sera obligatoire de réaliser au minimum 30% de logements sociaux dont au moins 25% en PLAI. Lorsqu'un projet fait partie d'une opération d'aménagement, l'obligation d'affecter au minimum 30% de la surface au logement social s'applique de manière globale à l'ensemble des surfaces d'habitation prévues dans l'opération. De même, en cas de division d'une propriété foncière non soumise à procédure, le quota de 30% minimum de logements sociaux s'applique globalement à l'ensemble des surfaces d'habitation projetées sur l'unité foncière d'origine.

Dans le secteur AUa, en plus des occupations et utilisations définies ci-dessus :

- Les constructions ou installations à usage d'artisanat* ou de commerces*, à condition qu'elles soient situées en rez-de-chaussée d'un bâtiment accueillant des logements ou des bureaux dans les étages.

DANS LES SECTEURS CONCERNES PAR DES RISQUES ET REPERES EN BLEU DANS LE REGLEMENT

GRAPHIQUE

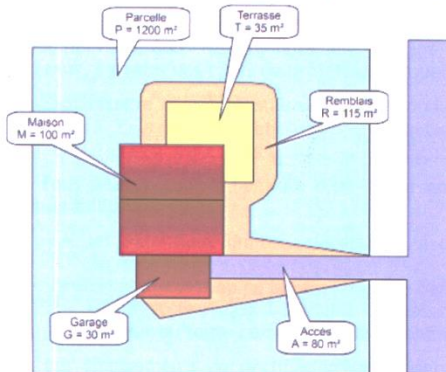
Dans le secteur AUc_{va} (aléas faibles de ruissellement / crues torrentielles), les constructions autorisées dans la zone AU sont autorisées dans le secteur AUc_{va}, à condition que :

- Les accès soient prioritairement aménagés par l'aval, ou réalisés de manière à éviter toute concentration des eaux en direction des ouvertures du projet
- les ouvertures des façades exposées soient surélevées de 0.5m de hauteur au-dessus du terrain naturel ou que ces ouvertures soient protégées par des ouvrages déflecteurs (muret, butte, terrasse, etc.) de plus de 0.5m de hauteur sans aggraver le risque sur les terrains environnants.

Dans le secteur AUc_i, (aléas faibles de glissement de terrain), les constructions nouvelles autorisées dans la zone AUc sont autorisées dans le secteur AUc_i sous réserve :

- qu'un Rapport d'Emprise au Sol en zone Inondable (RESI)* de 0.5 soit appliqué
Le RESI est défini par le rapport de l'emprise au sol en zone inondable constructible 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.

Schéma explicatif du calcul du RESI (exemple) :

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


Exemple :

$$RESI = \frac{M + T + G + A + R}{P}$$

$$RESI = \frac{100 + 30 + 35 + 80 + 115}{1200} = 0.30$$

- que le niveau 0 (plancher habitable et plancher fonctionnel) soit surélevé de 0.5m au-dessus du terrain naturel. Cette surélévation ne s'impose pas dans le cas d'une extension ou de l'aménagement d'une construction existante, si le terrain a déjà fait l'objet d'une surélévation de 0.5m par rapport au terrain naturel dans le cadre d'un permis antérieur.

ARTICLE AU.3 - ACCES ET VOIRIE

Accès :

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à la voie nouvelle publique ou privée* créée en compatibilité avec les orientations d'aménagement et de programmation et ouverte à la circulation automobile et en bon état de viabilité. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité et de la défense contre l'incendie.

Voirie :

Dans le secteur AUa et dans le secteur AUd, et AUd'

Les voiries nouvelles doivent disposer d'une largeur de chaussée, hors stationnement, d'au maximum de 5 mètres.

Une emprise d'au minimum 5 m sera réservée à la circulation des modes doux et à la gestion des eaux pluviales.

ARTICLE AU.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par un branchement à un réseau public de distribution.

Assainissement

a) Eaux usées : le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

b)Eaux pluviales : les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Les aménagements devront en premier lieu prévoir sur chaque parcelle la rétention et l'infiltration des eaux pluviales sur ladite parcelle selon les préconisations relatives au traitement des eaux pluviales spécifiques à la commune de Coublevie (prescriptions jointes en annexes du PLU).

Toutes les mesures devront être prises pour minimiser l'imperméabilisation des sols et maîtriser le débit et l'écoulement des eaux pluviales (par exemple privilégier les surfaces perméables).

Le stockage et l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle sont obligatoires,

Desserte électrique

La desserte électrique sera enterrée.

ARTICLE AU.5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle.

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

1. Implantation par rapport aux voies publiques et privées

Dans les secteurs AUa, Aud et AUd'

L'alignement est défini par rapport aux limites de la voie verte publique et des voies à créer pour la desserte de la zone.

Les constructions doivent s'implanter par rapport à l'alignement selon une marge définie en fonction de la hauteur de la construction au point le plus proche de l'alignement opposé. Le recul est alors au moins égal à la différence d'altitude entre ces deux points (H=L).

Les piscines doivent être installées à une distance de 2 m minimum de l'alignement.

Dans le secteur AUc

Les constructions doivent s'implanter par rapport aux voies à une distance au moins égale à 6m par rapport au chemin de l'Echaillon, à 5 m par rapport aux autres voies et chemins.

Les annexes* et les piscines doivent être installées à une distance de 4 m minimum de l'alignement par rapport au chemin de l'Echaillon, à 2 m par rapport aux autres voies et chemins.

Les constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif ou de services publics peuvent s'implanter jusqu'à la limite de l'alignement, s'il s'agit de constructions et installations techniques nécessaires aux services ou réseaux urbains.

2. Implantation par rapport aux autres emprises publiques

Dans tous les secteurs, les constructions doivent s'implanter en retrait par rapport aux autres emprises publiques. La marge de recul est alors définie en fonction de la

hauteur totale de la construction, (en tout point de la construction) au regard du point le plus proche de la limite séparative. Le recul est alors au moins égale la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points.

ARTICLE AU.7 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES*

Les constructions* doivent s'implanter en retrait des limites séparatives.

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction (H/2) sans être inférieure à 2m.

Seules les constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif ou de services publics peuvent s'implanter jusqu'en limite séparative, s'il s'agit de constructions et installations techniques nécessaires aux services ou réseaux urbains.

Les piscines doivent respecter un recul de 2 m minimum par rapport aux limites séparatives.

Les annexes (hors piscine) peuvent s'implanter en limite séparative si la hauteur de l'annexe est limitée à 2.5m et la longueur implantée sur la limite séparative est limitée à 5m.

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

Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE AU.9 - EMPRISE AU SOL* DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 25% de l'emprise de l'unité foncière dans les secteurs AUa, AUc et AUd,

Pour le secteur AUd', l'emprise au sol* des constructions de toute nature ne peut être inférieure à 35% de la superficie de la propriété, ni excéder 50% de la superficie de la propriété.

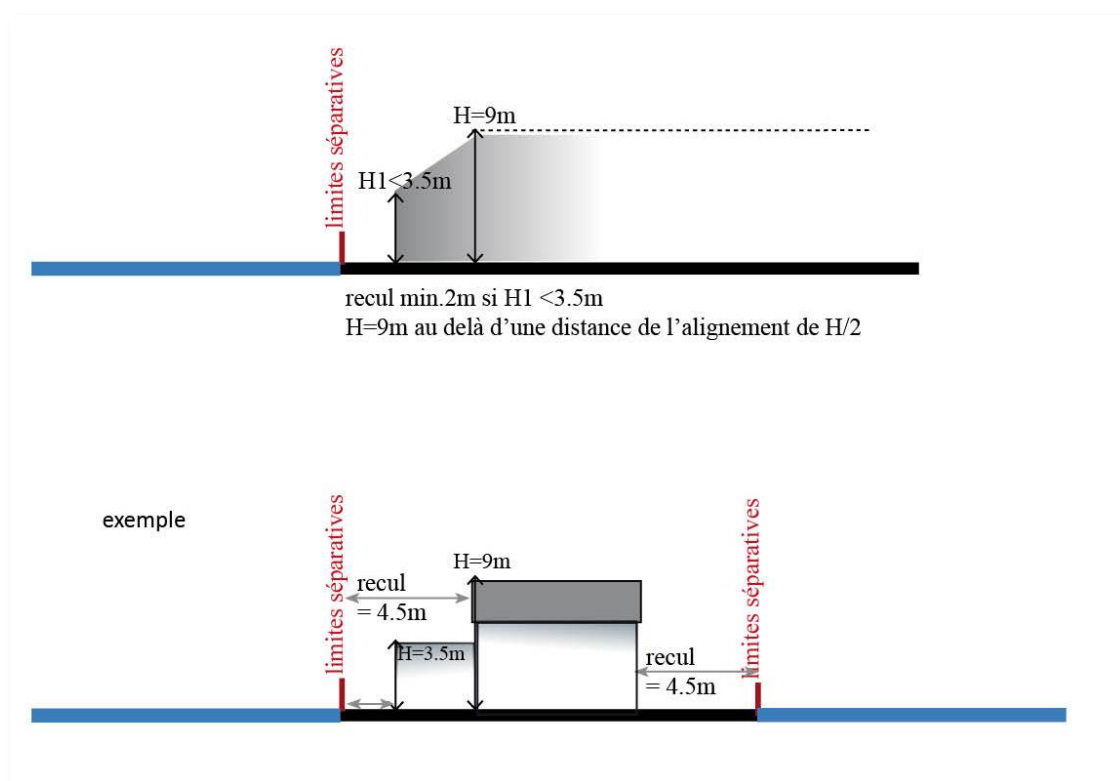
ARTICLE AU.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Dans les secteurs AUc, AUa et AUd, la hauteur totale* des constructions nouvelles ne doit pas excéder 9 m.

Dans le secteur AUd', la hauteur de la construction ne pourra être inférieure à 7 m à l'acrotère ou à l'égout de toiture (minimum R+1).

Dans tous les secteurs, les constructions qui s'implantent en retrait de 2 m des limites séparatives (telles qu'autorisées en art. AU7):

- la hauteur maximale au droit du retrait de 2 m ne doit pas excéder 3.5 m.
- La construction pourra alors atteindre la hauteur maximale autorisée dans la zone au-delà d'une distance de ladite limite égale à la moitié de la hauteur de la construction respectant le rapport ($L=H/2$)



Les annexes (hors piscine) implantées en limite séparative auront une hauteur limitée à 2.5m.

ARTICLE AU.11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

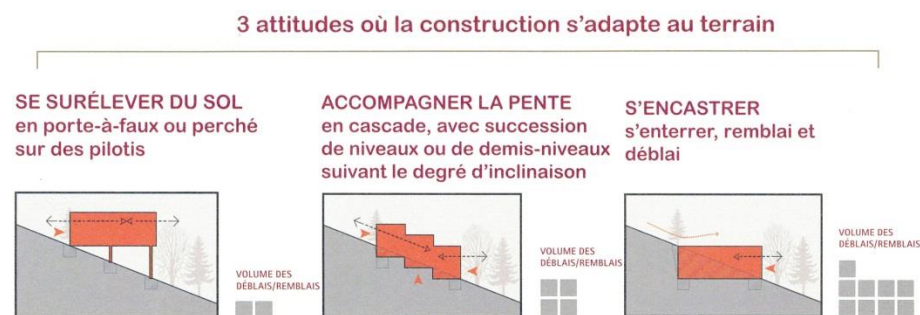
Les constructions nouvelles doivent être composées avec le bâti environnant dans le respect du site où elles s'intègrent. L'implantation et l'architecture des constructions neuves, des extensions et aménagements des constructions existantes devront privilégier les effets de continuité du point de vue des gabarits et des séquences urbaines.

Topographie

Les constructions nouvelles, l'aménagement et l'extension des constructions existantes devront être conçus de manière à s'adapter au terrain, c'est-à-dire en modifiant le moins possible le profil du terrain naturel.

Dans le cas de terrain en pente, la volumétrie de la construction s'adapte à la pente et l'accès à niveau est privilégié pour le garage (c'est-à-dire au plus près du niveau de la voie de desserte). Les terrassements seront seulement autorisés s'ils contribuent à une meilleure insertion des constructions dans leur environnement.

Schéma de principe d'implantation des constructions s'adaptant au terrain en pente :



Sources : Habiter Ici/ Vercors Chartreuse, réalisé par le PNR du Vercors et le PNR de la Chartreuse.

Les exhaussements et affouillements du sol ne peuvent pas excéder 1.5m.

Volume

Il sera recherché une simplicité de volume.

Aspect extérieur des constructions

Toiture

Les toitures pourront être à pentes ou toiture-terrasse. Elles doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Dans le cas d'adjonction à une construction, la toiture de l'adjonction devra s'harmoniser avec celle de la construction principale.

Parements extérieurs et matériaux de façade

Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes. Tous types de parement pourront être autorisés (bois, pierre...) si le projet architectural et son insertion dans le site et son environnement le justifient.

Aménagement des abords des constructions

Clôtures

En bordure des voies, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété ou dans le voisinage immédiat. Il sera recherché une harmonie sur toute la zone.

La clôture sera constituée de murs (enduit fin lissé, ton naturel) ou de haies végétales d'essences locales doublées ou non de grillage. La hauteur totale n'excédera pas 2m.

Les portes et portails, de même hauteur que les piliers qui les maintiennent, seront traités avec la plus grande simplicité.

Les gabions et murs cyclopéens sont interdits.

Dispositions diverses

Les coffrets E.D.F.- G.D.F. ainsi que les boîtes à lettres doivent s'intégrer de façon harmonieuse dans la composition de la clôture.

Les lignes d'alimentation électrique et téléphonique seront enterrées.

Les équipements du type transformateur électrique ou de détente de gaz doivent prendre en compte par leur implantation et/ou leur traitement la qualité de l'environnement dans lequel ils s'insèrent.

ARTICLE AU.12 - STATIONNEMENT

Stationnement des véhicules : Principes général

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors de la voie publique. La conception des chaussées ou des parkings permettra l'infiltration naturelle des eaux de pluie.

Dans une aire collective comprenant plus de 4 places de stationnement, une surface moyenne de 25 mètres carrés par emplacement, dégagements compris, sera prévue.

Nombre d'emplacements :

Construction à usage d'habitat :

Pour les logements locatifs (habitat individuel ou collectif) financés avec un prêt aidé par l'Etat, une seule aire de stationnement est exigée par logement (article R. 111-4 du Code de l'urbanisme).

Il sera aménagé 2 places de stationnement par logement dont 1 sera couverte.

Pour les programmes comportant plus de 5 logements, il sera réalisé, en outre, un nombre d'emplacements supplémentaires égal à au moins 15% du nombre de logements.

Dans les opérations groupées de plus de 4 logements, des espaces réservés et aménagés pour le stationnement des vélos et les voitures d'enfants doivent être prévus, au moins couverts pour les bicyclettes et fermés par les voitures d'enfants. Pour les vélos, la surface à prévoir est d'au moins 1 m² par logement.

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

Les espaces non bâtis et non concernés par des aires de stationnement doivent être traités en espace d'agrément paysager intégrant des plantations d'arbres mixtes (arbres, arbustes...) d'essences locales.

Les marges de recul définies sur le règlement graphique du PLU ou à l'article AU6 et AU7 du présent règlement devront être largement végétalisés.

Les espaces traités en espaces paysagers doivent représenter au minimum :

- 20% de la surface de l'unité foncière dans les secteurs AUa et AUd et 15% dans le secteur AUd'
- 20% de la surface de l'unité foncière dans le secteur AUC.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de 4 emplacements devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 100 mètres carrés de la superficie affectée à cet usage.

Espaces paysagers repérés (cf. article L.123-1-5 7°)

Le caractère paysager des espaces repérés au document graphique devra être préservé. Les plantations existantes devront être préservées ou remplacées en nombre et avec des essences similaires ou locales.

ARTICLE AU.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL*

Article supprimé

ARTICLE AU15 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Sans objet

ARTICLE AU16 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Toute construction nouvelle devra disposer de fourreau en attente pour être raccordée au Très haut débit.

***TITRE 3 -
DISPOSITIONS
APPLICABLES À
LA ZONE
AGRICOLE***

CHAPITRE I : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE A

Caractère et vocation de la zone :

La zone A couvre les secteurs, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

En zone A, peuvent seules être autorisées :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole;*
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles 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.*

La zone A du PLU Coublevie comprend plusieurs secteurs où les constructions visées ci-dessus sont interdites :

- le secteur Az en raison de la présence de zones humides ; un sous-secteur Az1 délimite les emprises du bassin des Verchères pour parties situées en zones humides.*
- le secteur Aco en raison de corridor écologique identifié*

La zone A comprend des secteurs où en raison de la présence de risques naturels forts, moyen ou faibles, des prescriptions particulières sont imposées aux constructions autorisées dans la zone selon le type de risques. Ces secteurs sont repérés sur le document graphique par des hachures rouges (inconstructibles) ou des hachures bleues (constructibilité limitée).

Le règlement graphique 5.1b précise la nature du risque.

ARTICLE A.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans la zone A, toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article R123-7 du CU sont interdites.

Sont également interdits :

Les murs de soutènements cyclopéens* ou enrochements supérieurs à 0.5m.

Dans les secteurs où en raison de la présence de risques naturels forts ou moyens, repérés sur le règlement graphique 5.1b par des hachures rouges (inconstructibles) :

- Dans les secteurs Aléas fort et moyen d'Inondation de pied de versant – **Marécage FI**, est interdit, tout projet nouveau, hormis les exceptions listées en A2 ci-après.
- Dans les secteurs Aléas fort de ruissellement_ fossés – **FVa**, est interdit ,hormis les exceptions listées en A2 ci-après :
 - la reconstruction de bâtiment sinistré même si les dommages n'ont pas de lien avec le risque à l'origine du classement en zone inconstructible,
 - les abris légers,
 - les annexes des bâtiments d'habitation d'une surface inférieure à 20m²,
 - les bassins et piscines couverts ou non,
 - les hangars non fermés ou non clos,
 - les annexes et extensions, même inférieures à 20m², et même si elles ne font pas l'objet d'une occupation humaine permanente
- Dans les secteurs Aléas moyen de ruissellement en zone non bâties – **FVb**, est interdit toute construction nouvelle y compris tout projet nouveau ,hormis les exceptions listées en A2 ci-après.
- Dans les secteurs Aléas fort et moyen de glissement de terrain fiche FG, sont interdits, tout projet nouveau et les déblais et remblais de plus de 2m de hauteur et d'une pente supérieure à 1/1, hormis les exceptions hormis les exceptions listées en A2 ci-après

Dans les secteurs Az , Az1 et Aco.

Sont interdites toutes les constructions nouvelles quelques soient leur nature, sauf expressément listés en A2.

Dans le secteur Az et dans le secteur Az1

Sont également interdits, les drainages et travaux ou ouvrages ayant pour effet d'assécher la zone humide sauf expressément listés en A2

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

Dans la zone A, seules sont autorisées les occupations et utilisations du sol mentionnées à l'article R123-7 du CU.

Tous travaux impactant un élément du paysage identifié au titre de l'article L123-1-5 7° du CU sur le règlement graphique du PLU doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

Dans les secteurs concernés par la présence de risques naturels repérés sur le règlement graphique 5.1b :

- Dans les secteurs Aléas fort et moyen d'Inondation de pied de versant – **Marécage FI**, sont autorisés :
 - , sous réserve complémentaire qu'ils ne fassent pas l'objet d'une occupation humaine permanente, les abris légers même s'ils sont fermés, les extensions et annexes de moins de 20m², les hangars non fermés ou non clos, les bassins et piscines privés,
 - 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,
 - 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, 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
 - les constructions, 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 équipements et ouvrages techniques qui s'y rattachent, sous réserve que le maître d'ouvrage prenne des dispositions appropriées aux risques, y compris ceux créés par les travaux ;
 - tous travaux et aménagements de nature à réduire les risques, notamment ceux autorisés au titre de la Loi sur l'Eau (ou valant Loi sur l'Eau), et ceux réalisés dans le cadre d'un projet global d'aménagement et de protection contre les inondations.
- Dans les secteurs Aléas moyen d'Inondation de pied de versant – **MI** sont autorisés :
 - les constructions, les installations sous réserve de l'application d'un RESI de 0.3 et de la surélévation du niveau 0 (plancher habitable et plancher fonctionnel) de 1m de hauteur au-dessus du terrain naturel, à l'exception des bâtiments ayant déjà fait l'objet d'une surélévation de l'ordre de cette cote précédemment.
- Dans les secteurs Aléas faible d'Inondation de pied de versant – **fi** sont autorisés :

- les constructions, les installations sous réserve de l'application d'un RESI de 0.5 et de la surélévation du niveau 0 (plancher habitable et plancher fonctionnel) de 0.5m de hauteur au-dessus du terrain naturel, à l'exception des bâtiments ayant déjà fait l'objet d'une surélévation de l'ordre de cette cote précédemment.
- Dans les secteurs Aléas fort de ruissellement /fossé – **FVa** sont autorisés :
 - 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 ;
 - 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 ;
 - les constructions, 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 équipements et ouvrages techniques qui s'y rattachent, sous réserve que le maître d'ouvrage prenne des dispositions appropriées aux risques, y compris ceux créés par les travaux ;
 - tous travaux et aménagements de nature à réduire les risques, notamment ceux autorisés au titre de la Loi sur l'Eau (ou valant Loi sur l'Eau), et ceux réalisés dans le cadre d'un projet global d'aménagement et de protection contre les inondations
- Dans les secteurs Aléas fort de ruissellement en zone non bâties – **FVb** sont autorisés :
 - 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 ;
 - 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 ;
 - les constructions, 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 équipements et ouvrages techniques qui s'y rattachent, sous réserve que le maître d'ouvrage prenne des dispositions appropriées aux risques, y compris ceux créés par les travaux ;
 - tous travaux et aménagements de nature à réduire les risques, notamment ceux autorisés au titre de la Loi sur l'Eau (ou valant Loi sur l'Eau), et ceux réalisés dans le cadre d'un projet global d'aménagement et de protection contre les inondations.

- les annexes des bâtiments d'habitation d'une surface inférieure à 20m²,
 - les abris légers,
 - les bassins et piscines couverts ou non,
 - les hangars non fermés ou non clos.
- Dans les secteurs Aléas faible de ruissellement /crues torrentielles – **fVa** sont autorisés les constructions, les installations sous réserve d'aménager des accès prioritairement par l'aval, ou de les réaliser de manière à éviter toute concentration des eaux en direction des ouvertures du projet et de surélever les ouvertures des façades exposées de 0.5m de hauteur au-dessus du terrain naturel ou de protéger les ouvertures par des ouvrages déflecteurs (muret, butte, terrasse, etc.) de plus de 0.5m de hauteur sans aggraver le risque sur les terrains environnants.
 - Dans les secteurs Aléas forts et moyen de glissement de terrain – **FG** sont autorisés les projets nouveaux :
 - sous réserve complémentaire qu'ils ne fassent pas l'objet d'une occupation humaine permanente, les abris légers même s'ils sont fermés, les extensions et annexes de moins de 20m² sur les façades non exposées, les hangars non fermés ou non clos ;
 - 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 ;
 - 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 ;
 - les constructions, 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 équipements et ouvrages techniques qui s'y rattachent, sous réserve que le maître d'ouvrage prenne des dispositions appropriées aux risques, y compris ceux créés par les travaux ;
 - tous travaux et aménagements de nature à réduire les risques, notamment ceux autorisés au titre de la Loi sur l'Eau (ou valant Loi sur l'Eau), et ceux réalisés dans le cadre d'un projet global d'aménagement et de protection contre les inondations.
 - Dans les secteurs Aléas faible de glissement de terrain – **fGa** sont autorisés les projets nouveaux sous respect des conditions spéciales ci-après :
 - si l'infiltration des eaux pluviales est possible,
 - ou s'il existe un exutoire pérenne apte à recevoir ces eaux.
 - Dans les secteurs Aléas faible de glissement de terrain – **fGb** sont autorisés (glissement de terrain en amont des aléas moyens ou forts de

glissement), les projets nouveaux sont autorisés à condition que les rejets des eaux usées, pluviales de drainage soient. L'infiltration des eaux usées, pluviales de drainage dans un sol concerné par un aléa de glissement de terrain en amont des aléas moyens et forts de glissement, est strictement interdite.

- Dans les secteurs Aléas forts et moyens de chutes de pierres et de blocs de glissement de terrain – **FP** sont autorisés les projets nouveaux sous respect des conditions spéciales ci-après :
 - sous réserve complémentaire qu'ils ne fassent pas l'objet d'une occupation humaine permanente, les abris légers même s'ils sont fermés, les extensions et annexes de moins de 20m² sur les façades non exposées, les hangars non fermés ou non clos, les bassins et piscines privés;
 - 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 ;
 - 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 ;
 - les constructions, 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 équipements et ouvrages techniques qui s'y rattachent, sous réserve que le maître d'ouvrage prenne des dispositions appropriées aux risques, y compris ceux créés par les travaux ;
 - tous travaux et aménagements de nature à réduire les risques, notamment ceux autorisés au titre de la Loi sur l'Eau (ou valant Loi sur l'Eau), et ceux réalisés dans le cadre d'un projet global d'aménagement et de protection contre les inondations.

Dans le secteur Az, les drainages et travaux ou ouvrages ayant pour effet d'assécher la zone humide sont permis à conditions qu'ils soient liés à des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et qu'ils soient inférieurs à 1000m² dans la zone humide.

Dans le secteur Az1, les drainages, travaux ou ouvrages ayant pour effet d'assécher la zone humide sont permis à conditions qu'ils soient liés à des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE A.3 - ACCES ET VOIRIE

Dans l'ensemble de la zone A :

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée* ouverte à la circulation automobile et en bon état de viabilité ; cette voie avec ses carrefours devra présenter des caractéristiques suffisantes au regard de la circulation des engins de lutte contre l'incendie, de la sécurité des usagers de la voie publique.

ARTICLE A.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Dans toute la zone A :

1 - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par un branchement à un réseau public de distribution. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions à usage agricole ou forestier.

2 – Assainissement

Eaux usées :

Le branchement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'évacuation d'eaux usées.

À défaut, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes aux normes en vigueur après s'être assuré au préalable par une étude de sol que la superficie et les caractéristiques pédologiques et hydrogéologiques du sol de la parcelle permettent d'assurer l'épuration et l'évacuation de ces eaux sur le terrain.

Cette disposition s'applique aux constructions nouvelles et à l'aménagement des constructions existantes ; le dimensionnement de l'assainissement autonome correspondra à la totalité des bâtiments raccordés. En cas d'impossibilité de réaliser l'assainissement autonome, les constructions et agrandissements, ne seront pas admis.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil).

Les aménagements devront en premier lieu prévoir sur chaque parcelle la rétention et l'infiltration des eaux pluviales sur ladite parcelle selon les préconisations relatives au traitement des eaux pluviales spécifiques à la commune de Coublevie (prescriptions jointes en annexes du PLU).

Toutes les mesures devront être prises pour minimiser l'imperméabilisation des sols et maîtriser le débit et l'écoulement des eaux pluviales (par exemple privilégier les surfaces perméables).

- Lorsqu'il existe un réseau d'évacuation des eaux pluviales à proximité, l'écoulement des eaux pluviales doit être dirigé vers le collecteur. Dans ce cas, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des seules eaux pluviales dans le réseau public.
- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à charge exclusive du propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Dans les secteurs concernés par des risques de glissement de terrains (zones hachurées bleues dans le règlement graphique), l'assainissement des constructions devra remplir les conditions définies dans le cahier des prescriptions spéciales de l'étude des risques naturels de Coublevie, jointe au présent PLU.

Desserte électrique

Le raccordement des constructions autorisées dans la zone, au réseau électrique devra être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public.

ARTICLE A5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle.

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

La distance entre une construction nouvelle et les voies et les emprises publiques ne pourra pas être inférieure à 5 mètres.

Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme avec les prescriptions ci-dessus, le permis de construire ou la déclaration ne pourra être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

ARTICLE A.7 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions devront s'implanter en retrait des limites séparatives. La distance entre une construction et les limites séparatives* de propriété ne pourra pas être inférieure à 5 mètres pour les constructions *, 3 mètres pour les annexes aux constructions principales*et les piscines privées.

Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme avec les prescriptions ci-dessus, le permis de construire ou la déclaration ne pourra être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet 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 SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE A.9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE A.10 – HAUTEUR* DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est limitée à 12 mètres.

Lorsque par son gabarit ou son implantation, une construction existante n'est pas conforme avec les prescriptions ci-dessus, le permis de construire ou la déclaration ne pourra être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cette construction avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de la construction.

Cette règle ne s'applique pas aux constructions, travaux ou ouvrages unidimensionnels de faible emprise au sol, qui compte tenu de leur nature ou de raisons techniques justifiées, réclament des hauteurs plus importantes (pylônes, silo, éoliennes...)

ARTICLE A.11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Topographie : Les constructions nouvelles, l'aménagement et l'extension des constructions existantes devront être conçue de manière à s'adapter au terrain, c'est-à-dire en modifiant le moins possible le profil du terrain naturel.

L'implantation des garages et aires de stationnement doit être de préférence au plus proche de l'accès à la parcelle.

Dans le cas de terrain en pente, la volumétrie de la construction doit s'adapter à la pente. Les terrassements seront seulement autorisés s'ils contribuent à une meilleure insertion des constructions dans leur environnement. Les terrassements se limitent à l'emprise de la construction et à ses prolongements immédiats. Les murs de soutènements, s'ils existent, devront être en continuité avec la construction.

volumétrie :

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume.

Parements extérieurs :

Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels ou urbains. Les hangars agricoles seront de teintes sombres.
Les matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, brique creuse, parpaing etc.) seront enduits.

Clôture :

Les clôtures, autre que celles à usage agricole, devront être conçues de manière à s'harmoniser avec les constructions existantes sur la parcelle et les constructions avoisinantes.

Elles devront être à caractère végétal et plantées d'essences locales.

Dispositions diverses : Les citernes à gaz liquéfié, à combustible liquide, ainsi que les installations similaires seront implantées de manière à ne pas être visibles de la voie publique ou protégées par un parement végétal

Les mouvements de terrain (déblais, remblais) nécessaires à la réalisation de la construction doivent être limités et ne doivent pas créer à une émergence de la construction dans le paysage.

Les réseaux doivent être enfouis afin de limiter l'impact sur les sites et paysages traversés.

ARTICLE A.12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations autorisées dans la zone A doit être assuré en dehors de la voie publique sur l'unité foncière faisant l'objet du permis de construire.

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

Dans les secteurs concernés par un élément du paysage identifié au titre de l'article L123-1-5 7° du CU sur le document graphique du PLU, les plantations existantes, notamment les arbres de haute tige*, doivent être impérativement maintenues ou remplacées par des plantations d'essences locales adaptées aux conditions bioclimatiques* en nombre équivalent.

Les Espaces Boisés Classés (E.B.C.) repérés au titre de l'article L130-1 du code de l'urbanisme sur le document graphique du PLU sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme.

ARTICLE A.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

néant

ARTICLE A.15 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Sans objet

ARTICLE A.16 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Sans objet.

TITRE 4 :
DISPOSITIONS
APPLICABLES
AUX ZONES
NATURELLES
ET
FORESTIERES

CHAPITRE I : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE N

En zone N, le Code de l'urbanisme prévoit que seules peuvent être autorisées :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière ;
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles 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.

Dans les zones naturelles, agricoles ou forestières, le règlement peut délimiter des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels des constructions peuvent être autorisées à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages. Le règlement précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

La zone N couvre les secteurs naturels et forestiers de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt notamment du point de vue esthétique ou écologique, il s'agit d'une zone naturelle à protéger strictement
- soit de l'existence d'une exploitation forestière, il s'agit d'une zone naturelle à protéger strictement
- soit de leur caractère d'espaces naturels, il s'agit alors d'une zone où la vocation naturelle doit être maintenue mais où des projets (de taille et de réceptivité limitées) peuvent être admis.

A Coublevie,

✓ Les zones naturelles strictes à protéger sont :

- Le secteur Nf qui délimite les grands ensembles boisés
- Le secteur Nco qui concerne les corridors écologiques : les cours d'eau (avec une bande minimale de 10 m de large sur chaque berge) et les principaux corridors de passage de la faune
- Le secteur Nz qui concerne les zones humides à enjeux caractérisés,

✓ Les zones naturelles dites « communes » où la constructibilité est limitée mais où certains aménagements légers et de rares constructions sont autorisés :

- Le secteur NI concerne les secteurs où il existe des projets ou des occupations des sols tels que loisirs (terrain de bi-cross) ...
- Le secteur Nh comprend les constructions éparses déjà existantes à usage non agricole mais situées dans des grands ensembles agricoles ou naturels à

préservé. La constructibilité y est mesurée pour garantir le maintien du caractère naturel de la zone et l'insertion des constructions dans l'environnement.

- **Le secteur Nj délimite les parcs des grandes propriétés remarquables de Coublevie situées en dehors de l'espace urbain du plateau.**

La zone N comprend des secteurs où en raison de la présence de risques naturels forts, moyens ou faibles, des prescriptions particulières sont imposées aux rares constructions ou aménagements autorisés. Ces secteurs sont repérés sur le document graphique par des hachures rouges (inconstructibles) ou des hachures bleues (à constructibilité limitée). Dans ces secteurs, le pétitionnaire devra obligatoirement se référer aux prescriptions spéciales de l'étude des risques naturels jointe en annexe du présent PLU, pour connaître la nature du risque et les prescriptions s'y référant.

La zone N est également concernée par le PPRi de la Morge, servitude d'utilité publique en limite communale Nord.

ARTICLE N.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits dans toute la zone N toutes les constructions non prévues à l'article N2 du présent règlement.

En outre sont interdits :

- Les affouillements* ou exhaussements* autres que ceux expressément définis en N2 ci-après.
- Les murs de soutènements cyclopéens* ou enrochements supérieurs à 0.5m.

Dans le secteur Nco,

- Les clôtures qui feraient obstacle à la libre circulation de la faune
- Les constructions et installations même nécessaires à l'exploitation agricole et forestière

Dans le secteur Nz,

- Les constructions et installations même nécessaires à l'exploitation agricole et forestière
- Les épandages, et tous travaux ou aménagements qui auraient pour effet d'assécher la zone humide
- Les clôtures qui feraient obstacle à la libre circulation de la faune
- Les endiguements de toutes natures

Dans le secteur Nf,

- Les constructions et installations même nécessaires à l'exploitation agricole.

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

La zone N est ponctuellement concernée par des secteurs concernés inclus dans le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI de la Morge et de ses affluents). Dans ces secteurs repérés sur le document graphique du PLU, le PPRI approuvé vaut servitude d'utilité publique, le règlement qui s'applique est celui annexé au présent plan local d'urbanisme (PLU), pièce n° 6.

Dans les secteurs où en raison de la présence de risques naturels forts, moyens ou faibles, repérés sur le document graphique par des hachures rouges (inconstructibles) ou des hachures bleues (à constructibilité limitée), le pétitionnaire doit se référer aux prescriptions spéciales de l'étude des risques naturels en annexe du présent PLU qui précisent les conditions particulières à respecter selon la nature du risque.

Dans l'ensemble de la zone N :

Tous travaux impactant un élément identifié du paysage identifié au titre de l'article L123-1-5 7° du CU sur le document graphique du PLU doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées à condition :
 - que de par leur nature et fonction il ne soit pas possible de les localiser dans les zones urbaines
 - qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées
 - qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les affouillements* ou exhaussements* des sols, dès lors qu'ils sont liés à des travaux de construction ou d'aménagement admis dans la zone ou de gestion des risques naturels
- Dans les secteurs Nz

Sont autorisés les constructions, travaux et ouvrages liés à la gestion des cours d'eau et plans d'eau, des zones humides, à la mise en valeur du potentiel écologique du site
- Dans le secteur Nf :

Sont autorisés les constructions, travaux ou ouvrages destinés à la gestion et exploitation forestière et à la protection des sites et des éco-systèmes, à condition de ne pas porter atteinte par leur nature ou leur ampleur aux qualités du site.

Dans le secteur Nco :

L'exploitation des terres agricoles est autorisée à condition qu'elles ne nécessitent aucune construction et installation pérenne.

Dans le secteur Nl, sont autorisés:

Les aires de stationnement de véhicules rendues nécessaires par la fréquentation du public dès lors que leur localisation et conception aient été étudiées pour limiter leurs impacts dans le paysage.

Les constructions, aménagements ou ouvrages légers pour l'accueil d'activités de loisirs, s'ils sont destinées à l'accueil du public et à condition qu'ils soient limités à la réalisation de construction d'infrastructures légères liées au confort des usagers.

Dans le secteur Nh, sont autorisés:

- Les travaux d'aménagement, d'extension ou de surélévation des constructions existantes à la date d'approbation du plan local d'urbanisme dès lors qu'ils n'ont pas pour effet :
 - d'augmenter de plus de 20% la surface de plancher existante à la date d'approbation du plan local d'urbanisme ;
- et
- d'affecter la construction à une destination commerciale, industrielle, artisanale ; agricole ; forestière ou d'entreposage ;
- Les annexes* à la construction principale.
- Les affouillements* ou exhaussements* des sols, dès lors qu'ils sont liés à des travaux de construction ou d'aménagement admis dans la zone et qu'ils n'excèdent pas 1.50 m par rapport au terrain naturel (TN) qu'ils concernent un périmètre de 5 m autour la construction puis que la pente résultante soit aménagée en pente douce pour retrouver le niveau du terrain naturel en limite parcellaire

Dans le secteur Nj :

Les annexes* à la construction principale.

DANS LES SECTEURS DE TAILLE ET DE CAPACITES LIMITEES OU DES RISQUES NATURELS ONT ETE IDENTIFIES : ZONE HACHUREE BLEUE DU REGLEMENT GRAPHIQUE

Dans le secteur Nh_{Gd} où des aléas faibles de glissement de terrain ont été identifiés (secteur repéré en bleu sur le règlement graphique du PLU), les constructions autorisées en Nh sont autorisées en Nh_{Gd} sous respect des conditions spéciales détaillées à l'article 4 ci-après relatif à la desserte par les réseaux.

ARTICLE N.3 - ACCES ET VOIRIE

Les constructions, aménagements et extensions autorisées à l'article N2 nécessitent que le terrain ait un accès à une voie publique ouverte à la circulation automobile et en bon état de viabilité ; cette voie avec ses carrefours devra présenter des caractéristiques suffisantes au regard de la circulation des engins de lutte contre l'incendie, de la sécurité des usagers de la voie publique.

ARTICLE N.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable

Toute construction et utilisation du sol autorisée à l'article N2, à usage non agricole ou forestier, et qui implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement être alimentée par un branchement à un réseau public de distribution.

Assainissement

Eaux usées : le branchement à un réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées incluse dans une zone d'assainissement collectif.

A défaut de réseau public, dans les secteurs d'assainissement non collectif, sauf dans le secteur $Nh_{Gq(D)}$ où les conditions ci-après devront être appliquées, il sera mis en place un dispositif d'assainissement individuel conforme à la législation en vigueur.

Dans le secteur $Nh_{Gq(D)}$, les eaux usées collectées par un dispositif étanche seront soit :

- évacuées au moyen d'un réseau étanche jusqu'à une zone hors aléas de glissement
- soit rejetée dans un milieu récepteur naturel (cours d'eau ou plan d'eau) en respectant les objectifs de qualité des eaux
- soit infiltrées au moyen d'une tranchée d'infiltration, sous réserve que le débit rejeté par ce moyen ne conduise pas à un débit global infiltré (eaux usées, artificiellement, plus eaux pluviales lors d'une pluie centennale, naturellement) supérieur à ce qu'il était pour une pluie centennale antérieurement au projet. La limitation du débit de rejet ainsi définie peut conduire à la mise en place d'un dispositif étanche de rétention et de régulation avant infiltration.

Eaux pluviales : les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Les aménagements devront en premier lieu prévoir sur chaque parcelle la rétention et l'infiltration des eaux pluviales sur ladite parcelle selon les préconisations relatives au traitement des eaux pluviales spécifiques à la commune de Coublevie (prescriptions jointes en annexes du PLU).

Toutes les mesures devront être prises pour minimiser l'imperméabilisation des sols et maîtriser le débit et l'écoulement des eaux pluviales (par exemple privilégier les surfaces perméables).

Le stockage et l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle sont obligatoires, sauf dans le secteur Nh_{Ga(D)}. Dans ce secteur, l'assainissement des constructions devra remplir les conditions ci-après. Les eaux pluviales devront être :

- soit évacuées au moyen d'un réseau étanche jusqu'à une zone hors aléa de glissement
- soit rejetées dans un milieu naturel récepteur (cours d'eau ou plan d'eau) après les avoir collectées et traitées et après les avoir fait transiter par un dispositif pérenne et étanche de rétention permettant, lors d'une pluie centennale, de limiter le débit d'apport au milieu récepteur au niveau du point de rejet à ce qu'il était avant réalisation du projet
- soit collectées et traitées en construisant un dispositif pérenne et étanche comprenant à la fois :
 - un système de rétention permettant, lors d'une pluie centennale, de limiter le débit de ruissellement en surface à ce qu'il était avant réalisation du projet
 - un caniveau horizontal (ou système équivalent) de diffusion en surface du débit de sortie de ce système de rétention. La longueur du caniveau est au moins égale à la plus grande largeur, mesurée horizontalement, de la zone imperméabilisée par le projet le tout étant destiné à maintenir un ruissellement équivalent à celui existant dans les conditions naturelles.

Desserte électrique

Le raccordement des constructions autorisées à l'article N2 à ces réseaux devra être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services techniques des concessionnaires.

ARTICLE N.5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle.

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

Les constructions autorisées à l'article N2 devront s'implanter en retrait de 6 m des voies et emprises publiques.

Lorsque par son gabarit ou son implantation, une construction existante n'est pas conforme avec les prescriptions ci-dessus, le permis de construire ou la déclaration ne pourra être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cette construction avec ces

prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de la construction.

ARTICLE N.7 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES •

Les constructions autorisées à l'article N2 devront s'implanter en retrait de 6 m des limites séparatives*.

Lorsque par son gabarit ou son implantation, une construction existante n'est pas conforme avec les prescriptions ci-dessus, le permis de construire ou la déclaration ne pourra être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cette construction avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de la construction.

ARTICLE N.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règle

ARTICLE N.9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle pour la zone N sauf pour le secteur Nh, où l'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 20% de la propriété.

ARTICLE N.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur* des constructions autorisées à l'article N2 ne devra pas excéder 9 mètres.

Lorsque par son gabarit ou son implantation, une construction existante n'est pas conforme avec les prescriptions ci-dessus, le permis de construire ou la déclaration ne pourra être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cette construction avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de la construction.

De plus, en cas d'extension de constructions* existantes avant l'approbation du PLU, la hauteur totale* pourra être supérieure à 9 m si le respect de la volumétrie de la construction existante le justifie.

ARTICLE N.11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les dispositions du présent article pourront ne pas être imposées aux constructions* existantes ou nouvelles, pour les extensions* et les aménagements, s'il s'agit de projets d'architecture contemporaine* ou de projets utilisant des technologies énergétiques nouvelles sous réserve toutefois que leur intégration dans l'environnement naturel ou

le paysage urbain soit particulièrement étudié et qu'ils respectent les caractéristiques de la zone.

Topographie

Les constructions nouvelles, l'aménagement et l'extension des constructions existantes devront être conçue de manière à s'adapter au terrain, c'est-à-dire en modifiant le moins possible le profil du terrain naturel.

L'implantation des garages et aires de stationnement doit être de préférence au plus proche de l'accès à la parcelle.

Dans le cas de terrain en pente, la volumétrie de la construction doit s'adapter à la pente. Les terrassements seront seulement autorisés s'ils contribuent à une meilleure insertion des constructions dans leur environnement. Les terrassements se limitent à l'emprise de la construction et à ses prolongements immédiats. Les murs de soutènements, s'ils existent, devront être en continuité avec la construction.

Volumétrie :

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume. Dans le cas d'extension du bâti existant, une préservation de l'harmonie des proportions de la construction initiale doit être respectée.

Toitures :

Les toitures pourront être à pentes ou toiture-terrasse. Elles doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Les panneaux solaires sont autorisés en toiture s'ils sont encastrés et non en saillie, et de même pente que la toiture (si elle est en pente).

Dans le cas d'adjonction à une construction, la toiture de l'adjonction devra s'harmoniser avec celle de la construction principale.

Parements extérieurs :

Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels ou urbains. Les hangars agricoles seront de teintes sombres.

Les matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, brique creuse, parpaing etc.) seront enduits.

Dispositions spécifiques applicables aux constructions et éléments remarquables repérés (article L.123-1- 5 7°)

En application de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme, les prescriptions suivantes sont applicables aux éléments du patrimoine bâtis repérés sur le règlement graphique du PLU :

- les modifications de volume de ces constructions ne seront admises que si elles contribuent à la mise en valeur du bâtiment, ou répondent à des impératifs d'ordre technique.
- La démolition de ce bâti est interdite sauf si l'état de la construction le justifie.

Clôtures :

Les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec les constructions existantes sur la parcelle et les constructions avoisinantes.

Elles devront être à caractère végétal et plantées d'essences locales.

Dispositions diverses :

Les citernes à gaz liquéfié, à combustible liquide, ainsi que les installations similaires seront implantées de manière à ne pas être visibles de la voie publique.

Les mouvements de terrain (déblais, remblais) nécessaires à la réalisation de la construction doivent être limités et ne doivent pas créer à une émergence de la construction dans le paysage.

Les réseaux doivent être enfouis afin de limiter l'impact sur les sites et paysages traversés.

ARTICLE N.12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des installations nouvelles doit être assuré en dehors de la voie publique.

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

Les espaces non bâtis et non occupés par des aires de stationnement ou de service doivent être traités en espaces d'agrément paysagers, au minimum engazonnés, et intégrant des plantations mixtes (arbres de haute tige, arbustes...) d'essences locales adaptées aux conditions climatiques*.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent, d'essences locales adaptées aux conditions climatiques.

Dans les secteurs concernés par un élément du paysage identifié au titre de l'article L123-1-5 7° du CU sur le document graphique du PLU, les plantations existantes, notamment les arbres de haute tige*, doivent être impérativement maintenues ou remplacées par des plantations d'essences locales adaptées aux conditions climatiques* en nombre équivalent.

Les Espaces Boisés Classés (E.B.C.) repérés sur le document graphique du PLU sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme.

ARTICLE N.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE N15 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Sans objet

ARTICLE N16 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Toute construction nouvelle devra disposer de fourreau en attente pour être raccordée au Très haut débit par fibre optique.

Le raccordement des constructions au réseau de télécommunication devra être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public.

ANNEXES

SCHEMA DE PRINCIPE DEFINISSANT LES GABARITS CONSTRUCTIBLES AU REGARD DES ARTICLES 6,7 et 10 DU REGLEMENT

Schéma de principes de la définition des gabarits constructifs en fonction des prospectes (art.6,art.7 et art.10 du règlement)
Dans le cas d'une implantation à l'alignement imposé à l'article 6

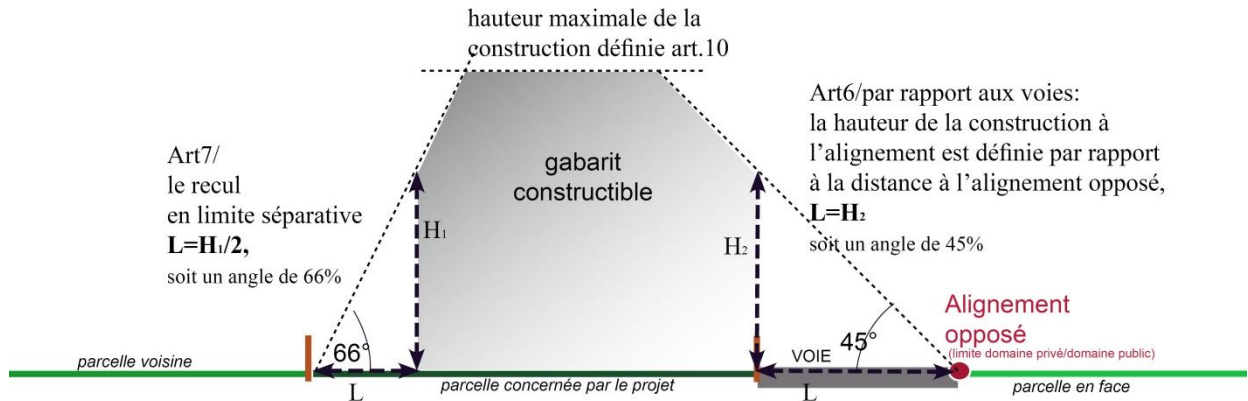


Schéma de principes de la définition des gabarits constructifs en fonction des prospectes (art.6,art.7 et art.10 du règlement)
Dans le cas d'un recul à l'alignement

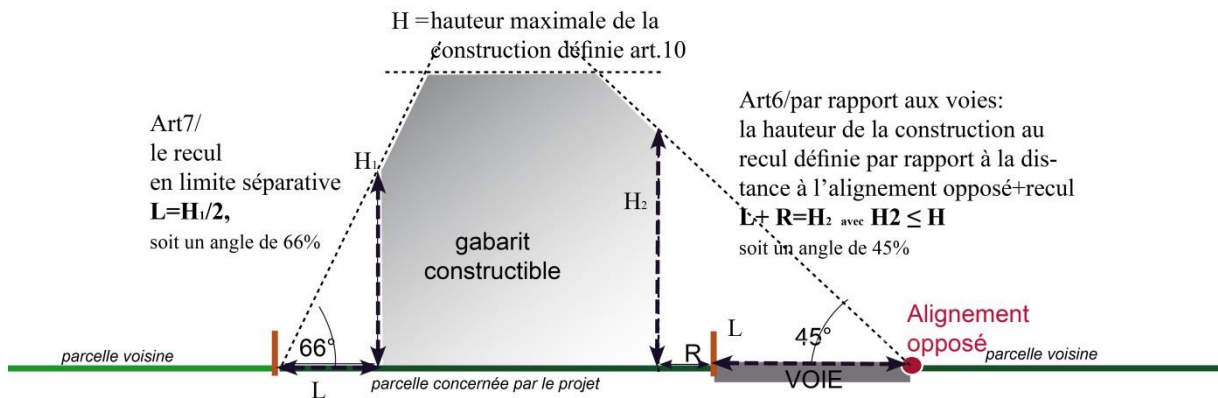
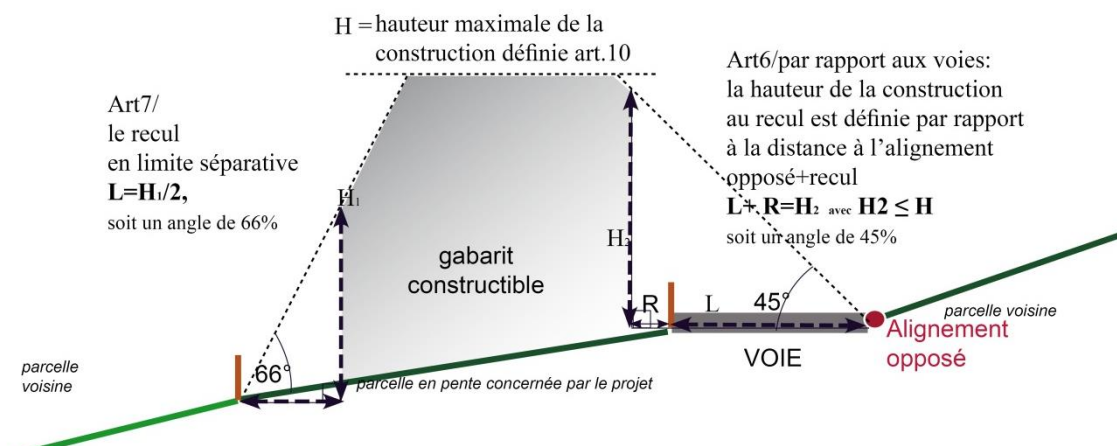


Schéma de principes de la définition des gabarits constructifs en fonction des prospectes (art.6,art.7 et art.10 du règlement)
Dans le cas de terrain en pente



DEFINITIONS

AFFOUILLEMENT :

Action d'attaque par la base, naturelle ou *anthropique*, d'un versant naturel, d'un escarpement, d'une falaise, d'un mur ou d'un *enrochement*. En urbanisme, il s'agit du creusement volontaire du sol en vue de modifier le niveau naturel du sol après réalisation de la construction autour de celle-ci. Les sous-sols sont donc possibles sous la construction en zone UB, UD, AU, UE et Nh si l'aménagement de leur accès extérieur, après finalisation de la construction est conforme aux dispositions prévues dans les articles 2 des zones du présent règlement.

ALIGNEMENT

Le terme « alignement » utilisé dans le présent règlement, désigne les limites :

- a. des voies publiques ou privées ouvertes ou non à la circulation générale ;
- b. des places et espaces verts publics
- c. des emplacements réservés nécessaires à la création, à l'élargissement ou à l'extension desdites voies et places ;
- d. des marges de recul dès lors qu'elles sont inscrites aux documents graphiques du PLU
- e. les cheminements piétons et cyclistes

Toutefois, ne constituent pas des limites de référence au sens de la présente définition, les servitudes de passage,.

Les règles d'alignement définies dans le présent règlement s'appliquent au corps principal du bâtiment. Les encorbellements, saillies de toiture, balcons, escaliers extérieurs non fermés ne sont pas pris en compte dans la limite de 1 m de dépassements de l'alignement.

ANNEXES A LA CONSTRUCTION PRINCIPALE

Les annexes sont les constructions en dur non destinées à l'habitation ou aux activités et non accolées à la construction principale. Il s'agit des constructions de faible dimension ayant un caractère accessoire au regard de la destination de la construction principale (garage, abri de jardin, cellier, remise, piscine privée découverte,...).

AMENAGEMENT ET EXTENSION DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES

Les règles portant sur l'aménagement et l'extension des constructions existantes permettent de réaliser des travaux d'agrandissement et d'amélioration des locaux existants à la date d'approbation du PLU dans les limites fixées par le règlement.

ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL OU AUTONOME :

Filière d'assainissement réalisée sur une parcelle privée pour une habitation individuelle, composée d'un prétraitement, d'un traitement et d'une évacuation dans le milieu environnant conforme à la réglementation en vigueur.

CONSTRUCTION

Tous bâtiments et assemblage solide de matériaux, quelle que soit sa fonction, même les constructions ne comportant pas de fondations (article L. 421-1 du code de l'urbanisme), indépendamment de la destination ;

Tous travaux, installations, ouvrages qui impliquent une implantation au sol, une occupation du sous-sol ou en surplomb du sol.

DESTINATIONS DES LOCAUX

Pour la détermination de la destination d'un ensemble de locaux présentant par leurs caractéristiques une unité de fonctionnement et relevant d'un même gestionnaire, il est tenu compte exclusivement de la destination principale de ces locaux, sous réserve des dispositions particulières précisées ci-après (logements de fonction, ateliers d'artistes, entrepôts, artisanat...).

Construction à usage d'habitation

Cette destination comprend tous les logements, y compris les logements de fonction et les chambres de service.

Est considéré comme un logement tout local assurant une autonomie et une intimité minimale de vie au travers d'un équipement comprenant des sanitaires complets (toilettes, WC), d'un bloc cuisine, ainsi qu'une porte d'accès séparée dotée d'un verrou de sûreté.

Les ateliers utilisés par des artistes résidant sur place sont considérés comme des annexes à l'habitation à condition que la S.H.O.N. d'habitation proprement dite soit au moins égale à 50 % de la S.H.O.N. occupée par les artistes.

Construction à usage d'hébergement hôtelier

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

Construction à usage de bureaux

Cette destination comprend les locaux et annexes dépendant d'organismes publics ou privés ou de personnes physiques et où sont exercées des fonctions telles que : direction, gestion, études, conception, informatique, recherche et développement.

Construction à usage de commerce

Cette destination comprend 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). Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage ne doivent pas représenter plus de 1/3 de la surface totale.

Construction à usage artisanal

Cette destination comprend les locaux et leurs annexes où sont exercées des activités de fabrication artisanale de produits, vendus ou non sur place. Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage ne doivent pas représenter plus de 1/3 de la surface totale.

Construction à usage Industriel

Cette destination comprend les locaux principalement affectés à la fabrication industrielle de produits. Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage ne doivent pas représenter plus de 1/3 de la surface totale.

Construction à usage d'entrepôt

Cette destination comprend les locaux d'entreposage et de reconditionnement de produits ou de matériaux. Sont assimilés à cette destination tous locaux d'entreposage liés à une activité industrielle, commerciale ou artisanale lorsque leur taille représente plus de 1/3 de la surface totale, et de façon plus générale tous locaux recevant de la marchandise ou des matériaux non destinés à la vente aux particuliers dans lesdits locaux.

Construction à usage d'Exploitation agricole et/ou forestière

Cette destination comprend les locaux et leurs annexes où sont exercées les activités liées à l'exploitation agricole et forestière. Sont assimilés à cette destination tous locaux d'entreposage liés à l'activité agricole et forestière sans restriction de surface. Il s'agit également des locaux où sont exercées par un exploitant agricole, des activités dans le prolongement de l'acte de production ou support pour l'exploitation.

Depuis la loi n°2010-874 du 27 juillet 2010 de modernisation de l'agriculture et de la pêche, les activités agricoles sont définies par l'article L.311 & I du code rural et de la pêche maritime :

« Sont réputées agricoles 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. Les activités de cultures marines sont réputées agricoles, nonobstant le statut social dont relèvent ceux qui les

pratiquent. 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. Il en est de même de la production et, le cas échéant, de la commercialisation, par un ou plusieurs exploitants agricoles, de biogaz, d'électricité et de chaleur par la méthanisation, lorsque cette production est issue pour au moins 50 % de matières provenant de ces exploitations. »

L'appréciation du lien direct du projet de construction avec l'exploitation agricole s'effectue selon le faisceau de critères suivants :

- caractéristiques de l'exploitation (l'étendue de l'exploitation s'apprécie par rapport aux surfaces minimum d'installation (SMI) ou autre unité de référence définie par les lois d'orientation agricole : on admettra dans le cas général que, dans l'hypothèse d'une association d'exploitants, la surface mise en valeur est au moins égale à la SMI (ou unité de référence) multipliée par le nombre d'associés) ;
- configuration et localisation des bâtiments ;
- l'exercice effectif de l'activité agricole : elle doit être exercée à titre principal.

En toute hypothèse, il appartient au demandeur d'apporter la preuve de l'affectation agricole.

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Elles recouvrent les destinations correspondant aux catégories suivantes :

- les locaux affectés aux services publics municipaux, départementaux, régionaux ou nationaux qui accueillent le public - les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux (transports, postes, fluides, énergie, télécommunications, ...)
- les constructions et installations techniques nécessaires aux services urbains (voirie, assainissement, traitement des déchets, centres cuiseurs...)
- les équipements de superstructures : crèches et haltes garderies ; les établissements d'enseignement maternel, primaire et secondaire ; les établissements universitaires, y compris les locaux affectés à la recherche, et d'enseignement supérieur ; les établissements pénitentiaires ; les établissements de santé : hôpitaux (y compris les locaux affectés à la recherche), cliniques, dispensaires, centres de court et moyen séjour, résidences médicalisées...), les établissements d'action sociale ; les résidences sociales ; les établissements culturels et les salles de spectacle spécialement aménagées de façon permanente pour y donner des concerts, des spectacles de variétés ou des représentations d'art dramatique, lyrique ou chorégraphique ; les établissements sportifs à caractère non commercial ;
- les lieux de culte ;

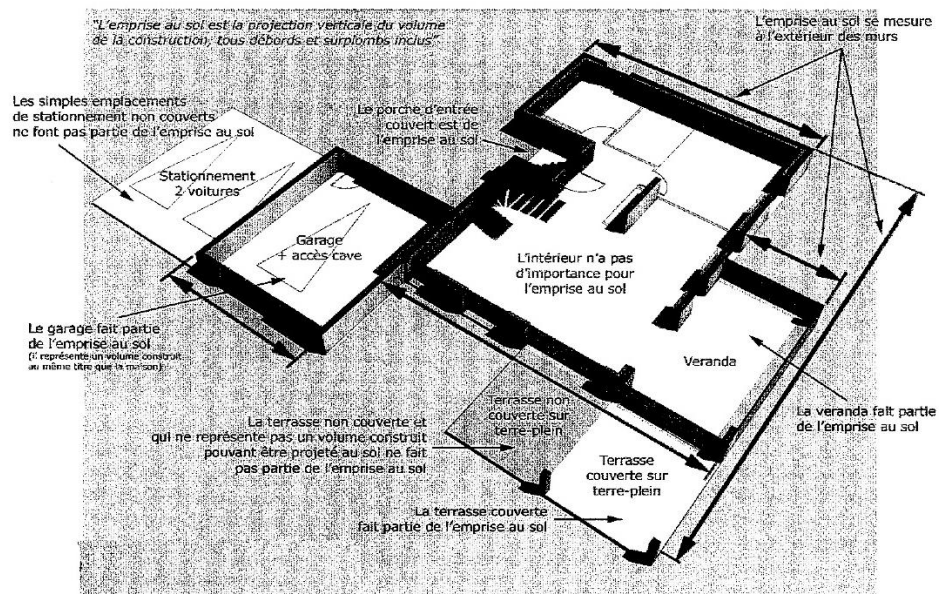
- les parcs d'exposition ;
- les locaux destinés à héberger des entreprises dans le cadre d'une politique de soutien à l'emploi (hôtels d'activité, pépinières, incubateurs) ;
- les " points-relais " d'intérêt collectif pour la distribution des marchandises ;
- les ambassades, consulats, légations, organisations internationales publiques et institutions supérieures de l'État.

EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol d'une construction se définit comme la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus, ce qui comprend donc l'épaisseur des murs extérieurs, matériaux isolants et revêtements extérieurs compris, les éléments en débord (auvents, acrotères, bandeaux, corniches, marquises...) et en surplomb (balcons, loggias, coursives) de la construction.

Le calcul de l'emprise au sol dans le sens du présent PLU comprend également l'ensemble des constructions sur la parcelle y compris les constructions non closes telles que les hangars ou les constructions dédiées au stationnement, les piscines, les annexes...

L'EMPRISE AU SOL



Les occupations du sol qui, ne présentent ni une surélévation significative par rapport au terrain, ni des fondations profondes ne sont pas considérées comme constitutives d'emprise au sol comme par exemple les cours, les terrasses...

Les sous-sols sont exclus de l'emprise au sol. Néanmoins, s'ils ne sont que partiellement enterrés en raison de la pente du terrain et ouvrent de plain-pied sur l'aire de dégagement, ils ne peuvent être regardés comme construits en sous-sol et sont donc concernés par l'emprise au sol.

ESPACE BOISE CLASSE

Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements. Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la déclaration préalable sauf dans les cas suivants :

-s'il est fait application des dispositions du livre I du code forestier ;

-s'il est fait application d'un plan simple de gestion agréé conformément à l'article L. 222-1 du code forestier ou d'un règlement type de gestion approuvé conformément aux dispositions du II de l'article L. 8 et de l'article L. 222-6 du même code ;

-si les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du Centre national de la propriété forestière.

EXHAUSSEMENT :

Remblaiement de terrain, élévation volontaire du niveau du sol. L'exhaussement est le contraire de l'affouillement.

HABITATIONS LEGERES DE LOISIR :

Constructions à usage d'habitation démontables ou transportables, destinées à l'occupation temporaire ou saisonnière et dont la gestion et l'entretien sont organisés et assurés de manière permanente.

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Il s'agit de la hauteur totale des constructions définie par la différence d'altitude entre la partie la plus élevée de la construction (faitage ou toitures terrasses) ou de l'ouvrage et le terrain naturel.

Ne sont pas pris en compte pour définir cette hauteur :

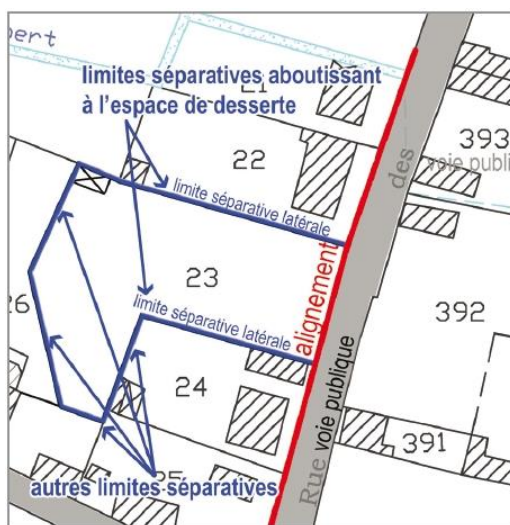
- les balustrades et garde-corps à claire voie
- la partie ajourée des acrotères
- les pergolas
- les souches de cheminée
- les locaux techniques et les accès aux toitures terrasse.

La limite de hauteur doit être respectée en tous points de la construction et non de la parcelle.

INSTALLATIONS CLASSEES ou INSTALLATIONS CLASSEES POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT (ICPE):

Les installations qualifiées de dangereuses, incommodes ou insalubres sont répertoriées dans une nomenclature établie par décret au conseil d'état. La réglementation relative aux installations classées est fixée par la loi n° 76-663 du 19 juillet 1976 et le décret n° 77-1133 21 septembre 1977. Cette loi a pour objet de soumettre à des conditions particulières de salubrité ou de sécurité, l'exploitation d'une activité en raison de son caractère dangereux, incommode ou insalubre. Elle classe ces installations dans en deux types : les installations classées soumises à déclaration et les installations classées soumises à autorisation. Ces dispositions sont complétées par la loi n°92-646 du 13 juillet 1992 sur l'élimination des déchets, le décret n°93-742 du 29 mars 1993 sur l'eau, ainsi que des directives du Conseil des Communautés Européennes, notamment la directive n°82/501 du 24 juin 1982 dite "directive Seveso".

LIMITES SEPARATIVES DE PROPRIETE



Il s'agit des limites du terrain autres que celles situées en bordure des voies publiques ou privées, c'est-à-dire les limites de terrains non concernées par l'article 6 du règlement.

Elles sont de deux types :

- Les limites séparatives aboutissant à l'espace de desserte (ou les limites séparatives latérales) sont celles qui se recoupent avec l'alignement et déterminent la longueur de façade de la propriété sur la voie.
- Les limites séparatives de fond de parcelles sont les autres limites du terrain.

Dans le cas d'une configuration de parcelle plus complexe, il conviendra de considérer comme limites séparatives aboutissant à l'espace de desserte tous les côtés du terrain aboutissant à l'alignement y compris les éventuels décrochements, coudes ou brisures.

Dès lors qu'une limite séparative peut être qualifiée à la fois de limite aboutissant à l'espace de desserte ou de limite séparative de fond de parcelle, c'est cette dernière qualification qui est retenue ; toutefois, pour les terrains situés à l'angle de deux limites de référence, les limites séparatives aboutissant à l'alignement sont assimilées à des limites latérales.

Lorsque le règlement impose une distance de recul par rapport aux limites séparatives, celle-ci s'applique au corps principal du bâtiment. Les encorbellements, saillies, balcons, escaliers extérieurs non fermés ne sont pas pris en compte dans la limite d'1 m. de dépassement.

MARGE DE REcul

Il s'agit de la distance séparant la construction des limites séparatives. Cette marge fixée par le règlement se calcule par rapport soit au mur de façade, soit à l'aplomb des saillies. Le point le plus avancé des balcons formant saillies doit servir, le cas échéant, de point de départ pour le calcul de la distance de la marge de recul.

Pour les bâtiments ne comportant pas de parois (hangars, abris sur poteaux...) la marge de recul se calcule par rapport à l'aplomb de la toiture. La distance minimale est applicable à toute construction ou ouvrage soumis à autorisation d'utilisation du sol (piscine, socle de pylône en maçonnerie...) à l'exception des ouvrages unidimensionnels ou à claire voie (poteaux, pylônes, antennes...).

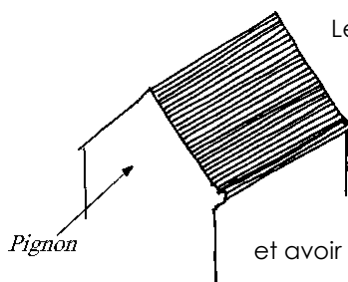
MURS CYCLOPEENS :

Le mur cyclopéen ou appareil cyclopéen est un mode de construction constitué de grosses pierres non équarries, simplement entassées de manière à former un *mur* ou une *jetée*, un *barrage*, un *pont*, une *route*.

OPERATION D'AMENAGEMENT D'ENSEMBLE :

Toute opération ayant pour effet la mise en œuvre d'un projet urbain sur un ensemble d'unités foncières (études et réalisation de travaux d'aménagement et/ou de viabilisation de terrains, puis constructions ou renouvellement urbain).

PIGNON et MUR PIGNON :



Le pignon est la partie supérieure et triangulaire d'un mur qui supporte la charpente du toit. Dans l'acceptation moderne, le **mur pignon** est souvent situé comme mur mitoyen en opposition au mur de façade principale dans la rue. Il peut alors être le support d'une toiture terrasse et ne pas avoir de sommet triangulaire, avoir une gouttière s'il est sous une croupe, et avoir des fenêtres s'il n'est pas en vis-à-vis.

SURFACE DE PLANCHER

Il s'agit de la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 mètre, calculé à partir du nu intérieur des façades du

bâtiment, déduction faite de certaines surfaces (vides, combles, aires de stationnement, etc.).

NB : Ce mode de calcul des surfaces des logements permet de remplacer par une notion unique la définition des surfaces de plancher prises en compte jusque-là dans le droit de l'urbanisme, et supprime la distinction complexe entre la SHOB (surface hors-œuvre brute) et la SHON (surface hors-œuvre nette). La surface plancher permet de ne plus pénaliser les constructions bien isolées et donc d'encourager l'isolation de la construction et donc de la performance énergétique des bâtiments. En effet, la prise en compte des murs extérieurs dans le calcul de la SHON incitait à opter pour des murs peu épais dans un but de maximisation des droits à construire, au détriment de l'isolant.

UNITES FONCIERES

Terrain correspondant au bien foncier constitué par toute parcelle ou ensemble de parcelles d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire.

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

Dans les zones inondables par crues torrentielles, un RESI est appliqué à chaque parcelle, en plus des prescriptions spécifiques concernant la surélévation du niveau habitable par exemple.

Ce RESI a pour objet d'éviter qu'une densification de l'urbanisation (bâti, voiries, talus) n'aboutisse à une concentration des écoulements et à une aggravation des risques, notamment pour les secteurs en aval.

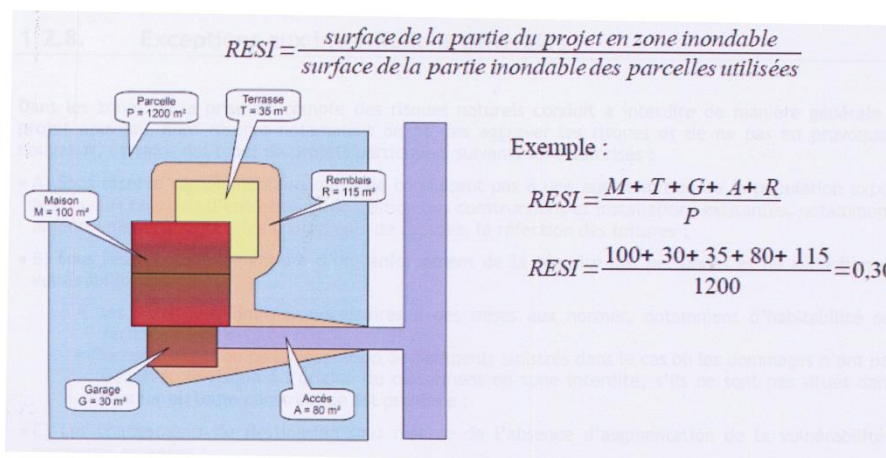
Le RESI est défini par le rapport de l'emprise au sol en zone inondable constructible de l'ensemble des bâtiments et remblais (y compris rampes d'accès et talus) sur la surface de la partie en zone inondable constructible* des parcelles effectivement utilisées par le projet.

$$\frac{\text{partie en zone inondable du projet (construction et remblai)}}{\text{partie en zone inondable des parcelles utilisées}} = \text{RESI}$$

* La notion de zone constructible est liée à la nature du projet : une zone dite « inconstructible » 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, sauf dans les cas d'aléa moyen d'inondation de pied de versant et de crues torrentielles. Dans ces deux cas, si le RESI dépasse 0.3, alors des protections collectives déportées doivent être obligatoirement envisagées de manière à rapporter l'aléa à un niveau faible ou « nul » autorisant un RESI égal à 1.

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



SUPERFICIE DU TERRAIN

La superficie prise en compte pour déterminer le droit à construire (superficie, implantation, COS...) est celle de l'unité foncière.

TERRAIN NATUREL

Il s'agit du niveau du terrain tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la construction.








VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Il s'agit de toutes les voies ouvertes à la circulation collective quel que soit le mode de déplacement, et qu'elles soient privées ou publiques : rues, routes, chemin, voies piétonnes, voies cyclables, places ou espaces de stationnement publics.

LISTE DES ESSENCES LOCALES

C'EST-A-DIRE LES ESSENCES INDIGENES ADAPTEES AUX CONDITIONS CLIMATIQUES LOCALES

nom commun	nom latin	taille	mois de floraison	biodiversité	coul. fleurs
Aubépine à deux styles	<i>Crataegus laevigata</i>	3m	IV/V	mellifère et favorable aux oiseaux	blanc
Aubépine à un style	<i>Crataegus monogyna</i>	10m	V/VI	non	blanc
Callune fausse-Bruyère	<i>Calluna vulgaris</i>	1m	VIII/IX	mellifère	rose
Camérisier à balais	<i>Lonicera xylosteum</i>	2m	V/VI	non	jaunâtre
Cassissier	<i>Ribes nigrum</i>	2m	IV/V	non	vert-rouge
Charme	<i>Carpinus betulus</i>	25m	IV/V	non	vert
Clématite brûlante	<i>Clematis flammula</i>	3m	VII/IX	non	blanc
Cornouiller mâle	<i>Cornus mas</i>	6m	II/IV	non	jaune
Cornouiller sanguin	<i>Cornus sanguineum</i>	5m	V/VII	non	blanc
Daphné Lauréole	<i>Daphne laureola</i>	1m	II/III	non	vert
Eglantier rouillé	<i>Rosa rubiginosa</i>	3m	VI/VII	non	rose
Erable champêtre	<i>Acer campestre</i>	15m	IV/V	non	vert-jaune
Framboisier sauvage	<i>Rubus idaeus</i>	2m	V/VIII	utile à la faune	blanc
Fusain d'Europe	<i>Euonymus europaeus</i>	5m	V/VI	non	vert-brun
Genévrier commun	<i>Juniperus communis</i>	5-10m	V/VI	non	discret
Griottier	<i>Prunus cerasus</i>	10m	IV/V	non	blanc
Gros. à maquereaux sauvage	<i>Ribes uva-crispa</i>	1,5m	III/IV	non	vert, rouge
Grosellier rouge sauvage	<i>Ribes rubrum</i>	2m	III/IV	non	vert-jaune
Hêtre	<i>Fagus sylvatica</i>	40m	IV/V	utile à la faune	vert
Houblon	<i>Humulus lupulus</i>	5m	VII/IX	non	vert-jaune
Houx commun	<i>Ilex aquifolium</i>	20m	V/VI	non	blanc
Laurier noble ou sauce	<i>Laurus nobilis</i>	8m	III/IV	non	blanchâtre
Merisier	<i>Prunus avium</i>	25m(croissance rapide)	IV/V	non	blanc
Mûrier des haies	<i>Rubus fruticosus (sens large)</i>	3m	V/VIII	utile à la faune et mellifère	blanc/ ros.
Nerprun purgatif	<i>Rhamnus cathartica</i>	5m	V/VI	favorable aux oiseaux	jaunâtre
Noisetier	<i>Corylus avellana</i>	10m	II/III	utile à la faune	jaune
Prunellier	<i>Prunus spinosa</i>	5m	III/IV	mellifère	blanc
Rosier agreste	<i>Rosa agrestis</i>	3m	VI/VII	non	blanc
Rosier des champs	<i>Rosa arvensis</i>	2m	VI/VII	non	blanc
Rosier des chiens	<i>Rosa canina</i>	5m	V/VII	non	rose pâle
Saule des vanniers	<i>Salix viminalis</i>	10m	IV	non	jaune
Saule pourpre	<i>Salix purpurea</i>	6m	III/IV	non	rouge
Sureau noir	<i>Sambucus nigra</i>	10m	VI/VII	utile à la faune	crème
Tremble	<i>Populus tremula</i>	20m(croissance rapide)	III/IV	non	verdâtre
Troène vulgaire	<i>Ligustrum vulgare</i>	3m	VI/VII	mellifère	blanc
Vigne blanche	<i>Clematis vitalba</i>	20m	V/VIII	non	crème
Viorne obier sauvage	<i>Viburnum opulus</i>	4m	V/VI	non	blanc

				
Acer campestre	Juniperus-communis	Prunus-avium2	Ribes-rubrum	Rubus-fruticosus (sens large)
				
Calluna Vulgaris	laurus nobilis	Prunus-cerasus	Ribes-uva-crispa-total	Rubus-idaeus
				
Daphne laureola	Ligustrum vulgare	Prunus-spinosa	Rosa arvensis	Salix viminalis
				
euonymus Europaeus	Lonicera_xylosteum	Rhamnus catharticus	Rosa arvensis2	Sambucus-nigra
				
Fagus sylvatica	Populus.tremula	Rhamnus catharticus1	Rosa canina	Sambucus-nigra1
				
Humulus_lupulus	Populus.tremula1	Ribes nigrum	Rosa_agrestis	sambucus-nigra2
				
ilex-aquifolium	Prunus-avium	Ribes-nigrum2	rosa-rubiginosa	Viburnum-opulus