



## PLAN LOCAL D'URBANISME



## RÈGLEMENT

Arrêté le 16 Juillet 2019  
Approuvé le 18 Février 2020

Identification du document		
Titre du document	Règlement	
Nom du fichier	Plan Local d'Urbanisme	
Version	Février 2020	
Rédacteur	Carine ALLARD	CAAL
Vérificateur	Antoine BERTOZZI	ANBE
Chef d'agence	Antoine BERTOZZI	ANBE



Altéréo - Europarc - 7 Rue Pascal - 69500 Bron

Éveilleur d'intelligences environnementales®

[www.altereo.fr](http://www.altereo.fr)



Le périmètre de l'agence Urbaniste Centre Est est certifié ISO 9001

**TABLE DES MATIERES**

<b>DISPOSITIONS GÉNÉRALES.....</b>	<b>p 4</b>
Champ d'application territorial .....	p 5
Portée respective du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols .....	p 5
Division du territoire en zone .....	p 6
Organisation du règlement .....	p 8
Assainissement des eaux pluviales .....	p 12
Prise en compte des ouvrages de transport d'électricité HTB .....	p 16
Prise en compte des risques naturels .....	p 17
<b>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBANISÉES (U) .....</b>	<b>p 37</b>
Dispositions applicables à la zone UA .....	p 38
Dispositions applicables à la zone UB .....	p 48
Dispositions applicables à la zone UH .....	p 59
Dispositions applicables à la zone UE .....	p 68
<b>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER (AU) .....</b>	<b>p 76</b>
Dispositions applicables à la zone 1AU .....	p 77
<b>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES (A) .....</b>	<b>p 88</b>
Dispositions applicables à la zone A .....	p 89
<b>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES (N) .....</b>	<b>p 99</b>
Dispositions applicables à la zone N .....	p 100
<b>ANNEXES .....</b>	<b>p 108</b>
Lexique .....	p 109
Nuancier pour façades .....	p 111
Élément du patrimoine .....	p 109
Changements de destination .....	p 112
Liste des emplacements réservés .....	p 129

# DISPOSITIONS GÉNÉRALES

## Champ d'application territorial

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de l'Albenc.

## Portée respective du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols

Sont et demeurent applicable sur au territoire :

1. Les servitudes d'utilité publique mentionnées en annexes du Plan Local d'Urbanisme
2. Les articles R111-2 à 5, R111-14 à 15, R111-21 et R421-12 du Code de l'Urbanisme rappelés ci après.

### **Article R111-2 du Code de l'Urbanisme**

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

### **Article R111-3 du Code de l'Urbanisme**

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

### **Article R111-4 du Code de l'Urbanisme**

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

### **Article R111-5 du Code de l'Urbanisme**

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

### **Article R111-14 du Code de l'Urbanisme**

En dehors des parties urbanisées des communes, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation ou sa destination :

- 1° A favoriser une urbanisation dispersée incompatible avec la vocation des espaces naturels environnants, en particulier lorsque ceux-ci sont peu équipés ;
- 2° A compromettre les activités agricoles ou forestières, notamment en raison de la valeur agronomique des sols, des structures agricoles, de l'existence de terrains faisant l'objet d'une délimitation au titre d'une appellation d'origine contrôlée ou d'une indication géographique protégée ou comportant des équipements spéciaux importants, ainsi que de périmètres d'aménagements fonciers et hydrauliques ;
- 3° A compromettre la mise en valeur des substances mentionnées à l'article L. 111-1 du code minier ou des matériaux de carrières inclus dans les zones définies à l'article L. 321-1 du même code.

### **Article R111-15 du Code de l'Urbanisme**

Une distance d'au moins trois mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus situés sur un terrain appartenant au même propriétaire.

### **Article R111-21 du Code de l'Urbanisme**

La densité de construction est définie par le rapport entre la surface de plancher de cette construction et la surface de terrain sur laquelle elle est ou doit être implantée.

La superficie des terrains cédés gratuitement en application de l'article R. 332-16 est prise en compte pour la définition de la densité de construction.

### **Article R421-12 du Code de l'Urbanisme**

Doit être précédée d'une déclaration préalable l'édification d'une clôture située :

- a) Dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable classé en application de l'article L. 631-1 du code du patrimoine ou dans les

- abords des monuments historiques définis à l'article L. 621-30 du code du patrimoine ;
- b) Dans un site inscrit ou dans un site classé ou en instance de classement en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement ;
- c) Dans un secteur délimité par le plan local d'urbanisme en application de l'article L. 151-19 ou de l'article L. 151-23 ;
- d) Dans une commune ou partie de commune où le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme a décidé de soumettre les clôtures à déclaration.

## Division du territoire en zone

Le territoire couvert le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines (U), en zones à urbaniser (zones AU), en zones agricoles (A) et en zones naturelles et forestières (zone N). Ces zones sont les suivantes.

### • Les zones urbanisées

*«Les zones urbaines sont dites «zones U». Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.»*

Le PLU distingue quatre catégories de zones U :

**La zone UA** qui correspond au tissu bâti historique de la commune, implanté à l'alignement de la Grande Rue

**La zone UB** qui correspond aux extensions urbaines de la commune

**La zone UH** qui correspond aux hameaux secondaires de la commune situés en discontinuité du centre bourg

**La zone UE** qui correspond à la zone d'activités de l'Etournel

### • Les zones à urbaniser

*«Les zones à urbaniser sont dites «zones AU». Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.*

*Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.*

*Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone.»*

Le PLU distingue plusieurs zones à urbaniser. Il s'agit de zones naturelles constructibles destinées à accueillir, dans une perspective de mixité urbaine, des constructions à usage d'habitation ainsi que des équipements. L'ouverture à l'urbanisation de ces secteurs est conditionnée à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble compatible avec les prescriptions définies dans l'Orientat-ion d'Aménagement et de Programmation (OAP).

### • Les zones agricole

*« Les zones agricoles sont dites « zones A ». Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.*

*Peuvent être autorisées, en zone A :*

*1° Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;*

*2° Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci.»*

Le PLU distingue deux catégories de zones A :

**La zone A** qui correspond à une zone agricole qu'il convient de protéger de l'urbanisation afin de permettre au secteur agricole de se développer et de marquer la vocation agricole des terrains. Elle comprend également les hameaux et constructions

isolées à vocation d'habitat pour lesquelles des évolutions et adaptations limitées sont autorisées.

**La zone Azh** qui correspond aux zones humides à protéger située en zone agricole.

• **Les zones naturelles**

*«Les zones naturelles et forestières sont dites «zones N». Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :*

*1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;*

*2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;*

*3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;*

*4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles;*

*5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.*

*Peuvent être autorisées en zone N :*

*1° Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;*

*2° Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci.»*

Le PLU identifie deux catégories de zones N :

**La zone N** qui correspond à une zone naturelle à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur caractère d'espaces naturels. La zone N comprend également des constructions isolées à vocation d'habitat pour lesquels des évolutions et adaptations du bâti sont autorisées.

**La zone Nzh** qui correspond aux zones humides à protéger située en zone naturelle.

## Organisation du règlement

Conformément au Code de l'Urbanisme, les règles d'urbanisme applicables sur le territoire s'organisent en trois grandes parties thématiques comme suit :

### **Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités**

Article 1 : Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions, activités, destinations et sous-destinations

Article 2 : Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

### **Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères**

Article 4 : Volumétrie et implantation des constructions

Article 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Article 7 : Stationnement

### **Section 3 : Equipements et réseaux**

Article 8 : Desserte par les voies publiques ou privées

Article 9 : Desserte par les réseaux

Les destinations et sous-destinations des constructions pouvant être interdites ou soumises à conditions particulières sont définies en application des articles R.151-27, R.151-28 et R.151-29 du Code de l'Urbanisme.

Tout projet de construction, d'aménagement ou d'installation doit se référer à l'une de ces destinations.

Lorsqu'un ensemble de locaux présente par ses caractéristiques une unité de fonctionnement, il est tenu compte exclusivement de la destination principale de cet ensemble.

Lorsqu'une construction ou un aménagement relève de plusieurs destinations sans lien fonctionnel entre elles, il est fait application des règles propres à chacune de ces destinations.

**Liste des destinations et sous-destinations mentionnées aux articles R.151-27 et R.151-28**

Exploitation agricole et forestière

- Exploitation agricole
- Exploitation forestière

Habitation

- Logement
- Hébergement

Commerce et activités de service

- Artisanat et commerce de détail
- Restauration
- Commerce de gros
- Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle
- Hébergement hôtelier et touristique
- Cinéma

Equipements d'intérêt collectif et services publics

- Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés
- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
- Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
- Salle d'art et de spectacles
- Equipements sportifs
- Autres équipements recevant du public

Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire

- Industrie
- Entrepôt
- Bureau
- Centre de congrès et d'exposition

## 1. Exploitations agricoles et forestières

La destination de construction « exploitation agricole et forestière » prévue au 1° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les deux sous destinations suivantes : exploitation agricole, exploitation forestière.

La sous-destination « **exploitation agricole** » recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous destination recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.

La sous-destination « **exploitation forestière** » recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.

## 2. Habitation

La destination de construction « habitation » prévue au 2° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les deux sous-destinations suivantes : logement, hébergement.

La sous-destination « **logement** » recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». La sous destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.

La sous-destination « **hébergement** » recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.

## 3. Commerces et activités de services

La destination de construction « commerce et activité de service » prévue au 3° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les six sous-destinations suivantes : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma.

La sous-destination « **artisanat et commerce de détail** » recouvre les constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.

La sous-destination « **restauration** » recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.

La sous-destination « **commerce de gros** » recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.

La sous-destination « **activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle** » recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.

La sous-destination « **hébergement hôtelier et touristique** » recouvre les constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.

La sous-destination « **cinéma** » recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.

## 4. Equipements d'intérêts collectif et services publics

La destination de construction « équipements d'intérêt collectif et services publics » prévue au 4° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les six sous-destinations suivantes : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public.

La sous-destination « **locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés** » recouvre les constructions

destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.

La sous-destination « **locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés** » recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.

La sous-destination « **établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale** » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.

La sous-destination « **salles d'art et de spectacles** » recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.

La sous-destination « **équipements sportifs** » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.

La sous-destination « **autres équipements recevant du public** » recouvre les équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.

## **5. Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires**

La destination de construction « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » prévue au 5° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les quatre sous-destinations suivantes : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition.

La sous-destination « **industrie** » recouvre les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.

La sous-destination « **entrepôt** » recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.

La sous-destination « **bureau** » recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.

La sous-destination « **centre de congrès et d'exposition** » recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

## Assainissement des eaux pluviales

### Principe de fonctionnement des ouvrages de rétention/restitution

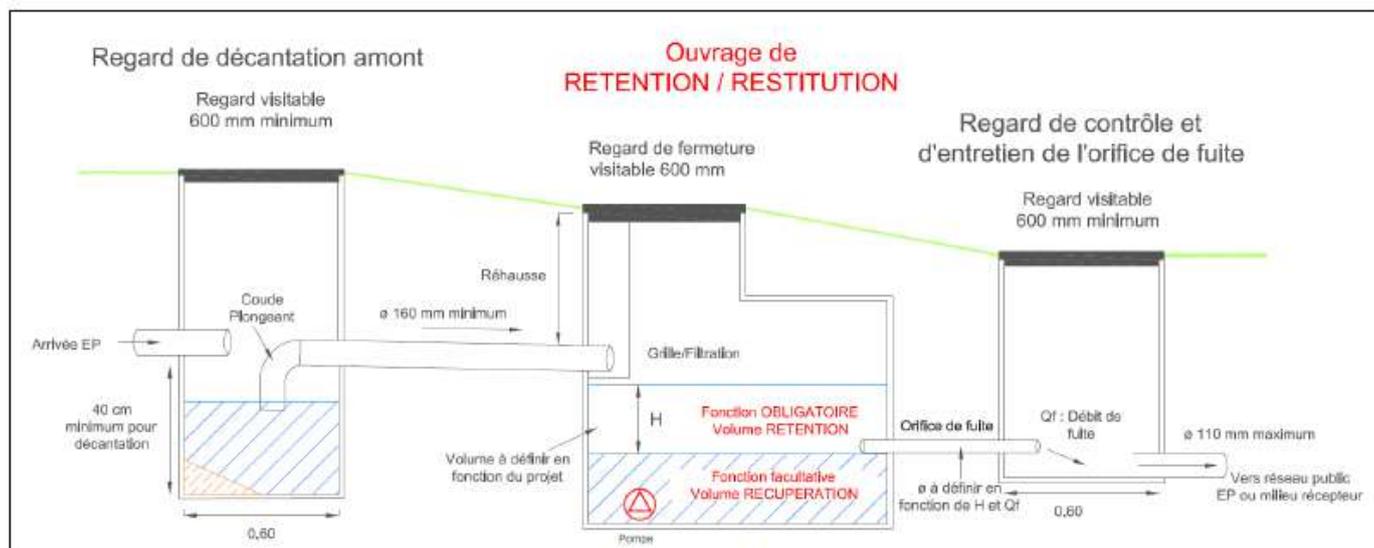
A l'échelle d'une parcelle, les ouvrages de rétention/restitution constituent une mesure compensatoire avec pour objectif d'éviter l'augmentation des débits par rejet direct des eaux pluviales provenant des toitures et autres surfaces imperméabilisées dans le réseau pluvial ou assimilé.

Le fonctionnement hydraulique est assuré par :

- La réception des eaux pluviales et leur introduction dans les ouvrages, par un réseau de conduites ou fossés.
- Le stockage temporaire des eaux ainsi recueillies, qui peut avoir une double fonction :

	Fonction obligatoire	Fonction facultative (sous réserve d'un surdimensionnement)
Principe de fonctionnement	Volume de rétention	Volume de récupération
	Retenir les eaux pluviales dans sa partie rétention et l'évacuer vers le réseau (ou milieu récepteur) à un débit de fuite de l'ordre du l/s ; cette fonction est obligatoire.	Conserver un volume d'eau pluviale pour une utilisation personnelle ; cette fonction facultative se place dans un objectif de développement durable.
Évacuation des eaux stockées	Elle s'effectue par un ouvrage de fuite en direction du réseau pluvial ou vers le milieu récepteur.	Elle s'effectue généralement par un pompage pour arrosage ou process.

### Plan de principe de gestion des eaux pluviales par ouvrage de rétention/restitution



Remarque : l'ouvrage de rétention/restitution ne sera pas équipé d'un trop-plein.

### **Dimensionnement d'un ouvrage de rétention/restitution**

Pour dimensionner le système de rétention des eaux pluviales, plusieurs paramètres sont à considérer.

#### Surface active (Sa)

La surface active d'une parcelle dépend de la taille de la parcelle et de son coefficient de ruissellement. Le coefficient de ruissellement varie selon le type de la surface raccordée ; il est donné dans le tableau suivant :

Type de surface	Coefficient de ruissellement	Surface correspondante (S)	Surface active (Sa)
Toiture traditionnelle : tuiles, bac acier, ...	1,00 x	=	
Toiture terrasse végétalisée	0,70 x	=	
Toiture terrasse gravillonnée	0,80 x	=	
Surface minéralisée : béton désactivé, ...	0,90 x	=	
Pavage	0,70 x	=	
Gravier	0,50 x	=	
Surface en enrobé	0,90 x	=	
Stationnement dalles végétalisées	0,15 x	=	
Surface végétalisée	0,05 x	=	
TOTAL		S = ..... m <sup>2</sup> = surface tènement	Sa = ..... m <sup>2</sup>

#### Période de retour de pluie à considérer

Le plan n°33 569 cartographie les périodes de retour de la pluie à prendre en compte pour le dimensionnement des dispositifs de gestion des eaux pluviales.

Le pétitionnaire devra obligatoirement se référer à ce plan afin de déterminer la période de retour de la pluie à considérer pour le dimensionnement.

#### Débit de fuite

Le débit de fuite admissible en aval est de 10 l/s/ha du foncier aménagé pour un rejet dans un réseau public ou directement dans le milieu naturel.

**A noter que le débit de fuite minimum est fixé à 1 l/s.** Il est en effet difficile de descendre en dessous de 1 l/s pour un particulier avec les matériels de limitation de débit existants sur le marché.

Pour une étude hydraulique spécifique à un projet, le débit de fuite sera arrêté comme équivalent au débit actuel pour une pluie d'occurrence annuelle.

#### Volume de rétention

Le tableau suivant permet de calculer le volume de rétention en fonction de la période de pluie à considérer au droit du projet et de la surface active (Sa) précédemment calculée.

Pour les secteurs soumis à un retour de pluie de	Débit de fuite de l'ouvrage (Qf)	Pour <b>Sa</b> < 300 m <sup>2</sup>	Pour 300 m <sup>2</sup> < <b>Sa</b> < 600 m <sup>2</sup>	Pour <b>Sa</b> > 600 m <sup>2</sup>
		Volume de rétention (m <sup>3</sup> )	Volume de rétention (m <sup>3</sup> )	Volume de rétention (m <sup>3</sup> )
<b>10 ans</b>	0,001 x surface totale du tènement en m <sup>2</sup> = ..... l/s <b>Avec Qf mini = 1 l/s</b>	0,03 x <b>Sa</b> – 3 = ..... m <sup>3</sup>	0,0394 x <b>Sa</b> – 6,4 = ..... m <sup>3</sup>	0,0335 x <b>Sa</b> – 9 = ..... m <sup>3</sup>
<b>20 ans</b>	0,001 x surface totale du tènement en m <sup>2</sup> = ..... l/s <b>Avec Qf mini = 1 l/s</b>	0,0386 x <b>Sa</b> – 3,6 = ..... m <sup>3</sup>	0,0471 x <b>Sa</b> – 6,8 = ..... m <sup>3</sup>	0,0432 x <b>Sa</b> – 11,9 = ..... m <sup>3</sup>
<b>30 ans</b>	0,001 x surface totale du tènement en m <sup>2</sup> = ..... l/s <b>Avec Qf mini = 1 l/s</b>	0,0426 x <b>Sa</b> – 3,6 = ..... m <sup>3</sup>	0,0559 x <b>Sa</b> – 8,7 = ..... m <sup>3</sup>	0,0501 x <b>Sa</b> – 14,3 = ..... m <sup>3</sup>

**Exemple 1 :**

- Zone rurale → Dimensionnement pour une pluie de retour 10 ans
- Surface de tènement = 1 000 m<sup>2</sup>
- Surface active = 350 m<sup>2</sup>
- Débit de fuite = 0,0010 x 1000 = 1 l/s
- Volume de rétention : 0,0394 x 350 – 6,4 = 7,4 m<sup>3</sup>

**Exemple 2 :**

- Zone résidentielle → Dimensionnement pour une pluie de retour 20 ans
- Surface de tènement = 2 000 m<sup>2</sup>
- Surface active = 1 500 m<sup>2</sup>
- Débit de fuite = 0,0010 x 2000 = 2 l/s
- Volume de rétention : 0,0432 x 1500 – 11,9 = 53 m<sup>3</sup>

**IMPORTANT :**

Tout aménagement correspondant à un bassin versant de superficie supérieure à 1 ha fera l'objet d'une déclaration voire d'une autorisation à la DDT de l'Isère, au titre de la loi sur l'eau :

«Rejet d'eaux pluviales dans les eaux douces superficielles ou sur le sol ou dans le sous-sol, la surface totale du projet, augmentée de la surface correspondant à la partie du bassin naturel dont les écoulements sont interceptés par le projet, étant :

1° Supérieure ou égale à 20 ha = Autorisation

2° Supérieure à 1 ha mais inférieure à 20 ha = Déclaration.»

Dans le cadre de ces dossiers, des études de sols seront réalisées et permettront de déterminer le mode de gestion des eaux pluviales le plus adapté (soit par infiltration, soit par rétention).

Calibre de l'orifice de vidange

Le tableau suivant permet de connaître le diamètre de l'orifice de vidange en fonction de la hauteur d'eau de la cuve dans sa partie rétention (la hauteur de la partie de volume de récupération située au dessous de cet orifice n'est pas à considérer). L'orifice doit être calibré pour la charge maximum d'eau stockée au-dessus de l'orifice (hauteur H : voir schéma au chapitre *Principe de fonctionnement des ouvrages de rétention/restitution*).

Hauteur d'eau (m)	Débit de fuite (l/s) pour une canalisation en PVC		
	PVC32 Ø extérieur 32mm	PVC40 Ø extérieur 40mm	PVC50 Ø extérieur 50mm
	diamètre intérieur = 26 mm	diamètre intérieur = 34 mm	diamètre intérieur = 44 mm
0,00	0,0	0,0	0,0
0,10	0,4	0,8	1,3
0,25	0,7	1,2	2,0
0,30	0,8	1,3	2,2
0,40	0,9	1,5	2,6
0,50	1,0	1,7	2,9
0,60	1,1	1,9	3,1
0,70	1,2	2,0	3,4
0,80	1,3	2,2	3,6
0,90	1,3	2,3	3,8
1,00	1,4	2,4	4,0
1,10	1,5	2,5	4,2
1,20	1,5	2,6	4,4
1,30	1,6	2,8	4,6
1,40	1,7	2,9	4,8
1,50	1,7	3,0	4,9
1,60	1,8	3,1	5,1
1,70	1,8	3,1	5,3
1,80	1,9	3,2	5,4
1,90	1,9	3,3	5,6
2,00	2,0	3,4	5,7

Etant donné **le risque d'obstruction élevé** (diamètre orifice petit) et le fait que la cuve ne pourra pas être équipée d'un trop-plein, une attention particulière sera portée :

- à la conception des protections contre l'obstruction (décantation et dégrillage),
- à la surveillance (ouvrages facilement accessibles et visitables),
- à l'entretien régulier des ouvrages (nettoyage trimestriel).

Lors de l'instruction du permis de construire, le service public des eaux pluviales sera très vigilant à la conception des ouvrages afin que leur fiabilité soit garantie : il invite le pétitionnaire à tenir à jour un carnet d'exploitation.

#### IMPORTANT :

En cas de modification d'aménagement du tènement par rapport au projet initial (augmentation de la surface active par rapport au dépôt de permis de construire), le pétitionnaire s'engage à prendre en compte les changements dans sa gestion des eaux pluviales.

## Prise en compte des ouvrages de transport d'électricité HTB

### **Pour les lignes HTB**

Dans les zones concernées par le passage de la ligne de transport d'électricité, le Plan Local d'Urbanisme autorise la construction et la maintenance d'ouvrages électrique dans les zones concernées. Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux ouvrages de transport d'électricité HTB (tension > 50 000 Volts) et les câbles télécom hors réseau de puissance, faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes. La hauteur spécifiée dans le règlement n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone, sous-secteur compris.

### **Pour les postes de transformation**

Le Plan Local d'Urbanisme autorise la construction/mise en conformité de bâtiments techniques, équipements, des clôtures du poste et de tout aménagement futur. La hauteur spécifiée dans le règlement n'est pas réglementé pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone, sous-secteur compris.

## Prise en compte des risques naturels

### Considérations générales

L'attention est attirée sur le fait que :

- les risques pris en compte ne le sont que jusqu'à un niveau de référence spécifique à chaque aléa, souvent fonction :
  - soit de l'analyse de phénomènes historiques répertoriés et pouvant de nouveau survenir (c'est souvent le cas pour les avalanches ou les débordements torrentiels avec forts transports solides)
  - soit de l'étude d'événements-types ou de scénarios susceptibles de se produire dans un intervalle de temps déterminé et donc avec une probabilité d'occurrence donnée (par exemple, pour les inondations, crues de fréquence au moins centennale)
  - soit de l'évolution prévisible d'un phénomène irréversible (c'est souvent le cas pour les mouvements de terrain)
- au-delà ou/et en complément, des moyens spécifiques doivent être prévus notamment pour assurer la sécurité des personnes (plans communaux de sauvegarde; plans départementaux de secours spécialisés ; etc.).
- en cas de modifications, dégradations ou disparitions d'éléments protecteurs (notamment en cas de disparition de la forêt là où elle joue un rôle de protection) ou de défaut de maintenance d'ouvrages de protection, les risques pourraient être aggravés et justifier des précautions supplémentaires ou une révision du zonage.

Ne sont pas pris en compte dans cet article certains risques naturels susceptibles de se produire sur le territoire communal, tels qu'incendies de forêts, vent et chutes de neige lourde, éboulements en masse, ainsi que les phénomènes liés à des activités humaines mal maîtrisées (exemple : glissement de terrain dû à des terrassements mal conduits).

Ne relèvent pas du présent article les effets qui pourraient être induits par une maîtrise insuffisante des eaux pluviales en zone urbaine, notamment du fait de la densification de l'habitat (modification des circulations naturelles, augmentation des coefficients de ruissellement, etc.), qui relèvent plutôt des programmes d'assainissement pluvial des collectivités locales et/ou des aménageurs.

### Définitions

#### Définition des façades exposées

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

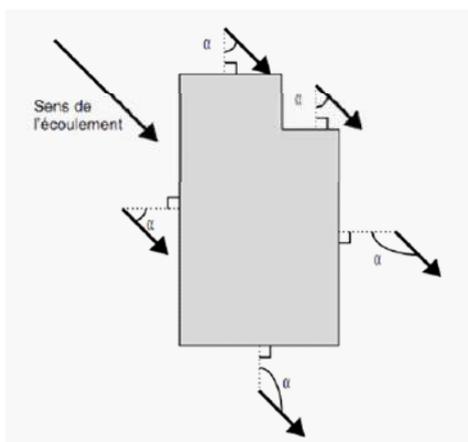
- la direction de propagation du phénomène est généralement celle de la ligne de plus grande pente (en cas de doute, la carte des phénomènes historiques ou la carte des aléas permettront souvent de définir sans ambiguïté le point de départ ainsi que la nature et la direction des écoulements prévisibles)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

C'est pourquoi, sont considérés comme :

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

Le mode de mesure de l'angle  $\alpha$  est schématisé ci après.

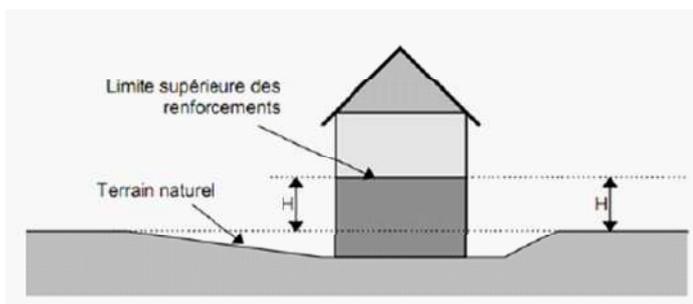
Il peut arriver qu'un site soit concerné par plusieurs directions de propagation ; toutes sont à prendre en compte.



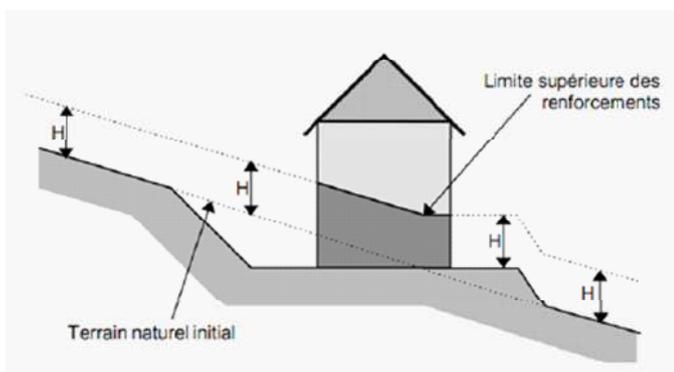
### Définition de la hauteur par rapport au terrain naturel

Le présent article utilise aussi la notion de « hauteur par rapport au terrain naturel ». Elle est utilisée pour les écoulements des fluides (avalanches, débordements torrentiels, inondations, coulées de boue) ou pour les chutes de blocs.

- Les irrégularités locales de la topographie ne doivent pas forcément être prises en compte si elles sont de superficie faible par rapport à celle de la zone d'aléa homogène au sein de laquelle se trouve le projet. Ainsi, dans le cas de petits thalwegs ou de petites cuvettes, il faut considérer que la cote du terrain naturel est la cote des terrains environnants (les creux étant vite remplis par les écoulements), conformément au schéma suivant :



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



### Définition du RESI

Le Rapport d'Emprise au Sol en zone Inondable (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.

### **Exceptions aux interdictions générales**

Dans les zones où la prise en compte des risques naturels conduit à interdire de manière générale tout projet nouveau, sous réserve notamment de ne pas aggraver les risques et de ne pas en provoquer de nouveaux, certains des types de projets particuliers suivants sont autorisés lorsque les prescriptions relatives à la zone concernée le précisent :

#### **a) sous réserve complémentaire qu'ils ne conduisent pas à une augmentation de la population exposée :**

- les travaux courants d'entretien et de gestion des constructions et installations existantes, notamment
- les aménagements internes, les traitements de façades, la réfection des toitures

#### **b) sous réserve complémentaire d'un renforcement de la sécurité des personnes et de réduction de la vulnérabilité des biens :**

- les extensions limitées nécessaires à des mises aux normes, notamment d'habitabilité ou de sécurité
- la reconstruction ou la réparation de bâtiments sinistrés dans le cas où les dommages n'ont pas de lien avec le risque à l'origine du classement en zone interdite, s'ils ne sont pas situés dans un secteur où toute construction est prohibée

#### **c) les changements de destination sous réserve de l'absence d'augmentation de la vulnérabilité des personnes exposées**

#### **d) sous réserve complémentaire qu'ils ne fassent pas l'objet d'une occupation humaine permanente et que la sécurité des personnes soit assurée :**

- les abris légers, annexes des bâtiments d'habitation d'une surface inférieure à 20 m<sup>2</sup>, ainsi que les bassins et les piscines non couvertes et liées à des habitations existantes. Les bassins et piscines ne sont pas autorisés en zone de glissement de terrain interdite à la construction
- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation des carrières soumises à la législation sur les installations classées, à l'exploitation agricole ou forestière, à l'activité culturelle, touristique, sportive et de loisirs, si leur implantation est liée à leur fonctionnalité.

#### **e) sous réserve complémentaire que le maître d'ouvrage prenne des dispositions appropriées aux risques, y compris ceux créés par les travaux :**

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

#### **f) tous travaux et aménagements de nature à réduire les risques.**

### **Dispositions concernant les fossés, canaux et chantournes**

Pour tout projet autorisé en bordure de fossé, canal ou chantourne, à défaut de précision particulière des prescriptions ou des plans, les marges de recul à respecter sont égales :

- pour les canaux et chantournes : à 10 mètres par rapport à l'axe du lit, avec un minimum de 4 m par rapport au sommet des berges
- pour les fossés : à 5 mètres par rapport à l'axe du lit, avec un minimum de 4 mètres par rapport au sommet des berges;

Le long de tous ces cours d'eau, une bande de 4 mètres comptée à partir du sommet des berges doit rester dépourvue d'obstacle pour permettre l'entretien et l'intervention d'urgence en situation de crise.

La marge de recul de 4 mètres n'est cependant pas applicable aux ouvrages de protection contre les inondations implantés sans retrait par rapport au sommet des berges et comportant une crête circulaire de largeur égale à 4 mètres minimum.

## **RI : INONDATION DE PLAINE**

### **I - Sont interdits :**

- tous les projets nouveaux à l'exception de ceux admis sous réserve et notamment :
  - les remblais autres que ceux strictement nécessaires à la mise en oeuvre d'aménagements autorisés ci-après
  - les aires de stationnement,
  - le camping caravanage

### **II - Sont admis sous réserve de respect des prescriptions de l'article III ci-après :**

- en présence de digue de protection contre les inondations, dans la bande de 50 mètres comptée à partir du pied de digue côté terre,
  - 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 à condition qu'ils ne conduisent pas à une augmentation de la population exposée.
  - tous travaux et aménagement de nature à réduire les risques.
  - les constructions et les installations nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif ou général déjà implantés dans la zone sous réserve complémentaire que le maître d'ouvrage prenne des dispositions appropriées aux risques, y compris ceux créés par les travaux.
  - les infrastructures (notamment les infrastructures de transports, de fluides, les ouvrages de dépollution, les aménagements hydroélectriques) et les équipements et ouvrages techniques qui s'y rattachent, sous réserve complémentaire que le maître d'ouvrage prenne des dispositions appropriées aux risques, y compris ceux créés par les travaux.
- en l'absence de digue de protection contre les inondations ou à plus de 50 mètres du pied d'une telle digue côté terre,
  - 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, sous réserve complémentaire qu'ils ne conduisent pas à une augmentation de la population exposée.
  - les extensions limitées nécessaires à des mises aux normes, notamment d'habitabilité ou de sécurité sous réserve complémentaire qu'ils ne conduisent pas à une augmentation de la population exposée.
  - la reconstruction ou la réparation de bâtiments sinistrés dans le cas où les dommages n'ont pas de lien avec le risque à l'origine du classement en zone interdite, s'ils ne sont pas situés dans un secteur où toute construction est prohibée, sous réserve complémentaire qu'ils ne conduisent pas à une augmentation de la population exposée.
  - les changements de destination sous réserve de l'absence d'augmentation de la vulnérabilité des personnes exposées.
  - les abris légers, annexes des bâtiments d'habitation d'une surface inférieure à 20 m<sup>2</sup>, ainsi que les bassins et les piscines non couvertes et liées à des habitations existantes, sous réserve complémentaire qu'ils ne fassent pas l'objet d'une occupation humaine permanente et que la sécurité des personnes soit assurée. Les bassins et piscines ne sont pas autorisés en zone de glissement de terrain interdite à la construction.
  - les constructions et installations nécessaires à l'exploitation des carrières soumises à la législation sur les installations classées, à l'exploitation agricole ou forestière, à l'activité culturelle, touristique, sportive et de loisirs, si leur implantation est liée à leur fonctionnalité, sous réserve complémentaire qu'ils ne fassent pas l'objet d'une occupation humaine permanente et que la sécurité des personnes soit assurée.
  - les constructions et les installations nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif ou général déjà implantés dans la zone, sous réserve complémentaire que le maître d'ouvrage prenne des dispositions appropriées aux risques, y compris ceux créés par les travaux.
  - les infrastructures (notamment les infrastructures de transports, de fluides, les ouvrages de dépollution, les aménagements hydroélectriques) et les équipements et ouvrages techniques qui s'y rattachent, sous réserve complémentaire 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.
- les travaux d'aménagement d'un bassin ou d'une fraction de bassin hydrographique, d'un cours d'eau non domanial, y compris les accès à ce cours d'eau, les travaux d'approvisionnement en eau, de maîtrise des eaux pluviales et de ruissellement, les travaux de défense contre les inondations, de lutte contre la pollution, les travaux de protection et conservation des eaux souterraines, de protection et de restauration des sites, des écosystèmes aquatiques et des zones humides ainsi que les formations boisées riveraines, les travaux d'aménagements hydrauliques concourant à la sécurité civile.

- les extensions limitées de constructions existantes qui seraient rendues nécessaires par des mises aux normes notamment

d'habitabilité ou de sécurité, sous réserve de l'absence d'augmentation de la vulnérabilité des biens et des personnes.

- les clôtures à fils superposés avec poteaux sans fondation faisant saillie sur le sol naturel, sans remblaiement.
- les espaces verts, les aires de jeux et de sport et, dans la limite d'une emprise au sol totale de 20 m<sup>2</sup>, les installations sanitaires nécessaires à ces équipements, sous réserve de l'absence de remblaiement.
- les structures agricoles légères sans équipements de chauffage fixe tels qu'abris de tunnels bas ou serres sans soubassement.
- les hangars agricoles ouverts destinés à protéger une activité agricole préexistant sur le lieu de leur implantation, sous réserve d'une parfaite transparence hydraulique et d'une structure et de fondations conçus pour résister aux affouillements, terrassements, érosions et chocs d'embâcles éventuels.
- les aménagements et exploitations temporaires à condition que toutes les dispositions techniques soient prises pour que ces installations soient démontées et évacuées en temps voulu en cas de crue.

### **III - Prescriptions applicables aux projets admis :**

- en cas de reconstruction totale d'un bâtiment, le RESI ne devra pas dépasser celui de la construction préexistante et le premier plancher utilisable devra être situé à un niveau supérieur à celui de la crue de référence.
- les marges de recul par rapport aux fossés, canaux et chantournes doivent être respectées (voir chapitre Dispositions concernant les fossés, canaux et chantournes précédemment).
- les ouvertures des bâtiments autres que les hangars agricoles ouverts doivent avoir leur base au dessus du niveau de la crue de référence.

## **RC : CRUES RAPIDES DES RIVIERES**

### **I - Sont interdits :**

- tous les projets nouveaux à l'exception de ceux admis sous réserve et notamment :
  - les remblais autres que ceux strictement nécessaires à la mise en oeuvre d'aménagements autorisés ci-après
  - les aires de stationnement,
  - le camping caravanage

### **II - Sont admis sous réserve de respect des prescriptions de l'article III ci-après :**

- en présence de digue de protection contre les inondations, dans la bande de 50 mètres comptée à partir du pied de digue côté terre,
  - 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 à condition qu'ils ne conduisent pas à une augmentation de la population exposée.
  - tous travaux et aménagement de nature à réduire les risques.
  - les constructions et les installations nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif ou général déjà implantés dans la zone sous réserve complémentaire que le maître d'ouvrage prenne des dispositions appropriées aux risques, y compris ceux créés par les travaux.
  - les infrastructures (notamment les infrastructures de transports, de fluides, les ouvrages de dépollution, les aménagements hydroélectriques) et les équipements et ouvrages techniques qui s'y rattachent, sous réserve complémentaire que le maître d'ouvrage prenne des dispositions appropriées aux risques, y compris ceux créés par les travaux.
  
- en l'absence de digue de protection contre les inondations ou à plus de 50 mètres du pied d'une telle digue côté terre,
  - 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, sous réserve complémentaire qu'ils ne conduisent pas à une augmentation de la population exposée.
  - les extensions limitées nécessaires à des mises aux normes, notamment d'habitabilité ou de sécurité sous réserve complémentaire qu'ils ne conduisent pas à une augmentation de la population exposée.
  - la reconstruction ou la réparation de bâtiments sinistrés dans le cas où les dommages n'ont pas de lien avec le risque à l'origine du classement en zone interdite, s'ils ne sont pas situés dans un secteur où toute construction est prohibée, sous réserve complémentaire qu'ils ne conduisent pas à une augmentation de la population exposée.
  - les changements de destination sous réserve de l'absence d'augmentation de la vulnérabilité des personnes exposées.
  - les abris légers, annexes des bâtiments d'habitation d'une surface inférieure à 20 m<sup>2</sup>, ainsi que les bassins et les piscines non couvertes et liées à des habitations existantes, sous réserve complémentaire qu'ils ne fassent pas l'objet d'une occupation humaine permanente et que la sécurité des personnes soit assurée. Les bassins et piscines ne sont pas autorisés en zone de glissement de terrain interdite à la construction.
  - les constructions et installations nécessaires à l'exploitation des carrières soumises à la législation sur les installations classées, à l'exploitation agricole ou forestière, à l'activité culturelle, touristique, sportive et de loisirs, si leur implantation est liée à leur fonctionnalité, sous réserve complémentaire qu'ils ne fassent pas l'objet d'une occupation humaine permanente et que la sécurité des personnes soit assurée.
  - les constructions et les installations nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif ou général déjà implantés dans la zone, sous réserve complémentaire que le maître d'ouvrage prenne des dispositions appropriées aux risques, y compris ceux créés par les travaux.
  - les infrastructures (notamment les infrastructures de transports, de fluides, les ouvrages de dépollution, les aménagements hydroélectriques) et les équipements et ouvrages techniques qui s'y rattachent, sous réserve complémentaire 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.
  
- les travaux d'aménagement d'un bassin ou d'une fraction de bassin hydrographique, d'un cours d'eau non domanial, y compris les accès à ce cours d'eau, les travaux d'approvisionnement en eau, de maîtrise des eaux pluviales et de ruissellement, les travaux de défense contre les inondations, de lutte contre la pollution, les travaux de protection et conservation des eaux souterraines, de protection et de restauration des sites, des écosystèmes aquatiques et des zones humides ainsi que les formations boisées riveraines, les travaux d'aménagements hydrauliques concourant à la sécurité civile.

- les extensions limitées de constructions existantes qui seraient rendues nécessaires par des mises aux normes notamment d'habitabilité ou de sécurité, sous réserve de l'absence d'augmentation de la vulnérabilité des biens et des personnes.
- les clôtures à fils superposés avec poteaux sans fondation faisant saillie sur le sol naturel, sans remblaiement.
- les espaces verts, les aires de jeux et de sport et, dans la limite d'une emprise au sol totale de 20 m<sup>2</sup>, les installations sanitaires nécessaires à ces équipements, sous réserve de l'absence de remblaiement.

### **III - Prescriptions applicables aux projets admis :**

- en cas de reconstruction totale d'un bâtiment, le RESI ne devra pas dépasser celui de la construction préexistante et le premier plancher utilisable devra être situé à un niveau supérieur à celui de la crue de référence.
- les marges de recul par rapport aux fossés, canaux et chantournes doivent être respectées (voir chapitre Dispositions concernant les fossés, canaux et chantournes précédemment).
- les ouvertures des bâtiments autres que les hangars agricoles ouverts doivent avoir leur base au dessus du niveau de la crue de référence.

## **Bc1 - Bc2 : CRUES RAPIDES DES RIVIERES**

### **I - Sont interdits :**

- les remblais autres que ceux strictement nécessaires à la mise en oeuvre d'aménagements autorisés à l'article 2 ci-après,
- les parties utilisables de constructions situées sous le niveau de référence ( + 0,50 mètres par rapport au terrain naturel en Bc1 ; + 1 mètre par rapport au terrain naturel en Bc2), en dehors des hangars agricoles ouverts, des modifications de bâtiments existants et extensions de moins de 20 m<sup>2</sup>.
- les changements de destination des locaux existants situés sous le niveau de référence ( + 0,50 mètres par rapport au terrain naturel en Bc1 ; + 1 mètre par rapport au terrain naturel en Bc2) conduisant à augmenter la vulnérabilité des biens ou des personnes.
  - Dans la zone Bc1 uniquement, les aires de stationnement dans les bandes de recul le long des fossés, canaux, chantournes et petits cours d'eau.
  - Dans la zone Bc2 uniquement, le camping caravanage.
  - Dans la zone Bc2 uniquement, les aires de stationnement.

### **II - Sont admis les projets nouveaux autres que ceux interdits par l'article 1 et sous réserve du respect des prescriptions définies à l'article III**

#### **III - Prescriptions à respecter par les projets admis :**

- Les hangars agricoles ouverts seront réalisés sans remblaiement,
  - En cas de modification de bâtiments existants et extensions de moins de 20 m<sup>2</sup>, il est demandé la surélévation des équipements et matériaux vulnérables au dessus du niveau de référence.
  - Le premier niveau utilisable des constructions, autres que les hangars agricoles ouverts, que les modifications de bâtiments existants et extensions de moins de 20 m<sup>2</sup>, devra être surélevé au dessus de niveau de référence + 0,50 mètres par rapport au terrain naturel en Bc1 ; + 1 mètre par rapport au terrain naturel en Bc2).
  - le RESI devra être :
    - inférieur ou égal à 0,30 pour les constructions individuelles et leurs annexes
    - inférieur ou égal à 0,50 pour les permis groupés, pour les lotissements, pour les opérations d'aménagement d'ensemble nouvelles, pour les bâtiments d'activités agricoles, artisanale, industrielles ou commerciales, pour les zones d'activités ou d'aménagement existantes.
- En cas de reconstruction d'un bâtiment ou de changement d'affectation, le RESI pourra être dépassé à concurrence du RESI de la construction préexistante.
- les marges de recul par rapport aux fossés, canaux et chantournes doivent être respectées (voir chapitre Dispositions concernant les fossés, canaux et chantournes précédemment).
  - les ouvertures des bâtiments autres que les hangars agricoles ouverts doivent avoir leur base au dessus du niveau de référence.
  - les clôtures, cultures, plantations et espaces verts et de jeux s'effectueront sans remblaiement.
  - En Bc1 uniquement, les campings-caravanages doivent être mis hors d'eau.

## **RM : ZONES MARECAGEUSES**

**Toutes les constructions sont interdites**, hormis les projets suivants, sous réserve de ne pas aggraver les risques et de ne pas en provoquer de nouveaux :

- 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, sous réserve complémentaire qu'ils ne conduisent pas à une augmentation de la population exposée.
- les extensions limitées nécessaires à des mises aux normes, notamment d'habitabilité ou de sécurité sous réserve complémentaire qu'ils ne conduisent pas à une augmentation de la population exposée.
- la reconstruction ou la réparation de bâtiments sinistrés dans le cas où les dommages n'ont pas de lien avec le risque à l'origine du classement en zone interdite, s'ils ne sont pas situés dans un secteur où toute construction est prohibée, sous réserve complémentaire qu'ils ne conduisent pas à une augmentation de la population exposée.
- les changements de destination sous réserve de l'absence d'augmentation de la vulnérabilité des personnes exposées.
- les abris légers, annexes des bâtiments d'habitation d'une surface inférieure à 20 m<sup>2</sup>, ainsi que les bassins et les piscines non couvertes et liées à des habitations existantes, sous réserve complémentaire qu'ils ne fassent pas l'objet d'une occupation humaine permanente et que la sécurité des personnes soit assurée. Les bassins et piscines ne sont pas autorisés en zone de glissement de terrain interdite à la construction.
- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation des carrières soumises à la législation sur les installations classées, à l'exploitation agricole ou forestière, à l'activité culturelle, touristique, sportive et de loisirs, si leur implantation est liée à leur fonctionnalité, sous réserve complémentaire qu'ils ne fassent pas l'objet d'une occupation humaine permanente et que la sécurité des personnes soit assurée.
- les constructions et les installations nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif ou général déjà implantés dans la zone, sous réserve complémentaire que le maître d'ouvrage prenne des dispositions appropriées aux risques, y compris ceux créés par les travaux.
- les infrastructures (notamment les infrastructures de transports, de fluides, les ouvrages de dépollution, les aménagements hydroélectriques) et les équipements et ouvrages techniques qui s'y rattachent, sous réserve complémentaire 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.

**Les affouillements et exhaussements de sol sont interdits**, sauf dans le cadre de travaux et aménagements de nature à réduire les risques ou dans le cadre d'infrastructures de desserte, après étude d'incidence.

**Le camping-caravanage est interdit.**

## **RI' : INONDATIONS EN PIED DE VERSANT**

### **I - Sont interdits :**

- tous les projets nouveaux à l'exception de ceux admis sous réserve et notamment :
  - les remblais autres que ceux strictement nécessaires à la mise en oeuvre d'aménagements autorisés ci-après
  - les aires de stationnement,
  - le camping caravanage

### **II - Sont admis sous réserve de respect des prescriptions de l'article III ci-après :**

- Les projets suivants sont autorisés, sous réserve notamment de ne pas aggraver les risques et de ne pas en provoquer de nouveaux :
  - 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, sous réserve complémentaire qu'ils ne conduisent pas à une augmentation de la population exposée.
  - les extensions limitées nécessaires à des mises aux normes, notamment d'habitabilité ou de sécurité sous réserve complémentaire qu'ils ne conduisent pas à une augmentation de la population exposée.
  - la reconstruction ou la réparation de bâtiments sinistrés dans le cas où les dommages n'ont pas de lien avec le risque à l'origine du classement en zone interdite, s'ils ne sont pas situés dans un secteur où toute construction est prohibée, sous réserve complémentaire qu'ils ne conduisent pas à une augmentation de la population exposée.
  - les changements de destination sous réserve de l'absence d'augmentation de la vulnérabilité des personnes exposées.
  - les abris légers, annexes des bâtiments d'habitation d'une surface inférieure à 20 m<sup>2</sup>, ainsi que les bassins et les piscines non couvertes et liées à des habitations existantes, sous réserve complémentaire qu'ils ne fassent pas l'objet d'une occupation humaine permanente et que la sécurité des personnes soit assurée. Les bassins et piscines ne sont pas autorisés en zone de glissement de terrain interdite à la construction.
  - les constructions et installations nécessaires à l'exploitation des carrières soumises à la législation sur les installations classées, à l'exploitation agricole ou forestière, à l'activité culturelle, touristique, sportive et de loisirs, si leur implantation est liée à leur fonctionnalité, sous réserve complémentaire qu'ils ne fassent pas l'objet d'une occupation humaine permanente et que la sécurité des personnes soit assurée.
  - les constructions et les installations nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif ou général déjà implantés dans la zone, sous réserve complémentaire que le maître d'ouvrage prenne des dispositions appropriées aux risques, y compris ceux créés par les travaux.
  - les infrastructures (notamment les infrastructures de transports, de fluides, les ouvrages de dépollution, les aménagements hydroélectriques) et les équipements et ouvrages techniques qui s'y rattachent, sous réserve complémentaire 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.
- les travaux d'aménagement d'un bassin ou d'une fraction de bassin hydrographique, d'un cours d'eau non domanial, y compris les accès à ce cours d'eau, les travaux d'approvisionnement en eau, de maîtrise des eaux pluviales et de ruissellement, les travaux de défense contre les inondations, de lutte contre la pollution, les travaux de protection et conservation des eaux souterraines, de protection et de restauration des sites, des écosystèmes aquatiques et des zones humides ainsi que les formations boisées riveraines, les travaux d'aménagements hydrauliques concourant à la sécurité civile.
- les extensions limitées de constructions existantes qui seraient rendues nécessaires par des mises aux normes notamment d'habitabilité ou de sécurité, sous réserve de l'absence d'augmentation de la vulnérabilité des biens et des personnes.
- les clôtures à fils superposés avec poteaux sans fondation faisant saillie sur le sol naturel, sans remblaiement.
- les espaces verts, les aires de jeux et de sport et, dans la limite d'une emprise au sol totale de 20 m<sup>2</sup>, les installations sanitaires nécessaires à ces équipements, sous réserve de l'absence de remblaiement.
- les structures agricoles légères sans équipements de chauffage fixe tels qu'abris de tunnels bas ou serres sans soubassement.

### **III - Prescriptions applicables aux projets admis :**

- en cas de reconstruction totale d'un bâtiment, le RESI ne devra pas dépasser celui de la construction préexistante et le premier plancher utilisable devra être situé à un niveau supérieur à celui de la crue de référence.
- les marges de recul par rapport aux fossés, canaux et chantournes doivent être respectées (voir chapitre Dispositions concernant les fossés, canaux et chantournes précédemment).
- les ouvertures des bâtiments autres que les hangars agricoles ouverts doivent avoir leur base au dessus du niveau de la crue de référence.

## **Bi'1 - Bi'2 : INONDATIONS EN PIED DE VERSANT**

### **I - Sont interdits :**

- Les affouillements et exhaussements sauf dans le cadre de travaux et aménagements de nature à réduire les risques et d'infrastructures de desserte après étude d'incidence.
- Les parties utilisables de constructions situées sous le niveau de référence (+ 0,50 mètres par rapport au terrain naturel en Bi'1 ; + 1 mètre par rapport au terrain naturel en Bi'2), en dehors des hangars agricoles ouverts, des modifications de bâtiments existants et extensions de moins de 20 m<sup>2</sup>.
- Le changement de destination des constructions situées en dessous du niveau de référence (+0,5 mètre par rapport au terrain naturel pour la zone Bi'1 et + 1 mètre par rapport au terrain naturel pour la zone Bi'2) conduisant à augmenter la vulnérabilité des biens ou des personnes.
- Dans la zone Bi'1 uniquement, les aires de stationnement dans les bandes de recul le long des fossés, canaux, chantournes et petits cours d'eau.
- Dans la zone Bi'2 uniquement, le camping caravanage.
- Dans la zone Bi'2 uniquement, les aires de stationnement.

### **II - Sont admis les projets nouveaux autres que ceux interdits par l'article I et sous réserve du respect des prescriptions définies à l'article III ci-après :**

- les aménagements et exploitations temporaires sous le niveau de référence à condition que toutes les dispositions techniques soient prises pour que ces installations soient démontées et évacuées en temps voulu en cas de crue.

### **III - Prescriptions applicables aux projets admis :**

- Les hangars agricoles ouverts seront réalisés sans remblaiement
  - En cas de modification de bâtiments existants et extensions de moins de 20 m<sup>2</sup>, il est demandé la surélévation des équipements et matériaux vulnérables au dessus du niveau de référence.
  - Le premier niveau utilisable des constructions, autres que les hangars agricoles ouverts, que les modifications de bâtiments existants et extensions de moins de 20 m<sup>2</sup>, devra être surélevé au dessus de niveau de référence + 0,50 mètres par rapport au terrain naturel en Bi'1 ; + 1 mètre par rapport au terrain naturel en Bi'2).
  - Le RESI devra être :
    - inférieur ou égal à 0,30 pour les constructions individuelles et leurs annexes ,
    - inférieur ou égal à 0,50 pour les permis groupés, pour les lotissements, pour les opérations d'aménagement d'ensemble nouvelles, pour les bâtiments d'activités agricoles, artisanale, industrielles ou commerciales, pour les zones d'activités ou d'aménagement existantes.
- En cas de reconstruction d'un bâtiment ou de changement d'affectation, le RESI pourra être dépassé à concurrence du RESI de la construction préexistante.
- Les marges de recul par rapport aux fossés, canaux et chantournes doivent être respectées (voir chapitre Dispositions concernant les fossés, canaux et chantournes précédemment).
  - Les ouvertures des bâtiments autres que les hangars agricoles ouverts doivent avoir leur base au dessus du niveau de référence.
  - Les clôtures, cultures, plantations et espaces verts et de jeux s'effectueront sans remblaiement.
  - En Bi'1 uniquement, les campings-caravanages doivent être mis hors d'eau.

**RT : CRUES TORRENTIELLES**

**Toutes les constructions sont interdites**, hormis les projets suivants, sous réserve de ne pas aggraver les risques et de ne pas en provoquer de nouveaux :

- 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, sous réserve complémentaire qu'ils ne conduisent pas à une augmentation de la population exposée.
- les extensions limitées nécessaires à des mises aux normes, notamment d'habitabilité ou de sécurité sous réserve complémentaire qu'ils ne conduisent pas à une augmentation de la population exposée.
- la reconstruction ou la réparation de bâtiments sinistrés dans le cas où les dommages n'ont pas de lien avec le risque à l'origine du classement en zone interdite, s'ils ne sont pas situés dans un secteur où toute construction est prohibée, sous réserve complémentaire qu'ils ne conduisent pas à une augmentation de la population exposée.
- les changements de destination sous réserve de l'absence d'augmentation de la vulnérabilité des personnes exposées.
- les abris légers, annexes des bâtiments d'habitation d'une surface inférieure à 20 m<sup>2</sup>, ainsi que les bassins et les piscines non couvertes et liées à des habitations existantes, sous réserve complémentaire qu'ils ne fassent pas l'objet d'une occupation humaine permanente et que la sécurité des personnes soit assurée. Les bassins et piscines ne sont pas autorisés en zone de glissement de terrain interdite à la construction.
- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation des carrières soumises à la législation sur les installations classées, à l'exploitation agricole ou forestière, à l'activité culturelle, touristique, sportive et de loisirs, si leur implantation est liée à leur fonctionnalité, sous réserve complémentaire qu'ils ne fassent pas l'objet d'une occupation humaine permanente et que la sécurité des personnes soit assurée.
- les constructions et les installations nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif ou général déjà implantés dans la zone, sous réserve complémentaire que le maître d'ouvrage prenne des dispositions appropriées aux risques, y compris ceux créés par les travaux.
- les infrastructures (notamment les infrastructures de transports, de fluides, les ouvrages de dépollution, les aménagements hydroélectriques) et les équipements et ouvrages techniques qui s'y rattachent, sous réserve complémentaire 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.

**Les affouillements et exhaussements de sol sont interdits**, sauf dans le cadre de travaux et aménagements de nature à réduire les risques ou dans le cadre d'infrastructures de desserte, après étude d'incidence.

**Le camping-caravanage est interdit.**

**Les aires de stationnement sont interdites.**

**Les clôtures fixes sont interdites** à l'intérieur d'une bande de 4 mètres comptée à partir du sommet des berges.

## **Bt : CRUES TORRENTIELLES**

### **Les constructions sont autorisées sous réserve :**

- que le RESI soit :
  - inférieur ou égal à 0,30 pour les constructions individuelles et leurs annexes
  - inférieur ou égal à 0,50 pour les permis groupés, pour les lotissements, pour les opérations d'aménagement

d'ensemble nouvelles, pour les bâtiments d'activités agricoles, artisanale, industrielles ou commerciales, pour les zones d'activités ou d'aménagement existantes.

En cas de reconstruction d'un bâtiment ou de changement d'affectation, le RESI pourra être dépassé à concurrence du RESI de la construction préexistante.

- de la surélévation du niveau habitable pour mise hors d'eau de 0,5 mètre par rapport au niveau du terrain naturel. Pour les bâtiments existants, dans le cas où les niveaux actuels ne peuvent pas être modifiés, la surélévation n'est imposée que pour l'installation des équipements et matériels vulnérables.

**Les affouillements et exhaussements de sols sont interdits** sauf dans le cadre de travaux et aménagements de nature à réduire les risques ou d'infrastructures de desserte après étude d'incidence.

**Le camping-caravanage est interdit.**

## **RV : RUISSELLEMENT SUR VERSANT**

**Toutes les constructions sont interdites**, hormis les projets suivants, sous réserve de ne pas aggraver les risques et de ne pas en provoquer de nouveaux, et sous réserve de respecter les marges de recul de 10 mètres par rapport à l'axe des talwegs et de 4 mètres par rapport aux sommets de berges des fossés :

- 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, sous réserve complémentaire qu'ils ne conduisent pas à une augmentation de la population exposée.

- les extensions limitées nécessaires à des mises aux normes, notamment d'habitabilité ou de sécurité sous réserve complémentaire qu'ils ne conduisent pas à une augmentation de la population exposée.

- la reconstruction ou la réparation de bâtiments sinistrés dans le cas où les dommages n'ont pas de lien avec le risque à l'origine du classement en zone interdite, s'ils ne sont pas situés dans un secteur où toute construction est prohibée, sous réserve complémentaire qu'ils ne conduisent pas à une augmentation de la population exposée.

- les changements de destination sous réserve de l'absence d'augmentation de la vulnérabilité des personnes exposées.

- les abris légers, annexes des bâtiments d'habitation d'une surface inférieure à 20 m<sup>2</sup>, ainsi que les bassins et les piscines non couvertes et liées à des habitations existantes, sous réserve complémentaire qu'ils ne fassent pas l'objet d'une occupation humaine permanente et que la sécurité des personnes soit assurée. Les bassins et piscines ne sont pas autorisés en zone de glissement de terrain interdite à la construction.

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation des carrières soumises à la législation sur les installations classées, à l'exploitation agricole ou forestière, à l'activité culturelle, touristique, sportive et de loisirs, si leur implantation est liée à leur fonctionnalité, sous réserve complémentaire qu'ils ne fassent pas l'objet d'une occupation humaine permanente et que la sécurité des personnes soit assurée.

- les constructions et les installations nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif ou général déjà implantés dans la zone, sous réserve complémentaire que le maître d'ouvrage prenne des dispositions appropriées aux risques, y compris ceux créés par les travaux.

- les infrastructures (notamment les infrastructures de transports, de fluides, les ouvrages de dépollution, les aménagements hydroélectriques) et les équipements et ouvrages techniques qui s'y rattachent, sous réserve complémentaire 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.

**Les exhaussements de sol sont interdits**, sauf dans le cadre de travaux et aménagements de nature à réduire les risques ou dans le cadre d'infrastructures de desserte, après étude d'incidence.

**Le camping-caravanage est interdit.**

**Les aires de stationnement sont interdites.**

**Bv : RUISSELLEMENT SUR VERSANT**

**Les constructions sont autorisées, sous réserve** que la base des ouvertures soit surélevée de 0,50 mètres par rapport au terrain naturel ou soit protégée d'une lame d'eau de 0,50 mètres de hauteur par un ouvrage déflecteur.

**Le camping-caravanage est autorisé à condition qu'il soit mis hors d'eau.**

## **RG : MOUVEMENTS DE TERRAIN**

**Toutes les constructions sont interdites**, hormis les projets suivants, sous réserve de ne pas aggraver les risques et de ne pas en provoquer de nouveaux :

- 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, sous réserve complémentaire qu'ils ne conduisent pas à une augmentation de la population exposée.
- les extensions limitées nécessaires à des mises aux normes, notamment d'habitabilité ou de sécurité sous réserve complémentaire qu'ils ne conduisent pas à une augmentation de la population exposée.
- la reconstruction ou la réparation de bâtiments sinistrés dans le cas où les dommages n'ont pas de lien avec le risque à l'origine du classement en zone interdite, s'ils ne sont pas situés dans un secteur où toute construction est prohibée, sous réserve complémentaire qu'ils ne conduisent pas à une augmentation de la population exposée.
- les changements de destination sous réserve de l'absence d'augmentation de la vulnérabilité des personnes exposées.
- les abris légers, annexes des bâtiments d'habitation d'une surface inférieure à 20 m<sup>2</sup>, ainsi que les bassins et les piscines non couvertes et liées à des habitations existantes, sous réserve complémentaire qu'ils ne fassent pas l'objet d'une occupation humaine permanente et que la sécurité des personnes soit assurée. Les bassins et piscines ne sont pas autorisés en zone de glissement de terrain interdite à la construction.
- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation des carrières soumises à la législation sur les installations classées, à l'exploitation agricole ou forestière, à l'activité culturelle, touristique, sportive et de loisirs, si leur implantation est liée à leur fonctionnalité, sous réserve complémentaire qu'ils ne fassent pas l'objet d'une occupation humaine permanente et que la sécurité des personnes soit assurée.
- les constructions et les installations nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif ou général déjà implantés dans la zone, sous réserve complémentaire que le maître d'ouvrage prenne des dispositions appropriées aux risques, y compris ceux créés par les travaux.
- les infrastructures (notamment les infrastructures de transports, de fluides, les ouvrages de dépollution, les aménagements hydroélectriques) et les équipements et ouvrages techniques qui s'y rattachent, sous réserve complémentaire 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.

**Les affouillements et exhaussements de sol sont interdits**, sauf dans le cadre de travaux et aménagements de nature à réduire les risques ou dans le cadre d'infrastructures de desserte, après étude d'incidence.

**Le camping-caravanage est interdit.**

### **Bg : MOUVEMENTS DE TERRAIN**

**Les constructions sont autorisées sous réserve** de rejets des eaux usées, pluviales et de drainage soit dans des réseaux les conduisant hors zones de risque de glissement, d'effondrement de cavités, d'affaissement ou de suffosion, soit dans un exutoire superficiel capable de recevoir un débit supplémentaire sans aggraver les risques ou en provoquer de nouveaux.

**Les affouillements et exhaussements de sol sont autorisés sous réserve** de ne pas aggraver le risque d'instabilité.

## **RP : CHUTES DE PIERRES ET DE BLOCS**

**Toutes les constructions sont interdites**, hormis les projets suivants, sous réserve de ne pas aggraver les risques et de ne pas en provoquer de nouveaux :

- 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, sous réserve complémentaire qu'ils ne conduisent pas à une augmentation de la population exposée.

- les extensions limitées nécessaires à des mises aux normes, notamment d'habitabilité ou de sécurité sous réserve complémentaire qu'ils ne conduisent pas à une augmentation de la population exposée.

- les changements de destination sous réserve de l'absence d'augmentation de la vulnérabilité des personnes exposées.

- les abris légers, annexes des bâtiments d'habitation d'une surface inférieure à 20 m<sup>2</sup>, ainsi que les bassins et les piscines non couvertes et liées à des habitations existantes, sous réserve complémentaire qu'ils ne fassent pas l'objet d'une occupation humaine permanente et que la sécurité des personnes soit assurée. Les bassins et piscines ne sont pas autorisés en zone de glissement de terrain interdite à la construction.

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation des carrières soumises à la législation sur les installations classées, à l'exploitation agricole ou forestière, à l'activité culturelle, touristique, sportive et de loisirs, si leur implantation est liée à leur fonctionnalité, sous réserve complémentaire qu'ils ne fassent pas l'objet d'une occupation humaine permanente et que la sécurité des personnes soit assurée.

- les constructions et les installations nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif ou général déjà implantés dans la zone, sous réserve complémentaire que le maître d'ouvrage prenne des dispositions appropriées aux risques, y compris ceux créés par les travaux.

- les infrastructures (notamment les infrastructures de transports, de fluides, les ouvrages de dépollution, les aménagements hydroélectriques) et les équipements et ouvrages techniques qui s'y rattachent, sous réserve complémentaire 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.

**Les aires de stationnement sont interdites.**

**Le camping-caravanage est interdit.**

**Bp : CHUTES DE PIERRES ET DE BLOCS**

**Les aires de stationnements sont autorisées** si elles disposent de protections contre l'impact des blocs.

**Le camping-caravanage est interdit.**

# **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBANISÉES (U)**

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

### Caractère de la zone

La zone UA correspond au tissu bâti historique de la commune, implanté à l'alignement de la Grande Rue, dorsale de la commune de l'Albenc. Cette zone urbaine à vocation principale d'habitat se caractérise également par une mixité des fonctions avec la présence de commerces et services. On retrouve dans cette zone une forte densité.

### Risques naturels

La zone UA comprend des secteurs exposés à des risques naturels identifiés par la carte des aléas :

- Zone constructible sous conditions, liée au risque de glissement de terrain (Bg)
- Zone constructible sous conditions, liée au risque de ruissellement par versant (Bv)
- Zone constructible sous conditions, liée au risque d'inondation de crues rapides des petits cours d'eau (Bc1)
- Zone constructible sous conditions, liée au risque d'inondation de crues rapides des petits cours d'eau (Bc2)
- Zone constructible sous conditions, liée au risque d'inondation de pied de versant ou remontée de nappe (Bi'1)
- Zone constructible sous conditions, liée au risque de crues torrentielles (Bt)
- Zone inconstructible sauf exception, liée au risque de ruissellement sur versant (RV)
- Zone inconstructible sauf exceptions, liée au risque d'inondation de crue rapide des rivières (RC)
- Zone inconstructible sauf exception, liée au risque de crues torrentielles (RT)

Les prescriptions applicables aux projets nouveaux situés en zone de risque sont développées en dispositions générales, chapitre Prise en compte des risques naturels.

La zone UA est également concernée par la carte R.111-3 qui a valeur de Plan de Prévention des Risques. Se reporter à l'arrêté R.111-3 en annexe du PLU.

***Lorsque qu'il existe plusieurs règles liées aux risques, les règles les plus contraignantes s'appliquent.***

## **Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités**

### **Article UA 1 - Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions, activités, destinations et sous-destinations**

Les destinations et sous-destinations suivantes sont interdites :

- les exploitations agricoles et forestières,
- le commerce de gros,
- les équipements sportifs,
- les entrepôts,
- les centres de congrès et d'exposition.

De plus, à l'intérieur du **périmètre de protection des rez-de-chaussée commerciaux**, le changement de destination des rez-de-chaussée commerciaux est interdit.

### **Article UA 2 - Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions, activités, destinations et sous-destinations**

**Dans les secteurs soumis à condition spéciale au titre de l'article R.151-34 1° du Code de l'Urbanisme**, les nouvelles constructions suivantes sont autorisées sous condition de mise en conformité de la station d'épuration de l'Albenc : cette condition est maintenue jusqu'à l'ordre de service de début effectif des travaux de mise en conformité.

- les habitations,
- l'artisanat et le commerce de détail,
- la restauration,
- les activités de services,
- l'hébergement hôtelier et touristique,
- le cinéma,
- les bureaux et locaux accueillant du public,
- les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale,
- les salles d'art et de spectacles,
- les autres équipements recevant du public,
- les industries,
- les bureaux

Les extensions des constructions existantes ne sont pas soumises à cette condition spéciale.

#### **De plus :**

Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés sont autorisés à condition qu'ils n'entraînent pas pour le voisinage une incommodité.

Les industries sont autorisées dès lors qu'elles ne génèrent pas de nuisances (sonores, olfactives) pour l'habitat et dans la limite de 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Les installations classées pour la protection de l'environnement sont autorisées à condition qu'elles n'entraînent pas pour le voisinage une incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, une insalubrité ou un sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

Les affouillements et exhaussements du sol liés aux occupations et utilisations du sol sont autorisés à condition que leur localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux et est rendue indispensable par des nécessités techniques.

Pour **les éléments du patrimoine bâti à protéger** et à mettre en valeur identifiés par le document graphique au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme :

- les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie de la construction doivent être précédés d'un permis de démolir ;
- les travaux exécutés sur des éléments existants ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément doivent faire

l'objet d'une déclaration préalable.

Des prescriptions spécifiques à chaque éléments sont indiquées dans les fiches annexes du présent règlement.

### **Article UA 3 - Mixité fonctionnelle et sociale**

Dans les rez-de-chaussée commerciaux identifiés sur le document graphique, le changement de destination des locaux existants affectés aux commerces aux activités de service, vers une vocation d'habitat est interdit.

## **Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères**

### **Article UA 4 - Volumétrie et implantation des constructions**

#### **Volumétrie des constructions**

L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible par leur adaptation au terrain naturel et par leurs aménagements extérieurs.

La construction doit être adaptée au terrain naturel et étudiée en fonction de la pente du terrain. On évitera tous les travaux de terrassements qui dégraderaient le modelé naturel du site. Les talus devront être le plus longs possibles pour retrouver la pente du terrain naturel.

#### **Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les règles d'implantations mentionnées dans le présent article s'appliquent à l'ensemble des emprises et voies publiques, ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique.

L'implantation des constructions est définies par rapport aux limites actuelles ou futures des emprises publiques et à l'alignement des voies existantes ou à créer.

Les constructions, y compris les annexes, doivent être implantées :

- soit à l'alignement des voies et emprises publiques, actuelles ou futures,
- soit en retrait par rapport aux voies et emprises publiques, actuelles ou futures.

Une implantation différente pourra être autorisée pour les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, réalisés dans le but d'intérêt général pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

#### **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les règles d'implantation mentionnées dans le présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales et de fonds de parcelle.

Les règles s'appliquent en tout point du bâtiment y compris les éléments en saillie comme les dépassées de toitures, balcons ... excepté pour les constructions édifiées sur la limite séparative. Dans ce cas, c'est le nu du mur qui est pris en compte pour la façade mitoyenne.

Les constructions, y compris les annexes, doivent être implantées :

- soit sur au moins une limite séparative,
- soit en respectant un retrait minimum compté horizontalement en tout point de la construction, correspondant à la moitié de la hauteur, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.

Les piscines doivent être implantées à 3 mètres des limites séparatives.

Une implantation différente pourra être autorisée pour les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, réalisés dans le but d'intérêt général pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

#### **Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain**

L'implantation est laissée libre. On veillera toutefois à préserver l'ensoleillement des constructions existantes et de celles prévues dans le cadre de l'opération. Les choix en matière d'implantation des constructions devront permettre de limiter les effets d'ombres portées d'un bâtiment sur l'autre.

## **Hauteur des constructions**

La hauteur d'une construction est mesurée à partir du terrain naturel avant travaux jusqu'au sommet de la construction, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus. En cas de terrain en pente, la hauteur est mesurée à partir du niveau le plus bas de la construction avant travaux, jusqu'au faîtage.

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder la hauteur moyenne des constructions avoisinantes, sans pour autant dépasser 15 mètres au faîtage.

La hauteur des équipements collectifs ne doit pas excéder 15 mètres au faîtage.

La hauteur des annexes est limitée à 4 mètres au faîtage.

La hauteur de la construction en extension ne devra pas dépasser la hauteur du bâtiment existant.

## **Article UA 5 - Qualité architecturale, environnementale et paysagère**

### **Aspect extérieur des constructions**

D'une manière générale, les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ainsi que l'aspect extérieur des bâtiments ou des ouvrages à édifier ou à modifier doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels ou urbains.

Ainsi, toute construction doit être conçue et implantée de manière à préserver le caractère du secteur ou du site sur lequel est édifié le projet. Les projets doivent participer d'une cohérence par rapport aux constructions voisines, en évitant des ruptures d'échelle et d'harmonie urbaine. Les constructions et clôtures doivent contribuer, par leur nature et leur implantation, à améliorer la lisibilité et la qualité des espaces publics.

Les constructions dans le style traditionnel d'une autre région sont interdites.

Lors de la réalisation d'une opération d'ensemble, il doit avoir une cohérence de composition d'implantation, de volumétrie et de sens de faîtage.

### **Façades**

Les façades doivent présenter un parfait état d'achèvement excluant tout emploi de matériaux d'aspect médiocre et non fini. Ainsi, l'emploi à nu de matériaux destinées à être recouverts est interdit.

Les teintes des matériaux utilisés doivent être discrètes. Elles doivent s'harmoniser avec les tonalités des matériaux locaux et les teintes des constructions voisines. Elles sont à choisir dans le nuancier des couleurs de façade disponible en mairie et annexé au présent règlement.

Les enduits ne doivent pas être trop grossiers ou présenter des reliefs importants : leur finition sera de préférence grattée, finement frottée ou lissée.

Les façades peuvent recevoir au maximum deux teintes et peuvent être constituées de plusieurs types de matériaux qui devront contribuer à la cohérence générale du bâtiment.

Pour les constructions à usage d'activités, de commerces, de services ou d'artisanat, les enseignes doivent être intégrées dans le volume de la construction.

Concernant les annexes et les extensions, à moins d'être réalisées en matériaux naturels tels que la pierre ou le bois, les annexes et les extensions seront réalisées dans la même nuance que le bâtiment principal.

## Toitures

La toiture doit disposer d'une pente adaptée aux contraintes locales : elle doit être comprise entre 40% et 60%.

La toiture d'un bâtiment doit disposer de plusieurs pans, sauf dans le cas d'une toiture un pan établie en continu avec un bâtiment existant et créant un jeu de pentes s'harmonisant avec l'ensemble du bâtiment existant.

Les toitures seront recouvertes de tuiles de couleur rouge présentant l'aspect de celles en terre cuite.

## Menuiseries

Les menuiseries doivent s'harmoniser avec les couleurs de la façade.

## **Performances énergétiques et environnementales des constructions**

L'implantation de techniques favorisant les énergies renouvelables sont à privilégier. La réalisation de bâtiment passif ou à énergie positive es encouragée. L'implantation sur les toitures de capteurs photovoltaïques et/ou de panneaux solaires destinées à la production de chauffage et/ou d'eau chaude sanitaire est autorisée à condition de respecter la réglementation en vigueur. Les dispositifs en saillie sont interdits.

Dans le périmètre du monument historique du Château de l'Albe, l'implantation de technique favorisant les énergies renouvelables est soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

## Article UA 6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

### **Clôtures**

Concernant les clôtures implantées à l'alignement ou donnant sur la rue et les espaces publics, elles devront être constituées d'un mur plein s'harmonisant avec les clôtures avoisinantes, d'une hauteur maximum de 1,80 mètre.

Les clôtures en angle de rue doivent être aménagées de façon à préserver un triangle de visibilité des carrefours.

Concernant les clôtures implantées en limites séparatives, elles devront être constituées :

- soit d'un mur plein s'harmonisant avec les clôtures avoisinantes, d'une hauteur maximum 1,80 mètre ;
- soit d'un mur bahut n'excédant pas 0,60 mètre de hauteur surmonté ou non d'un dispositif à claire voie (grille, grillage, lisse, traverse), le tout dans la limite de 1,80 mètre de hauteur ;
- soit d'une haie végétale. La croissance naturelle des essences ne doit pas excéder 2 mètres de hauteur.

## Article UA 7 - Obligations en matière de stationnement automobile et deux roues

### **Stationnement automobile**

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

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé 2 places de stationnement par logement.

Pour les constructions à usage d'hôtel et de restauration, il est exigé 1 place par unité d'hébergement et 1 place pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.

Pour les constructions à usage de bureaux, commerces, services et activités, il est exigé 1 place pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Les constructions ci-après peuvent déroger à la règle principale :

- logements locatifs financés par prêt aidé de l'Etat : 1 place par logement,
- établissement assurant l'hébergement de personnes âgées : 1 place par logement

En cas d'incapacité technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé dans un rayon de 250 mètres les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

### **Stationnement des deux roues**

Les immeubles collectifs d'habitations devront comporter un local de plain-pied ou abri extérieur pour les deux roues à raison d'un emplacement pour 2 logements.

Pour toute construction à usage de bureau, commerces, équipements publics, il est exigé l'implantation d'arceaux extérieurs abrités pour le stationnement des deux roues.

## **Section 3 : Equipements et réseaux**

### **Article UA 8 - Desserte par les voies publiques ou privées**

#### **Accès**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante en application de l'article 682 du Code Civil.

Une opération doit comporter un nombre d'accès sur les voies publiques limité au strict nécessaire.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes, à la lutte contre les incendies, ainsi qu'à la collecte des ordures ménagères et la circulation de l'ensemble des véhicules de services publics.

Les accès doivent par ailleurs être localisés et configurés en tenant compte des éléments suivants :

- la morphologie des lieux dans lesquels s'insère l'opération,
- la nature des voies sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic)
- les types de trafic généré par l'opération,
- les conditions permettant l'entrée et la sortie des véhicules dans le terrain sans manoeuvre sur la voie de desserte.

Pour les accès automobiles (portails, portes de garages, etc ...) un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement peut être imposé.

#### **Voirie**

Les voies doivent, dans la mesure du possible, être conçues pour s'intégrer à terme au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier. Ainsi, les voies traversantes sont à privilégier.

Les voies publiques ou privées destinées à accéder aux constructions, doivent avoir des caractéristiques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. Ainsi, les nouvelles voies, publiques ou privées, ouvertes à la circulation publique doivent au minimum être aménagées afin de permettre le passage ou la manoeuvre des véhicules des services publics.

#### **Cheminements piétons et modes doux**

Pour les opérations d'ensemble consistant à accueillir 5 logements ou plus, des cheminements piétons devront être aménagés sur au moins un côté de la nouvelle voirie desservant le secteur.

Des cheminements piétons devront également être créés afin de relier les constructions aux éventuels espaces de jeux/espaces communs créés au sein de l'opération.

### **Article UA 9 - Desserte par les réseaux**

#### **Eau potable**

L'alimentation en eau potable doit être assurée dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

Une alimentation complémentaire en eau, par captage, forage ou puits particulier est admise sous réserve du contrôle de cette alimentation par l'autorité compétente.

## **Assainissement des eaux usées**

Tout établissement ou construction doit être raccordé au réseau public en respectant ses caractéristiques.

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public est soumise à autorisation et peut être subordonnée à un pré-traitement approprié.

Tous les dispositifs projetés relatifs à l'assainissement devront être conformes à la réglementation en vigueur et notamment au zonage d'assainissement.

En l'absence de réseaux publics ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux règles techniques en vigueur peut être admis dès lors qu'il est compatible avec la nature des caractéristiques du sol et du sous-sol du terrain d'assiette de la construction ou de l'opération projetée. Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci n'est pas encore réalisé.

Ainsi, dans les secteurs en assainissement collectif, toute construction doit obligatoirement être raccordé au réseau public d'assainissement. Dans les secteurs en assainissement non collectif, toute construction doit mettre en place un dispositif d'assainissement autonome, si les sols sont aptes. A défaut de sols aptes, les constructions sont interdites.

*Il est rappelé que les constructions ne peuvent être autorisées dans les zones d'aléa faible «glissement de terrain» G1 :*

*- si les eaux usées, pluviales et de drainage ne peuvent pas être évacuées au moyen d'un réseau étanche jusqu'à une zone hors aléa de glissement,*

*- si les eaux ne peuvent pas être rejetées dans un milieu naturel récepteur (cours d'eau ou plan d'eau) après avoir été collectées, traitées et acheminées par un dispositif pérenne et étanche de rétention, permettant de limiter le débit au niveau du point de rejet à ce qu'il représentait avant réalisation du projet.*

## **Assainissement des eaux pluviales**

### **Occupation et utilisation du sol soumise à conditions particulières**

- Zone soumise à un risque inondation par ruissellement

Les prescriptions spéciales indiquées dans le règlement du zonage des risques devront être appliquées sur les zones concernées.

- Zone soumise à un risque de glissement de terrain

Les prescriptions spéciales indiquées dans le règlement du zonage des risques devront être appliquées sur les zones concernées.

- Concernant les fossés

Pour tout projet autorisé en bordure de fossé, à défaut de précisions particulières des prescriptions ou des plans, les marges de recul à respecter pour toute construction sont égales à 5 m par rapport à l'axe du lit, avec un minimum de 4 m par rapport au sommet des talus.

Le long de ces fossés, une bande de 4 m comptée à partir du sommet des talus doit rester dépourvue d'obstacle pour permettre l'entretien et l'intervention d'urgence en situation de crise.

La marge de recul de 4 m n'est cependant pas applicable aux ouvrages de protection contre les inondations implantés sans retrait par rapport au sommet des berges et comportant une crête circulaire de largeur égale à 4 m minimum.

### **Conditions de desserte des terrains et assainissement des eaux pluviales et de ruissellement**

Sont considérées comme eaux pluviales, les eaux de ruissellement des toitures, des terrasses, des parkings, des voies publiques et privées, des cours d'immeuble ainsi que les eaux d'arrosage.

Toutes les dispositions doivent être envisagées pour :

- Limiter l'imperméabilisation des sols : limiter les emprises des matériaux imperméables, favoriser l'utilisation de matériaux poreux, installer des systèmes de récupération des eaux de pluie... favoriser les systèmes de gestion alternative des eaux pluviales (noues paysagères...).

Les aires de stationnement en surface, lorsqu'elles ne sont pas aménagées sur des constructions, seront traitées de manière préférentielle en matériaux perméables.

- Assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles.

Seul l'excès de ruissellement des eaux pluviales et assimilées pourra être accepté dans le réseau public, après accord du gestionnaire de réseau, dans la mesure où l'utilisateur démontrera qu'il a effectivement mis en oeuvre, sur la parcelle privée, toutes les solutions susceptibles de limiter les apports pluviaux (infiltration et/ou rétention).

Sous réserve des conditions exprimées ci-devant, toute construction peut être raccordée au réseau public d'eaux pluviales existant.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau déclaré insuffisant par la collectivité, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, et indiqués sur la demande de permis de construire.

### **Gestion des eaux pluviales sur le territoire**

Sur le territoire de la commune de L'Albenc, la gestion des eaux pluviales par infiltration doit être privilégiée (hors zone de glissement de terrain). Dans ce cas, les eaux pluviales sont gérées sans raccordement au réseau public.

Lorsque la gestion des eaux pluviales par infiltration n'est pas possible (zone de glissement de terrain, perméabilité du sol nulle, ...), et qu'il existe un réseau public de collecte des eaux pluviales ou tout autre exutoire naturel en bordure du tènement à aménager, le pétitionnaire peut solliciter l'autorisation de raccorder ses eaux de ruissellement sur ces derniers auprès des autorités compétentes.

Dans ce cas, le pétitionnaire doit obligatoirement mettre en place, à ses frais, un volume de rétention/restitution dont seul le débit de fuite est dirigé vers le réseau public (ou milieu récepteur).

Pour agir sur le ruissellement et ainsi limiter les volumes de rétention à mettre en place, la collectivité encourage fortement le pétitionnaire à limiter l'imperméabilisation de son tènement au moyen de solutions alternatives.

En parallèle des techniques communément mises en oeuvre, il est vivement conseillé de ralentir les débits d'eaux pluviales en favorisant une circulation de ces eaux dans un fossé à ciel ouvert végétalisé plutôt que dans des tuyaux.

Il est rappelé ici que :

- tout système de gestion des eaux pluviales doit rester accessible
- il ne faut pas couvrir le système d'un revêtement étanche

Pour toute demande de raccordement des eaux pluviales sur le réseau public (ou vers le milieu récepteur) ou lorsque les eaux pluviales seront gérées par infiltration, le pétitionnaire devra fournir aux gestionnaires le descriptif de son installation, les éléments de dimensionnement ainsi qu'un plan précis coté des ouvrages et équipements projetés.

*Le pétitionnaire devra obligatoirement se référer au plan n°33 569 afin de déterminer la période de retour de la pluie à considérer pour le dimensionnement.*

*Il est rappelé que les constructions ne peuvent être autorisées dans les zones d'aléa faible «glissement de terrain» G1 :*

- *si les eaux usées, pluviales et de drainage ne peuvent pas être évacuées au moyen d'un réseau étanche jusqu'à une zone hors aléa de glissement,*
- *si les eaux ne peuvent pas être rejetées dans un milieu naturel récepteur (cours d'eau ou plan d'eau) après avoir été collectées, traitées et acheminées par un dispositif pérenne et étanche de rétention, permettant de limiter le débit au niveau du point de rejet à ce qu'il représentait avant réalisation du projet.*

### **Electricité, télécommunication et réseaux divers**

Les réseaux électriques moyenne et basse tension, les réseaux de téléphone, câblages ainsi que les branchements doivent être réalisés en souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique ou de coût hors de proportion avec l'aménagement prévu.

Lors de toute opération d'ensemble ou de toute nouvelle construction principale, les équipements nécessaires pour accueillir la fibre optique ou toute nouvelle technologie de communication qui pourrait s'y substituer devront être réalisés. Les réseaux correspondant devront être enterrés.

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

### Caractère de la zone

La zone UB correspond aux extensions urbaines de la commune. Cette zone à vocation principale d'habitat se caractérise également par une certaine mixité des fonctions avec la présence des équipements communaux. On retrouve dans cette zone une densité moyenne.

La zone UB comprend également un sous-secteur UBzh qui correspond aux zones humides à protéger situées en zone UB.

### Risques naturels

La zone UB comprend des secteurs exposés à des risques naturels identifiés par la carte des aléas :

- Zone constructible sous conditions, liée au risque de glissement de terrain (Bg)
- Zone constructible sous conditions, liée au risque de ruissellement par versant (Bv)
- Zone constructible sous conditions, liée au risque d'inondation de crues rapides des petits cours d'eau (Bc1)
- Zone constructible sous conditions, liée au risque d'inondation de crues rapides des petits cours d'eau (Bc2)
- Zone constructible sous conditions, liée au risque d'inondation de pied de versant ou remontée de nappe (Bf'1)
- Zone constructible sous conditions, liée au risque de crues torrentielles (Bt)
- Zone inconstructible sauf exceptions, liée au risque de glissement de terrain (RG)
- Zone inconstructible sauf exception, liée au risque de ruissellement sur versant (RV)
- Zone inconstructible sauf exceptions, liée au risque d'inondation de crue rapide des rivières (RC)
- Zone inconstructible sauf exception, liée au risque de crues torrentielles (RT)

Les prescriptions applicables aux projets nouveaux situés en zone de risque sont développées en dispositions générales, chapitre Prise en compte des risques naturels.

La zone UB est également concernée par la carte R.111-3 qui a valeur de Plan de Prévention des Risques. Se reporter à l'arrêté R.111-3 en annexe du PLU.

***Lorsque qu'il existe plusieurs règles liées aux risques, les règles les plus contraignantes s'appliquent.***

## Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

### Article UB 1 - Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions, activités, destinations et sous-destinations

Les destinations et sous-destinations suivantes sont interdites :

- les exploitations agricoles et forestières
- le commerce de gros,
- les entrepôts,
- les centres de congrès et d'exposition.

Dans le sous-secteur UBzh, toute construction est interdite.

### Article UB 2 - Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions, activités, destinations et sous-destinations

**Dans les secteurs soumis à condition spéciale au titre de l'article R.151-34 1° du Code de l'Urbanisme**, les nouvelles constructions suivantes sont autorisées sous condition de mise en conformité de la station d'épuration de l'Albenc : cette condition est maintenue jusqu'à l'ordre de service de début effectif des travaux de mise en conformité.

- les habitations,
- l'artisanat et le commerce de détail,
- la restauration,
- les activités de services,
- l'hébergement hôtelier et touristique,
- le cinéma,
- les équipements d'intérêt collectif et services publics,
- les industries,
- les bureaux.

Les extensions des constructions existantes ne sont pas soumises à cette condition spéciale.

#### De plus :

Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés sont autorisés à condition qu'ils n'entraînent pas pour le voisinage une incommodité.

Les industries sont autorisés dès lors qu'elles ne génèrent pas de nuisances (sonores, olfactives) pour l'habitat et dans la limite de 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Les installations classées pour la protection de l'environnement sont autorisées à condition qu'elles n'entraînent pas pour le voisinage une incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, une insalubrité ou un sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

Les affouillements et exhaussements du sol liés aux occupations et utilisations du sol sont autorisés à condition que leur localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux et est rendue indispensable par des nécessité techniques.

Pour **les éléments du patrimoine bâti** à protéger et à mettre en valeur identifiés par le document graphique au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme :

- les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie de la construction doivent être précédés d'un permis de démolir ;
- les travaux exécutés sur des éléments existants ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

Des prescriptions spécifiques à chaque éléments sont indiquées dans les fiches annexes du présent règlement.

### Article UB 3 - Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé

## **Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères**

### **Article UB 4 - Volumétrie et implantation des constructions**

#### **Volumétrie des constructions**

L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible par leur adaptation au terrain naturel et par leurs aménagements extérieurs.

La construction doit être adaptée au terrain naturel et étudiée en fonction de la pente du terrain. On évitera tous les travaux de terrassements qui dégraderaient le modelé naturel du site. Les talus devront être le plus longs possibles pour retrouver la pente du terrain naturel.

#### **Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les règles d'implantations mentionnées dans le présent article s'appliquent à l'ensemble des emprises et voies publiques, ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique.

L'implantation des constructions est définies par rapport aux limites actuelles ou futures des emprises publiques et à l'alignement des voies existantes ou à créer.

Les constructions, y compris les annexes, doivent être implantées :

- soit à l'alignement des voies et emprises publiques, actuelles ou futures,
- soit en respectant un retrait de 3 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques, actuelles ou future.

Une implantation différente pourra être autorisée pour les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, réalisés dans le but d'intérêt général pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

#### **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les règles d'implantation mentionnées dans le présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales et de fonds de parcelle.

Les règles s'appliquent en tout point du bâtiment y compris les éléments en saillie comme les dépassées de toitures, balcons ... excepté pour les constructions édifiées sur la limite séparative. Dans ce cas, c'est le nu du mur qui est pris en compte pour la façade mitoyenne.

Les constructions, y compris les annexes doivent être implantées :

- soit sur au moins une limite séparative,
- soit en respectant un retrait minimum compté horizontalement en tout point de la construction, correspondant à la moitié de la hauteur, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.

Les piscines doivent être implantées à 3 mètres des limites séparatives.

Une implantation différente pourra être autorisée pour les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, réalisés dans le but d'intérêt général pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

#### **Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain**

L'implantation est laissée libre. On veillera toutefois à préserver l'ensoleillement des constructions existantes et de celles prévues dans le cadre de l'opération. Les choix en matière d'implantation des constructions devront permettre de limiter les effets d'ombres portées d'un bâtiment sur l'autre.

## **Hauteur des constructions**

La hauteur d'une construction est mesurée à partir du terrain naturel avant travaux jusqu'au sommet de la construction, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus. En cas de terrain en pente, la hauteur est mesurée à partir du niveau le plus bas de la construction avant travaux, jusqu'au faîtage.

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 9 mètres au faîtage.

La hauteur des équipements collectifs ne doit pas excéder 15 mètres au faîtage.

La hauteur des annexes est limitée à 4 mètres au faîtage.

La hauteur de la construction en extension ne devra pas dépasser la hauteur du bâtiment existant.

La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

## **Article UB 5 - Qualité architecturale, environnementale et paysagère**

### **Aspect extérieur des constructions**

D'une manière générale, les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ainsi que l'aspect extérieur des bâtiments ou des ouvrages à édifier ou à modifier doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels ou urbains.

Ainsi, toute construction doit être conçue et implantée de manière à préserver le caractère du secteur ou du site sur lequel est édifié le projet. Les projets doivent participer d'une cohérence par rapport aux constructions voisines, en évitant des ruptures d'échelle et d'harmonie urbaine. Les constructions et clôtures doivent contribuer, par leur nature et leur implantation, à améliorer la lisibilité et la qualité des espaces publics.

Les constructions dans le style traditionnel d'une autre région sont interdites.

Lors de la réalisation d'une opération d'ensemble, il doit avoir une cohérence de composition d'implantation, de volumétrie et de sens de faîtage.

### **Façades**

Les façades doivent présenter un parfait état d'achèvement excluant tout emploi de matériaux d'aspect médiocre et non fini. Ainsi, l'emploi à nu de matériaux destinées à être recouverts est interdit.

Les teintes des matériaux utilisés doivent être discrètes. Elles doivent s'harmoniser avec les tonalités des matériaux locaux et les teintes des constructions voisines. Elles sont à choisir dans le nuancier des couleurs de façade disponible en mairie et annexé au présent règlement.

Les enduits ne doivent pas être trop grossiers ou présenter des reliefs importants : leur finition sera de préférence grattée, finement frottée ou lissée.

Les façades peuvent recevoir au maximum deux teintes et peuvent être constituées de plusieurs types de matériaux qui devront contribuer à la cohérence générale du bâtiment.

Pour les constructions à usage d'activités, de commerces, de services ou d'artisanat, les enseignes doivent être intégrées dans le volume de la construction.

Concernant les annexes et les extensions, à moins d'être réalisées en matériaux naturels tels que la pierre ou le bois, les annexes et les extensions seront réalisées dans la même nuance que le bâtiment principal.

## Toitures

La toiture doit disposer d'une pente adaptée aux contraintes locales : elle doit être comprise entre 40% et 60%.

La toiture d'un bâtiment doit disposer de plusieurs pans, sauf dans le cas d'une toiture un pan établie en continu avec un bâtiment existant et créant un jeu de pentes s'harmonisant avec l'ensemble du bâtiment existant.

Les toitures seront recouvertes de tuiles de couleur rouge présentant l'aspect de celles en terre cuite.

## Menuiseries

Les menuiseries doivent s'harmoniser avec les couleurs de la façade.

## **Performances énergétiques et environnementales des constructions**

L'implantation de techniques favorisant les énergies renouvelables sont à privilégier. La réalisation de bâtiment passif ou à énergie positive es encouragée. L'implantation sur les toitures de capteurs photovoltaïques et/ou de panneaux solaires destinées à la production de chauffage et/ou d'eau chaude sanitaire est autorisée à condition de respecter la réglementation en vigueur. Les dispositifs en saillie sont interdits.

Dans le périmètre du monument historique du Château de l'Albe, l'implantation de technique favorisant les énergies renouvelables est soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

## Article UB 6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

### **Clôtures**

Concernant les clôtures implantées à l'alignement ou donnant sur la rue et les espaces publics, elles devront être constituées

- soit d'un mur bahut n'excédant pas 0,60 mètre de hauteur surmonté ou non d'un dispositif à claire voie (grille, grillage, lisse ou traverse), le tout dans la limite de 1,80 mètre de hauteur

- soit d'une haie végétal. La croissance naturelle des essences ne doit pas excéder 2 mètres de hauteur.

Les clôtures en angle de rue doivent être aménagées de façon à préserver un triangle de visibilité des carrefours.

Concernant les clôtures implantées en limites séparatives, elles devront être constituées :

- soit d'un mur bahut n'excédant pas 0,60 mètre de hauteur surmonté ou non d'un dispositif à claire voie (grille, grillage, lisse ou traverse), le tout dans la limite de 1,80 mètre de hauteur ;

- soit d'un dispositif à claire voie (grille, grillages, lisses ou traverses), doublée ou non d'une haie végétale, sans que la hauteur ne puisse dépasser 1,80 mètre ;

- soit d'une haie végétale. La croissance naturelle des essences ne doit pas excéder 2 mètres de hauteur.

## Article UB 7 - Obligations en matière de stationnement automobile et deux roues

### **Stationnement automobile**

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

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé 2 places de stationnement par logement.

Pour les constructions à usage d'hôtel et de restauration, il est exigé 1 place par unité d'hébergement et 1 place pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.

Pour les constructions à usage de bureaux, commerces, services et activités, il est exigé 1 place pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Les constructions ci-après peuvent déroger à la règle principale :

- logements locatifs financés par prêt aidé de l'Etat : 1 place par logement,
- établissement assurant l'hébergement de personnes âgées : 1 place par logement

### **Stationnement des deux roues**

Les immeubles collectifs d'habitations devront comporter un local de plain-pied ou abri extérieur pour les deux roues à raison d'un emplacement pour 2 logements.

Pour toute construction à usage de bureau, commerces, équipements publics, il est exigé l'implantation d'arceaux extérieurs abrités pour le stationnement des deux roues.

## **Section 3 : Equipements et réseaux**

### **Article UB 8 - Desserte par les voies publiques ou privées**

#### **Accès**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante en application de l'article 682 du Code Civil.

Une opération doit comporter un nombre d'accès sur les voies publiques limité au strict nécessaire.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes, à la lutte contre les incendies, ainsi qu'à la collecte des ordures ménagères et la circulation de l'ensemble des véhicules de services publics.

Les accès doivent par ailleurs être localisés et configurés en tenant compte des éléments suivants :

- la morphologie des lieux dans lesquels s'insère l'opération,
- la nature des voies sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic)
- les types de trafic généré par l'opération,
- les conditions permettant l'entrée et la sortie des véhicules dans le terrain sans manoeuvre sur la voie de desserte.

Pour les accès automobiles (portails, portes de garages, etc ...) un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement peut être imposé.

#### **Voirie**

Les voies doivent, dans la mesure du possible, être conçues pour s'intégrer à terme au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier. Ainsi, les voies traversantes sont à privilégier.

Les voies publiques ou privées destinées à accéder aux constructions, doivent avoir des caractéristiques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. Ainsi, les nouvelles voies, publiques ou privées, ouvertes à la circulation publique doivent au minimum être aménagées afin de permettre le passage ou la manoeuvre des véhicules des services publics.

#### **Cheminements piétons et modes doux**

Pour les opérations d'ensemble consistant à accueillir 5 logements ou plus, des cheminements piétons devront être aménagés sur au moins un côté de la nouvelle voirie desservant le secteur.

Des cheminements piétons devront également être créés afin de relier les constructions aux éventuels espaces de jeux/espaces communs créés au sein de l'opération.

### **Article UB 9 - Desserte par les réseaux**

#### **Eau potable**

L'alimentation en eau potable doit être assurée dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

Une alimentation complémentaire en eau, par captage, forage ou puits particulier est admise sous réserve du contrôle de cette alimentation par l'autorité compétente.

### **Assainissement des eaux usées**

Tout établissement ou construction doit être raccordé au réseau public en respectant ses caractéristiques.

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public est soumise à autorisation et peut être subordonnée à un pré-traitement approprié.

Tous les dispositifs projetés relatifs à l'assainissement devront être conformes à la réglementation en vigueur et notamment au zonage d'assainissement.

En l'absence de réseaux publics ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux règles techniques en vigueur peut être admis dès lors qu'il est compatible avec la nature des caractéristiques du sol et du sous-sol du terrain d'assiette de la construction ou de l'opération projetée. Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci n'est pas encore réalisé.

Ainsi, dans les secteurs en assainissement collectif, toute construction doit obligatoirement être raccordé au réseau public d'assainissement. Dans les secteurs en assainissement non collectif, toute construction doit mettre en place un dispositif d'assainissement autonome, si les sols sont aptes. A défaut de sols aptes, les constructions sont interdites.

*Il est rappelé que les constructions ne peuvent être autorisées dans les zones d'aéa faible «glissement de terrain» G1 :*

*- si les eaux usées, pluviales et de drainage ne peuvent pas être évacuées au moyen d'un réseau étanche jusqu'à une zone hors aléa de glissement,*

*- si les eaux ne peuvent pas être rejetées dans un milieu naturel récepteur (cours d'eau ou plan d'eau) après avoir été collectées, traitées et acheminées par un dispositif pérenne et étanche de rétention, permettant de limiter le débit au niveau du point de rejet à ce qu'il représentait avant réalisation du projet.*

### **Assainissement des eaux pluviales**

#### **Occupation et utilisation du sol soumise à conditions particulières**

- Zone soumise à un risque inondation par ruissellement

Les prescriptions spéciales indiquées dans le règlement du zonage des risques devront être appliquées sur les zones concernées.

- Zone soumise à un risque de glissement de terrain

Les prescriptions spéciales indiquées dans le règlement du zonage des risques devront être appliquées sur les zones concernées.

- Concernant les fossés

Pour tout projet autorisé en bordure de fossé, à défaut de précisions particulières des prescriptions ou des plans, les marges de recul à respecter pour toute construction sont égales à 5 m par rapport à l'axe du lit, avec un minimum de 4 m par rapport au sommet des talus.

Le long de ces fossés, une bande de 4 m comptée à partir du sommet des talus doit rester dépourvue d'obstacle pour permettre l'entretien et l'intervention d'urgence en situation de crise.

La marge de recul de 4 m n'est cependant pas applicable aux ouvrages de protection contre les inondations implantés sans retrait par rapport au sommet des berges et comportant une crête circulaire de largeur égale à 4 m minimum.

#### **Conditions de desserte des terrains et assainissement des eaux pluviales et de ruissellement**

Sont considérées comme eaux pluviales, les eaux de ruissellement des toitures, des terrasses, des parkings, des voies publiques et privées, des cours d'immeuble ainsi que les eaux d'arrosage.

Toutes les dispositions doivent être envisagées pour :

- Limiter l'imperméabilisation des sols : limiter les emprises des matériaux imperméables, favoriser l'utilisation de matériaux poreux, installer des systèmes de récupération des eaux de pluie... favoriser les systèmes de gestion alternative des eaux pluviales

(noues paysagères...).

Les aires de stationnement en surface, lorsqu'elles ne sont pas aménagées sur des constructions, seront traitées de manière préférentielle en matériaux perméables.

- Assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles.

Seul l'excès de ruissellement des eaux pluviales et assimilées pourra être accepté dans le réseau public, après accord du gestionnaire de réseau, dans la mesure où l'utilisateur démontrera qu'il a effectivement mis en oeuvre, sur la parcelle privée, toutes les solutions susceptibles de limiter les apports pluviaux (infiltration et/ou rétention).

Sous réserve des conditions exprimées ci-devant, toute construction peut être raccordée au réseau public d'eaux pluviales existant.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau déclaré insuffisant par la collectivité, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, et indiqués sur la demande de permis de construire.

### **Gestion des eaux pluviales sur le territoire**

Sur le territoire de la commune de L'Albenc, la gestion des eaux pluviales par infiltration doit être privilégiée (hors zone de glissement de terrain). Dans ce cas, les eaux pluviales sont gérées sans raccordement au réseau public.

Lorsque la gestion des eaux pluviales par infiltration n'est pas possible (zone de glissement de terrain, perméabilité du sol nulle, ...), et qu'il existe un réseau public de collecte des eaux pluviales ou tout autre exutoire naturel en bordure du tènement à aménager, le pétitionnaire peut solliciter l'autorisation de raccorder ses eaux de ruissellement sur ces derniers auprès des autorités compétentes.

Dans ce cas, le pétitionnaire doit obligatoirement mettre en place, à ses frais, un volume de rétention/restitution dont seul le débit de fuite est dirigé vers le réseau public (ou milieu récepteur).

Pour agir sur le ruissellement et ainsi limiter les volumes de rétention à mettre en place, la collectivité encourage fortement le pétitionnaire à limiter l'imperméabilisation de son tènement au moyen de solutions alternatives.

En parallèle des techniques communément mises en oeuvre, il est vivement conseillé de ralentir les débits d'eaux pluviales en favorisant une circulation de ces eaux dans un fossé à ciel ouvert végétalisé plutôt que dans des tuyaux.

Il est rappelé ici que :

- tout système de gestion des eaux pluviales doit rester accessible
- il ne faut pas couvrir le système d'un revêtement étanche

Pour toute demande de raccordement des eaux pluviales sur le réseau public (ou vers le milieu récepteur) ou lorsque les eaux pluviales seront gérées par infiltration, le pétitionnaire devra fournir aux gestionnaires le descriptif de son installation, les éléments de dimensionnement ainsi qu'un plan précis coté des ouvrages et équipements projetés.

*Le pétitionnaire devra obligatoirement se référer au plan n°33 569 afin de déterminer la période de retour de la pluie à considérer pour le dimensionnement.*

*Il est rappelé que les constructions ne peuvent être autorisées dans les zones d'aléa faible «glissement de terrain» G1 :*

- *si les eaux usées, pluviales et de drainage ne peuvent pas être évacuées au moyen d'un réseau étanche jusqu'à une zone hors aléa de glissement,*
- *si les eaux ne peuvent pas être rejetées dans un milieu naturel récepteur (cours d'eau ou plan d'eau) après avoir été collectées, traitées et acheminées par un dispositif pérenne et étanche de rétention, permettant de limiter le débit au niveau du point de rejet à ce qu'il représentait avant réalisation du projet.*

### **Electricité, télécommunication et réseaux divers**

Les réseaux électriques moyenne et basse tension, les réseaux de téléphone, câblages ainsi que les branchements doivent être réalisés en souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique ou de coût hors de proportion avec l'aménagement prévu.

Lors de toute opération d'ensemble ou de toute nouvelle construction principale, les équipements nécessaires pour accueillir la fibre optique ou toute nouvelle technologie de communication qui pourrait s'y substituer devront être réalisés. Les réseaux correspondant devront être enterrés.

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UH

### Caractère de la zone

La zone UH est une zone qui correspond aux hameaux secondaires de la commune situés en discontinuité du centre-bourg. Cette zone urbaine à vocation principale d'habitat, n'a pas vocation à recevoir un renforcement de son urbanisation mais à permettre les évolutions du bâti existant.

### Risques naturels

La zone UH comprend des secteurs exposés à des risques naturels identifiées par la carte des aléas :

- Zone constructible sous conditions, liée au risque de glissement de terrain (Bg)
- Zone constructible sous conditions, liée au risque de ruissellement par versant (Bv)
- Zone inconstructible sauf exceptions, liée au risque de glissement de terrain (RG)
- Zone inconstructible sauf exception, liée au risque de ruissellement sur versant (RV)

Les prescriptions applicables aux projets nouveaux situés en zone de risque sont développées en dispositions générales, chapitre Prise en compte des risques naturels.

La zone UH est également concernée par la carte R.111-3 qui a valeur de Plan de Prévention des Risques. Se reporter à l'arrêté R.111-3 en annexe du PLU.

***Lorsque qu'il existe plusieurs règles liées aux risques, les règles les plus contraignantes s'appliquent.***

## **Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités**

### **Article UH 1 - Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions, activités, destinations et sous-destinations**

Les destinations et sous-destinations suivantes sont interdites :

- les exploitations agricoles et forestières,
- le commerce de gros,
- le cinéma,
- les bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés,
- établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
- les salles d'art et de spectacles,
- les équipements sportifs,
- les autres équipements recevant du public,
- les entrepôts,
- les centres de congrès et d'exposition.

### **Article UH 2 - Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions, activités, destinations et sous-destinations**

**Dans les secteurs soumis à condition spéciale au titre de l'article R.151-34 1° du Code de l'Urbanisme**, les nouvelles constructions suivantes sont autorisées sous condition de mise en conformité de la station d'épuration de l'Albenc : cette condition est maintenue jusqu'à l'ordre de service de début effectif des travaux de mise en conformité.

- les habitations,
- l'artisanat et le commerce de détail,
- la restauration,
- les activités de services,
- l'hébergement hôtelier et touristique,
- les équipements d'intérêt collectif et services publics,
- les industries,
- les bureaux

Les extensions des constructions existantes ne sont pas soumises à cette condition spéciale.

#### **De plus :**

Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés sont autorisés à condition qu'ils n'entraînent pas pour le voisinage une incommodité.

Les industries sont autorisées dès lors qu'elles ne génèrent pas de nuisances (sonores, olfactives) pour l'habitat et dans la limite de 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Les installations classées pour la protection de l'environnement sont autorisées à condition qu'elles n'entraînent pas pour le voisinage une incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, une insalubrité ou un sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

Les affouillements et exhaussements du sol liés aux occupations et utilisations du sol sont autorisés à condition que leur localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux et est rendue indispensable par des nécessités techniques.

### **Article UH 3 - Mixité fonctionnelle et sociale**

Non réglementé

## **Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères**

### **Article UH 4 - Volumétrie et implantation des constructions**

#### **Volumétrie des constructions**

L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible par leur adaptation au terrain naturel et par leurs aménagements extérieurs.

La construction doit être adaptée au terrain naturel et étudiée en fonction de la pente du terrain. On évitera tous les travaux de terrassements qui dégraderaient le modelé naturel du site. Les talus devront être le plus longs possibles pour retrouver la pente du terrain naturel.

#### **Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les règles d'implantations mentionnées dans le présent article s'appliquent à l'ensemble des emprises et voies publiques, ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique.

L'implantation des constructions est définies par rapport aux limites actuelles ou futures des emprises publiques et à l'alignement des voies existantes ou à créer.

Les constructions, y compris les annexes, doivent être implantées :

- soit à l'alignement des voies et emprises publiques, actuelles ou futures,
- soit en respectant un retrait de 3 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques, actuelles ou future.

Une implantation différente pourra être autorisée pour les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, réalisés dans le but d'intérêt général pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

#### **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les règles d'implantation mentionnées dans le présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales et de fonds de parcelle.

Les règles s'appliquent en tout point du bâtiment y compris les éléments en saillie comme les dépassées de toitures, balcons ... excepté pour les constructions édifiées sur la limite séparative. Dans ce cas, c'est le nu du mur qui est pris en compte pour la façade mitoyenne.

Les constructions, y compris les annexes doivent être implantées :

- soit sur au moins une limite séparative,
- soit en respectant un retrait minimum compté horizontalement en tout point de la construction, correspondant à la moitié de la hauteur, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.

Les piscines doivent être implantées à 3 mètres des limites séparatives.

Une implantation différente pourra être autorisée pour les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, réalisés dans le but d'intérêt général pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

#### **Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain**

L'implantation est laissée libre. On veillera toutefois à préserver l'ensoleillement des constructions existantes et de celles prévues dans le cadre de l'opération. Les choix en matière d'implantation des constructions devront permettre de limiter les effets d'ombres portées d'un bâtiment sur l'autre.

### **Hauteur des constructions**

La hauteur d'une construction est mesurée à partir du terrain naturel avant travaux jusqu'au sommet de la construction, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus. En cas de terrain en pente, la hauteur est mesurée à partir du niveau le plus bas de la construction avant travaux, jusqu'au faîtage.

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 9 mètres au faîtage.

La hauteur des annexes est limitée à 4 mètres au faîtage.

La hauteur de la construction en extension ne devra pas dépasser la hauteur du bâtiment existant.

La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

### **Emprise au sol des constructions**

L'emprise au sol totale des constructions ne peut excéder 30% du terrain support.

## **Article UH 5 - Qualité architecturale, environnementale et paysagère**

### **Aspect extérieur des constructions**

D'une manière générale, les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ainsi que l'aspect extérieur des bâtiments ou des ouvrages à édifier ou à modifier doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels ou urbains.

Ainsi, toute construction doit être conçue et implantée de manière à préserver le caractère du secteur ou du site sur lequel est édifié le projet. Les projets doivent participer d'une cohérence par rapport aux constructions voisines, en évitant des ruptures d'échelle et d'harmonie urbaine. Les constructions et clôtures doivent contribuer, par leur nature et leur implantation, à améliorer la lisibilité et la qualité des espaces publics.

Les constructions dans le style traditionnel d'une autre région sont interdites.

Lors de la réalisation d'une opération d'ensemble, il doit avoir une cohérence de composition d'implantation, de volumétrie et de sens de faîtage.

### **Façades**

Les façades doivent présenter un parfait état d'achèvement excluant tout emploi de matériaux d'aspect médiocre et non fini. Ainsi, l'emploi à nu de matériaux destinées à être recouverts est interdit.

Les teintes des matériaux utilisés doivent être discrètes. Elles doivent s'harmoniser avec les tonalités des matériaux locaux et les teintes des constructions voisines. Elles sont à choisir dans le nuancier des couleurs de façade disponible en mairie et annexé au présent règlement.

Les enduits ne doivent pas être trop grossiers ou présenter des reliefs importants : leur finition sera de préférence grattée, finement frottée ou lissée.

Les façades peuvent recevoir au maximum deux teintes et peuvent être constituées de plusieurs types de matériaux qui devront contribuer à la cohérence générale du bâtiment.

Pour les constructions à usage d'activités, de commerces, de services ou d'artisanat, les enseignes doivent être intégrées dans le volume de la construction.

Concernant les annexes et les extensions, à moins d'être réalisées en matériaux naturels tels que la pierre ou le bois, les annexes et les extensions seront réalisées dans la même nuance que le bâtiment principal.

### **Toitures**

La toiture doit disposer d'une pente adaptée aux contraintes locales : elle doit être comprise entre 40% et 60%.

La toiture d'un bâtiment doit disposer de plusieurs pans, sauf dans le cas d'une toiture un pan établie en continu avec un bâtiment existant et créant un jeu de pentes s'harmonisant avec l'ensemble du bâtiment existant.

Les toitures seront recouvertes de tuiles de couleur rouge présentant l'aspect de celles en terre cuite.

### **Menuiseries**

Les menuiseries doivent s'harmoniser avec les couleurs de la façade.

### **Performances énergétiques et environnementales des constructions**

L'implantation de techniques favorisant les énergies renouvelables sont à privilégier. La réalisation de bâtiment passif ou à énergie positive es encouragée. L'implantation sur les toitures de capteurs photovoltaïques et/ou de panneaux solaires destinées à la production de chauffage et/ou d'eau chaude sanitaire est autorisée à condition de respecter la réglementation en vigueur. L'implantation des dispositifs en saillie est interdit.

## **Article UH 6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

### **Clôtures**

Concernant les clôtures implantées à l'alignement ou donnant sur la rue et les espaces publics, elles devront être constituées

- soit d'un mur bahut n'excédant pas 0,60 mètre de hauteur surmonté ou non d'un dispositif à claire voie (grille, grillage, lisse ou traverse), le tout dans la limite de 1,80 mètre de hauteur

- soit d'une haie végétal. La croissance naturelle des essences ne doit pas excéder 2 mètres de hauteur.

Les clôtures en angle de rue doivent être aménagées de façon à préserver un triangle de visibilité des carrefours.

Concernant les clôtures implantées en limites séparatives, elles devront être constituées :

- soit d'un mur bahut n'excédant pas 0,60 mètre de hauteur surmonté ou non d'un dispositif à claire voie (grille, grillage, lisse ou traverse), le tout dans la limite de 1,80 mètre de hauteur ;

- soit d'un dispositif à claire voie (grille, grillages, lisses ou traverses), doublée ou non d'une haie végétale, sans que la hauteur ne puisse dépasser 1,80 mètre ;

- soit d'une haie végétale. La croissance naturelle des essences ne doit pas excéder 2 mètres de hauteur.

## **Article UH 7 - Obligations en matière de stationnement automobile et deux roues**

### **Stationnement automobile**

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

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé 2 places de stationnement par logement.

Les constructions ci-après peuvent déroger à la règle principale :

- logements locatifs financés par prêt aidé de l'Etat : 1 place par logement,

- établissement assurant l'hébergement de personnes âgées : 1 place par logement

### **Stationnement des deux roues**

Les immeubles collectifs d'habitations devront comporter un local de plain-pied ou abri extérieur pour les deux roues à raison d'un emplacement pour 2 logements.

## **Section 3 : Equipements et réseaux**

### **Article UH 8 - Desserte par les voies publiques ou privées**

#### **Accès**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante en application de l'article 682 du Code Civil.

Une opération doit comporter un nombre d'accès sur les voies publiques limité au strict nécessaire.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes, à la lutte contre les incendies, ainsi qu'à la collecte des ordures ménagères et la circulation de l'ensemble des véhicules de services publics.

Les accès doivent par ailleurs être localisés et configurés en tenant compte des éléments suivants :

- la morphologie des lieux dans lesquels s'insère l'opération,
- la nature des voies sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic)
- les types de trafic généré par l'opération,
- les conditions permettant l'entrée et la sortie des véhicules dans le terrain sans manoeuvre sur la voie de desserte.

Pour les accès automobiles (portails, portes de garages, etc ...) un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement peut être imposé.

#### **Voirie**

Les voies doivent, dans la mesure du possible, être conçues pour s'intégrer à terme au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier. Ainsi, les voies traversantes sont à privilégier.

Les voies publiques ou privées destinées à accéder aux constructions, doivent avoir des caractéristiques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Ainsi, les nouvelles voies, publiques ou privées, ouvertes à la circulation publique doivent au minimum être aménagées afin de permettre le passage ou la manoeuvre des véhicules des services publics.

### **Article UH 9 - Desserte par les réseaux**

#### **Eau potable**

L'alimentation en eau potable doit être assurée dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

Une alimentation complémentaire en eau, par captage, forage ou puits particulier est admise sous réserve du contrôle de cette alimentation par l'autorité compétente.

#### **Assainissement des eaux usées**

Tout établissement ou construction doit être raccordé au réseau public en respectant ses caractéristiques.

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public est soumise à autorisation et peut être subordonnée à un pré-traitement approprié.

Tous les dispositifs projetés relatifs à l'assainissement devront être conformes à la réglementation en vigueur et notamment au zonage d'assainissement.

En l'absence de réseaux publics ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux règles techniques en vigueur peut être admis dès lors qu'il est compatible avec la nature des caractéristiques du sol et du sous-sol du terrain d'assiette de la construction ou de l'opération projetée. Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci n'est pas encore réalisé.

Ainsi, dans les secteurs en assainissement collectif, toute construction doit obligatoirement être raccordée au réseau public d'assainissement. Dans les secteurs en assainissement non collectif, toute construction doit mettre en place un dispositif d'assainissement autonome, si les sols sont aptes. A défaut de sols aptes, les constructions sont interdites.

*Il est rappelé que les constructions ne peuvent être autorisées dans les zones d'aléa faible «glissement de terrain» G1 :*

*- si les eaux usées, pluviales et de drainage ne peuvent pas être évacuées au moyen d'un réseau étanche jusqu'à une zone hors aléa de glissement,*

*- si les eaux ne peuvent pas être rejetées dans un milieu naturel récepteur (cours d'eau ou plan d'eau) après avoir été collectées, traitées et acheminées par un dispositif pérenne et étanche de rétention, permettant de limiter le débit au niveau du point de rejet à ce qu'il représentait avant réalisation du projet.*

## **Assainissement des eaux pluviales**

### **Occupation et utilisation du sol soumise à conditions particulières**

- Zone soumise à un risque inondation par ruissellement

Les prescriptions spéciales indiquées dans le règlement du zonage des risques devront être appliquées sur les zones concernées.

- Zone soumise à un risque de glissement de terrain

Les prescriptions spéciales indiquées dans le règlement du zonage des risques devront être appliquées sur les zones concernées.

- Concernant les fossés

Pour tout projet autorisé en bordure de fossé, à défaut de précisions particulières des prescriptions ou des plans, les marges de recul à respecter pour toute construction sont égales à 5 m par rapport à l'axe du lit, avec un minimum de 4 m par rapport au sommet des talus.

Le long de ces fossés, une bande de 4 m comptée à partir du sommet des talus doit rester dépourvue d'obstacle pour permettre l'entretien et l'intervention d'urgence en situation de crise.

La marge de recul de 4 m n'est cependant pas applicable aux ouvrages de protection contre les inondations implantés sans retrait par rapport au sommet des berges et comportant une crête circulaire de largeur égale à 4 m minimum.

### **Conditions de desserte des terrains et assainissement des eaux pluviales et de ruissellement**

Sont considérées comme eaux pluviales, les eaux de ruissellement des toitures, des terrasses, des parkings, des voies publiques et privées, des cours d'immeuble ainsi que les eaux d'arrosage.

Toutes les dispositions doivent être envisagées pour :

- Limiter l'imperméabilisation des sols : limiter les emprises des matériaux imperméables, favoriser l'utilisation de matériaux poreux, installer des systèmes de récupération des eaux de pluie... favoriser les systèmes de gestion alternative des eaux pluviales (noues paysagères...).

Les aires de stationnement en surface, lorsqu'elles ne sont pas aménagées sur des constructions, seront traitées de manière préférentielle en matériaux perméables.

- Assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles.

Seul l'excès de ruissellement des eaux pluviales et assimilées pourra être accepté dans le réseau public, après accord du gestionnaire de réseau, dans la mesure où l'utilisateur démontrera qu'il a effectivement mis en oeuvre, sur la parcelle privée, toutes les solutions susceptibles de limiter les apports pluviaux (infiltration et/ou rétention).

Sous réserve des conditions exprimées ci-devant, toute construction peut être raccordée au réseau public d'eaux pluviales

existant.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau déclaré insuffisant par la collectivité, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, et indiqués sur la demande de permis de construire.

### **Gestion des eaux pluviales sur le territoire**

Sur le territoire de la commune de L'Albenc, la gestion des eaux pluviales par infiltration doit être privilégiée (hors zone de glissement de terrain). Dans ce cas, les eaux pluviales sont gérées sans raccordement au réseau public.

Lorsque la gestion des eaux pluviales par infiltration n'est pas possible (zone de glissement de terrain, perméabilité du sol nulle, ...), et qu'il existe un réseau public de collecte des eaux pluviales ou tout autre exutoire naturel en bordure du tènement à aménager, le pétitionnaire peut solliciter l'autorisation de raccorder ses eaux de ruissellement sur ces derniers auprès des autorités compétentes.

Dans ce cas, le pétitionnaire doit obligatoirement mettre en place, à ses frais, un volume de rétention/restitution dont seul le débit de fuite est dirigé vers le réseau public (ou milieu récepteur).

Pour agir sur le ruissellement et ainsi limiter les volumes de rétention à mettre en place, la collectivité encourage fortement le pétitionnaire à limiter l'imperméabilisation de son tènement au moyen de solutions alternatives.

En parallèle des techniques communément mises en oeuvre, il est vivement conseillé de ralentir les débits d'eaux pluviales en favorisant une circulation de ces eaux dans un fossé à ciel ouvert végétalisé plutôt que dans des tuyaux.

Il est rappelé ici que :

- tout système de gestion des eaux pluviales doit rester accessible
- il ne faut pas couvrir le système d'un revêtement étanche

Pour toute demande de raccordement des eaux pluviales sur le réseau public (ou vers le milieu récepteur) ou lorsque les eaux pluviales seront gérées par infiltration, le pétitionnaire devra fournir aux gestionnaires le descriptif de son installation, les éléments de dimensionnement ainsi qu'un plan précis coté des ouvrages et équipements projetés.

*Le pétitionnaire devra obligatoirement se référer au plan n°33 569 afin de déterminer la période de retour de la pluie à considérer pour le dimensionnement.*

*Il est rappelé que les constructions ne peuvent être autorisées dans les zones d'aléa faible «glissement de terrain» G1 :*

- *si les eaux usées, pluviales et de drainage ne peuvent pas être évacuées au moyen d'un réseau étanche jusqu'à une zone hors aléa de glissement,*
- *si les eaux ne peuvent pas être rejetées dans un milieu naturel récepteur (cours d'eau ou plan d'eau) après avoir été collectées, traitées et acheminées par un dispositif pérenne et étanche de rétention, permettant de limiter le débit au niveau du point de rejet à ce qu'il représentait avant réalisation du projet.*

### **Electricité, télécommunication et réseaux divers**

Les réseaux électriques moyenne et basse tension, les réseaux de téléphone, câblages ainsi que les branchements doivent être réalisés en souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique ou de coût hors de proportion avec l'aménagement prévu.

Lors de toute opération d'ensemble ou de toute nouvelle construction principale, les équipements nécessaires pour accueillir la fibre optique ou toute nouvelle technologie de communication qui pourrait s'y substituer devront être réalisés. Les réseaux correspondant devront être enterrés.

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

### Caractère de la zone

La zone UE correspond à une zone équipée, réservé aux activités économiques et industrielles.

La zone UE comprend également un sous-secteur UEzh qui correspond aux zones humides à protéger situées en zone UE.

### **Risques naturels**

La zone UE comprend des secteurs exposés à des risques naturels identifiées par la carte des aléas :

- Zone constructible sous conditions, liée au risque de glissement de terrain (Bg)
- Zone constructible sous conditions, liée au risque d'inondation de crues rapides des petits cours d'eau (Bc1)
- Zone constructible sous conditions, liée au risque d'inondation de crues rapides des petits cours d'eau (Bc2)
- Zone constructible sous conditions, liée au risque d'inondation de pied de versant ou remontée de nappe (Bi'1)
- Zone constructible sous conditions, liée au risque d'inondation de pied de versant ou remontée de nappe (Bi'2)
- Zone inconstructible sauf exceptions, liée au risque d'inondation de pied de versant ou remontée de nappe (Ri')
- Zone inconstructible sauf exceptions, liée au risque de glissement de terrain (RG)
- Zone inconstructible sauf exceptions, liée au risque d'inondation de crue rapide des rivières (RC)
- Zone inconstructible sauf exception, liée aux zones marécageuses (RM)

Les prescriptions applicables aux projets nouveaux situés en zone de risque sont développées en dispositions générales, chapitre Prise en compte des risques naturels.

La zone UE est également concernée par la carte R.111-3 qui a valeur de Plan de Prévention des Risques. Se reporter à l'arrêté R.111-3 en annexe du PLU.

***Lorsque qu'il existe plusieurs règles liées aux risques, les règles les plus contraignantes s'appliquent.***

## **Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités**

### **Article UE 1 - Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions, activités, destinations et sous-destinations**

Les destinations et sous-destinations suivantes sont interdites :

- les exploitations agricoles et forestières,
- les hébergements
- l'artisanat et les commerces de détail,
- le commerce de gros,
- la restauration,
- les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle,
- les hébergements hôteliers et touristiques,
- les cinémas,
- les bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés,
- les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale,
- les salles d'art et de spectacle,
- les équipements sportifs,
- les autres équipements recevant du public,
- les centres de congrès et d'exposition,

Dans le sous-secteur UEzh, toute construction est interdite.

### **Article UE 2 - Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions, activités, destinations et sous-destinations**

**Dans les secteurs soumis à condition spéciale au titre de l'article R.151-34 1° du Code de l'Urbanisme**, les nouvelles constructions suivantes sont autorisées sous condition de mise en conformité de la station d'épuration de l'Albenc : cette condition est maintenue jusqu'à l'ordre de service de début effectif des travaux de mise en conformité.

- les industries,
- les entrepôts,
- les bureaux

Les extensions des constructions existantes ne sont pas soumises à cette condition spéciale.

#### **De plus :**

Les logements sont autorisés dans la limite d'un logement par activité, incorporé dans le volume de la construction, à condition de ne pas excéder 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher et d'être nécessaire à l'activités (astreinte, gardiennage, logement de fonction).

Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés sont autorisés à condition qu'ils n'entraînent pas pour le voisinage une incommodité.

Les industries sont autorisés dès lors qu'elles ne génèrent pas de nuisances (sonores, olfactives) pour l'habitat environnant.

Les affouillements et exhaussements du sol liés aux occupations et utilisations du sol sont autorisés à condition que leur localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux et est rendue indispensable par des nécessité techniques.

### **Article UE 3 - Mixité fonctionnelle et sociale**

Non réglementé

## **Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères**

### **Article UE 4 - Volumétrie et implantation des constructions**

#### **Volumétrie des constructions**

L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible par leur adaptation au terrain naturel et par leurs aménagements extérieurs.

La construction doit être adaptée au terrain naturel et étudiée en fonction de la pente du terrain. On évitera tous les travaux de terrassements qui dégraderaient le modelé naturel du site. Les talus devront être le plus longs possibles pour retrouver la pente du terrain naturel.

#### **Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les règles d'implantations mentionnées dans le présent article s'appliquent à l'ensemble des emprises et voies publiques, ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique.

L'implantation des constructions est définies par rapport aux limites actuelles ou futures des emprises publiques et à l'alignement des voies existantes ou à créer.

Les constructions doivent être implantées en respectant un retrait de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques, actuelles ou futures.

Une implantation différente pourra être autorisée pour les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, réalisés dans le but d'intérêt général pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

#### **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les règles d'implantation mentionnées dans le présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales et de fonds de parcelle.

Les règles s'appliquent en tout point du bâtiment y compris les éléments en saillie comme les dépassées de toitures, balcons ... excepté pour les constructions édifiées sur la limite séparative. Dans ce cas, c'est le nu du mur qui est pris en compte pour la façade mitoyenne.

Les constructions doivent être implantées en respectant un retrait minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives. Lorsque la limite séparative jouxte la zone UB, les constructions doivent être implantées en respectant un retrait minimum correspondant à la moitié de la hauteur, sans pouvoir être inférieur à 5 mètres.

Une implantation différente pourra être autorisée pour les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, réalisés dans le but d'intérêt général pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

#### **Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain**

L'implantation est laissée libre. Toutefois, entre deux constructions non jointives, quelles qu'en soient la nature et l'importance, il doit toujours être aménagé un espacement suffisant pour permettre l'entretien facile du sol et des constructions, et, s'il y a lieu le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

## **Hauteur des constructions**

La hauteur d'une construction est mesurée à partir du terrain naturel avant travaux jusqu'au sommet de la construction, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus. En cas de terrain en pente, la hauteur est mesurée à partir du niveau le plus bas de la construction avant travaux, jusqu'au faîtage.

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 12 mètres au faîtage ou à la sablière dans le cas de toit plat.

## **Article UE 5 - Qualité architecturale, environnementale et paysagère**

### **Aspect extérieur des constructions**

D'une manière générale, les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ainsi que l'aspect extérieur des bâtiments ou des ouvrages à édifier ou à modifier doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels ou urbains. Ainsi, l'aspect extérieur des constructions doit être soigné et doit se caractériser par une simplicité des volumes et de détails architecturaux.

#### **Façades**

Les façades doivent présenter un parfait état d'achèvement excluant tout emploi de matériaux d'aspect médiocre et non fini. Ainsi, l'emploi à nu de matériaux destinées à être recouvertes est interdit.

Les matériaux blancs, réfléchissants ou brillants sont interdits. En règle générale, la couleur des volumes principaux sera choisie dans une gamme de couleurs issues de la couleur du paysage environnant.

L'ensemble des enseignes devra être conçu comme une partie intégrante du projet architectural du bâtiment. Toutes enseignes sur poteaux ou sur le toit du bâtiment sont interdites. Aucune enseigne ne peut dépasser de l'acrotère des bâtiments et constructions.

#### **Toitures**

Les toitures doivent être de formes simples.

Les tôles ondulées et les bacaciers sont autorisés à condition d'être colorées d'une couleur permettant l'intégration dans le site.

Les matériaux blancs, réfléchissants ou brillants sont interdits.

### **Performances énergétiques et environnementales des constructions**

L'implantation de techniques favorisant les énergies renouvelables sont à privilégier. La réalisation de bâtiment passif ou à énergie positive es encouragée. L'implantation sur les toitures de capteurs photovoltaïques et/ou de panneaux solaires destinées à la production de chauffage et/ou d'eau chaude sanitaire est autorisée à condition de respecter la réglementation en vigueur. L'implantation des dispositifs en saillie est interdit.

Dans le périmètre du monument historique du Château de l'Albe, l'implantation de technique favorisant les énergies renouvelables est soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

## **Article UE 6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

### **Clôtures**

Les clôtures peuvent être constituées :

- soit d'un mur plein d'une hauteur maximum de 1,80 mètre,

- soit d'un mur bahut n'excédant pas 0,60 mètre de hauteur surmonté ou non de grilles, grillages ou garde corps, le tout dans la limite de 1,80 mètre.

- soit d'un dispositif à claire voie (grille, grillage, lisse, traverse), dans la limite de 1,80 mètre.

Il est également conseillé de doubler la clôture minérale par une clôture végétale. La croissance naturelle des essences ne doit pas excéder 2 mètres de hauteur.

## **Article UE 7 - Obligations en matière de stationnement automobile et deux roues**

### **Stationnement automobile**

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

Pour les constructions à usage de bureaux, il est exigé 1 place pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Pour les constructions à usage de commerce, il est exigé 1 place pour 25 m<sup>2</sup> de surface de vente.

Pour les autres constructions il est exigé 1 place pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

### **Stationnement des deux roues**

Pour toutes les constructions, il est exigé l'implantation d'arceaux extérieurs abrités pour le stationnement des deux roues.

## **Section 3 : Equipements et réseaux**

### **Article UE 8 - Desserte par les voies publiques ou privées**

#### **Accès**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante en application de l'article 682 du Code Civil.

Une opération doit comporter un nombre d'accès sur les voies publiques limité au strict nécessaire.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes, à la lutte contre les incendies, ainsi qu'à la collecte des ordures ménagères et la circulation de l'ensemble des véhicules de services publics.

Les accès doivent par ailleurs être localisés et configurés en tenant compte des éléments suivants :

- la morphologie des lieux dans lesquels s'insère l'opération,
- la nature des voies sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic)
- les types de trafic généré par l'opération,
- les conditions permettant l'entrée et la sortie des véhicules dans le terrain sans manoeuvre sur la voie de desserte.

Pour les accès automobiles (portails, portes de garages, etc ...) un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement peut être imposé.

#### **Voirie**

Les voies doivent, dans la mesure du possible, être conçues pour s'intégrer à terme au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier. Ainsi, les voies traversantes sont à privilégier.

Les voies publiques ou privées destinées à accéder aux constructions, doivent avoir des caractéristiques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Ainsi, les nouvelles voies, publiques ou privées, ouvertes à la circulation publique doivent au minimum être aménagées afin de permettre le passage ou la manoeuvre des véhicules des services publics.

### **Article UE 9 - Desserte par les réseaux**

#### **Eau potable**

L'alimentation en eau potable doit être assurée dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

Une alimentation complémentaire en eau, par captage, forage ou puits particulier est admise sous réserve du contrôle de cette alimentation par l'autorité compétente.

#### **Assainissement des eaux usées**

Tout établissement ou construction doit être raccordé au réseau public en respectant ses caractéristiques.

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public est soumise à autorisation et peut être subordonnée à un pré-traitement approprié.

Tous les dispositifs projetés relatifs à l'assainissement devront être conformes à la réglementation en vigueur et notamment au zonage d'assainissement.

En l'absence de réseaux publics ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux règles techniques en vigueur peut être admis dès lors qu'il est compatible avec la nature des caractéristiques du sol et du sous-sol du terrain d'assiette de la construction ou de l'opération projetée. Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci n'est pas encore réalisé.

Ainsi, dans les secteurs en assainissement collectif, toute construction doit obligatoirement être raccordé au réseau public d'assainissement. Dans les secteurs en assainissement non collectif, toute construction doit mettre en place un dispositif d'assainissement autonome, si les sols sont aptes. A défaut de sols aptes, les constructions sont interdites.

*Il est rappelé que les constructions ne peuvent être autorisées dans les zones d'aléa faible «glissement de terrain» G1 :*

*- si les eaux usées, pluviales et de drainage ne peuvent pas être évacuées au moyen d'un réseau étanche jusqu'à une zone hors aléa de glissement,*

*- si les eaux ne peuvent pas être rejetées dans un milieu naturel récepteur (cours d'eau ou plan d'eau) après avoir été collectées, traitées et acheminées par un dispositif pérenne et étanche de rétention, permettant de limiter le débit au niveau du point de rejet à ce qu'il représentait avant réalisation du projet.*

## **Assainissement des eaux pluviales**

### **Occupation et utilisation du sol soumise à conditions particulières**

- Zone soumise à un risque inondation par ruissellement

Les prescriptions spéciales indiquées dans le règlement du zonage des risques devront être appliquées sur les zones concernées.

- Zone soumise à un risque de glissement de terrain

Les prescriptions spéciales indiquées dans le règlement du zonage des risques devront être appliquées sur les zones concernées.

- Concernant les fossés

Pour tout projet autorisé en bordure de fossé, à défaut de précisions particulières des prescriptions ou des plans, les marges de recul à respecter pour toute construction sont égales à 5 m par rapport à l'axe du lit, avec un minimum de 4 m par rapport au sommet des talus.

Le long de ces fossés, une bande de 4 m comptée à partir du sommet des talus doit rester dépourvue d'obstacle pour permettre l'entretien et l'intervention d'urgence en situation de crise.

La marge de recul de 4 m n'est cependant pas applicable aux ouvrages de protection contre les inondations implantés sans retrait par rapport au sommet des berges et comportant une crête circulaire de largeur égale à 4 m minimum.

### **Conditions de desserte des terrains et assainissement des eaux pluviales et de ruissellement**

Sont considérées comme eaux pluviales, les eaux de ruissellement des toitures, des terrasses, des parkings, des voies publiques et privées, des cours d'immeuble ainsi que les eaux d'arrosage.

Toutes les dispositions doivent être envisagées pour :

- Limiter l'imperméabilisation des sols : limiter les emprises des matériaux imperméables, favoriser l'utilisation de matériaux poreux, installer des systèmes de récupération des eaux de pluie... favoriser les systèmes de gestion alternative des eaux pluviales (noues paysagères...).

Les aires de stationnement en surface, lorsqu'elles ne sont pas aménagées sur des constructions, seront traitées de manière préférentielle en matériaux perméables.

- Assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles.

Seul l'excès de ruissellement des eaux pluviales et assimilées pourra être accepté dans le réseau public, après accord du gestionnaire de réseau, dans la mesure où l'utilisateur démontrera qu'il a effectivement mis en oeuvre, sur la parcelle privée, toutes les solutions susceptibles de limiter les apports pluviaux (infiltration et/ou rétention).

Sous réserve des conditions exprimées ci-devant, toute construction peut être raccordée au réseau public d'eaux pluviales existant.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau déclaré insuffisant par la collectivité, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, et indiqués sur la demande de permis de construire.

### **Gestion des eaux pluviales sur le territoire**

Sur le territoire de la commune de L'Albenc, la gestion des eaux pluviales par infiltration doit être privilégiée (hors zone de glissement de terrain). Dans ce cas, les eaux pluviales sont gérées sans raccordement au réseau public.

Lorsque la gestion des eaux pluviales par infiltration n'est pas possible (zone de glissement de terrain, perméabilité du sol nulle, ...), et qu'il existe un réseau public de collecte des eaux pluviales ou tout autre exutoire naturel en bordure du tènement à aménager, le pétitionnaire peut solliciter l'autorisation de raccorder ses eaux de ruissellement sur ces derniers auprès des autorités compétentes.

Dans ce cas, le pétitionnaire doit obligatoirement mettre en place, à ses frais, un volume de rétention/restitution dont seul le débit de fuite est dirigé vers le réseau public (ou milieu récepteur).

Pour agir sur le ruissellement et ainsi limiter les volumes de rétention à mettre en place, la collectivité encourage fortement le pétitionnaire à limiter l'imperméabilisation de son tènement au moyen de solutions alternatives.

En parallèle des techniques communément mises en oeuvre, il est vivement conseillé de ralentir les débits d'eaux pluviales en favorisant une circulation de ces eaux dans un fossé à ciel ouvert végétalisé plutôt que dans des tuyaux.

Il est rappelé ici que :

- tout système de gestion des eaux pluviales doit rester accessible
- il ne faut pas couvrir le système d'un revêtement étanche

Pour toute demande de raccordement des eaux pluviales sur le réseau public (ou vers le milieu récepteur) ou lorsque les eaux pluviales seront gérées par infiltration, le pétitionnaire devra fournir aux gestionnaires le descriptif de son installation, les éléments de dimensionnement ainsi qu'un plan précis coté des ouvrages et équipements projetés.

*Le pétitionnaire devra obligatoirement se référer au plan n°33 569 afin de déterminer la période de retour de la pluie à considérer pour le dimensionnement.*

*Il est rappelé que les constructions ne peuvent être autorisées dans les zones d'aléa faible «glissement de terrain» G1 :*

- *si les eaux usées, pluviales et de drainage ne peuvent pas être évacuées au moyen d'un réseau étanche jusqu'à une zone hors aléa de glissement,*
- *si les eaux ne peuvent pas être rejetées dans un milieu naturel récepteur (cours d'eau ou plan d'eau) après avoir été collectées, traitées et acheminées par un dispositif pérenne et étanche de rétention, permettant de limiter le débit au niveau du point de rejet à ce qu'il représentait avant réalisation du projet.*

### **Electricité, télécommunication et réseaux divers**

Les réseaux électriques moyenne et basse tension, les réseaux de téléphone, câblages ainsi que les branchements doivent être réalisés en souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique ou de coût hors de proportion avec l'aménagement prévu.

Lors de toute opération d'ensemble ou de toute nouvelle construction principale, les équipements nécessaires pour accueillir la fibre optique ou toute nouvelle technologie de communication qui pourrait s'y substituer devront être réalisés. Les réseaux correspondant devront être enterrés.

# **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER (AU)**

**DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU****Caractère de la zone**

La zone 1AU correspond à des espaces à caractère agricole situés à l'intérieur ou en continuité du tissu urbain constitué et destinés à être ouverts à l'urbanisation. Ces zones ont pour vocation d'accueillir en priorité des constructions à usage d'habitation, ainsi que des fonctions d'accompagnements compatibles avec la vocation résidentielle dominante.

La zone 1AU est concernées par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) dont le périmètre figure sur le règlement graphique. Les constructions, aménagements et installations prévues dans ces secteurs devront respecter les principes définis dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation. L'ouverture à l'urbanisation de ces secteurs est conditionnée à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble définie par les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

**Risques naturels**

La zone AU comprend des secteurs exposés à des risques naturels identifiées par la carte des aléas:

- Zone constructible sous conditions, liée au risque de glissement de terrain (Bg)
- Zone inconstructible sauf exception, liée au risque de ruissellement sur versant (RV)

Les prescriptions applicables aux projets nouveaux situés en zone de risque sont développées en dispositions générales, chapitre Prise en compte des risques naturels.

La zone 1AU est également concernée par la carte R.111-3 qui a valeur de Plan de Prévention des Risques. Se reporter à l'arrêté R.111-3 en annexe du PLU.

***Lorsque qu'il existe plusieurs règles liées aux risques, les règles les plus contraignantes s'appliquent.***

## **Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités**

### **Article 1AU 1 - Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions, activités, destinations et sous-destinations**

Les destinations et sous-destinations suivantes sont interdites :

- les exploitations agricoles et forestières,
- la restauration,
- le commerce de gros,
- les hébergements hôteliers et touristiques,
- les cinémas,
- les salles d'art et de spectacles,
- les équipements sportifs,
- les autres équipements recevant du public,
- les entrepôts,
- les centres de congrès et d'exposition

### **Article 1AU 2 - Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions, activités, destinations et sous-destinations**

D'une manière générale, les constructions et occupations du sol sont autorisées à condition d'être compatibles avec les principes formulés par les Orientations d'Aménagement et de Programmation définies pour les secteurs, et d'intégrer une opération d'aménagement d'ensemble.

**Dans les secteurs soumis à condition spéciale au titre de l'article R.151-34 1° du Code de l'Urbanisme**, les nouvelles constructions suivantes sont autorisées sous condition de mise en conformité de la station d'épuration de l'Albenc : cette condition est maintenue jusqu'à l'ordre de service de début effectif des travaux de mise en conformité.

- les habitations,
- l'artisanat et le commerce de détail,
- les activités de services,
- les bureaux et locaux accueillant du public,
- les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale,
- les bureaux

Les extensions des constructions existantes ne sont pas soumises à cette condition spéciale.

#### **De plus :**

Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés sont autorisés à condition qu'ils n'entraînent pas pour le voisinage une incommodité.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

Les industries sont autorisés dès lors qu'elles ne génèrent pas de nuisances (sonores, olfactives) pour l'habitat et dans la limite de 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Les installations classées pour la protection de l'environnement sont autorisées à condition qu'elles n'entraînent pas pour le voisinage une incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, une insalubrité ou un sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

Les affouillements et exhaussements du sol liés aux occupations et utilisations du sol sont autorisés à condition que leur localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux et est rendue indispensable par des nécessité techniques.

### Article 1AU 3 - Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé

## **Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères**

### **Article 1AU 4 - Volumétrie et implantation des constructions**

#### **Volumétrie des constructions**

L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible par leur adaptation au terrain naturel et par leurs aménagements extérieurs.

La construction doit être adaptée au terrain naturel et étudiée en fonction de la pente du terrain. On évitera tous les travaux de terrassements qui dégraderaient le modelé naturel du site. Les talus devront être le plus longs possibles pour retrouver la pente du terrain naturel.

#### **Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les règles d'implantations mentionnées dans le présent article s'appliquent à l'ensemble des emprises et voies publiques, ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique.

L'implantation des constructions est définies par rapport aux limites actuelles ou futures des emprises publiques et à l'alignement des voies existantes ou à créer.

Les constructions, y comprise les annexes, doivent être implantées :

- soit à l'alignement des voies et emprises publiques actuelles ou futures,
- soit en respectant un retrait minimum de 3 mètres par rapport aux voies et emprises publiques, actuelles ou futures.

Une implantation différente pourra être autorisée pour les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, réalisés dans le but d'intérêt général pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

#### **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les règles d'implantation mentionnées dans le présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales et de fonds de parcelle.

Les règles s'appliquent en tout point du bâtiment y compris les éléments en saillie comme les dépassées de toitures, balcons ... excepté pour les constructions édifiées sur la limite séparative. Dans ce cas, c'est le nu du mur qui est pris en compte pour la façade mitoyenne.

Les constructions, y compris les annexes, doivent être implantées :

- soit sur au moins une limite séparative,
- soit en respectant un retrait minimum compté horizontalement en tout point de la construction, correspondant à la moitié de la hauteur, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.

Les piscines doivent être implantées à 3 mètres des limites séparatives.

Une implantation différente pourra être autorisée pour les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, réalisés dans le but d'intérêt général pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

#### **Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain**

L'implantation est laissée libre. On veillera toutefois à préserver l'ensoleillement des constructions existantes et de celles prévues dans le cadre de l'opération. Les choix en matière d'implantation des constructions devront permettre de limiter les effets d'ombres portées d'un bâtiment sur l'autre.

## **Hauteur des constructions**

La hauteur d'une construction est mesurée à partir du terrain naturel avant travaux jusqu'au sommet de la construction, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus. En cas de terrain en pente, la hauteur est mesurée à partir du niveau le plus bas de la construction avant travaux, jusqu'au faîtage.

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 9 mètres au faîtage.

La hauteur des annexes est limitée à 4 mètres au faîtage.

La hauteur de la construction en extension ne devra pas dépasser la hauteur du bâtiment existant.

La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

## **Article 1AU 5 - Qualité architecturale, environnementale et paysagère**

### **Aspect extérieur des constructions**

D'une manière générale, les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ainsi que l'aspect extérieur des bâtiments ou des ouvrages à édifier ou à modifier doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels ou urbains.

Ainsi, toute construction doit être conçue et implantée de manière à préserver le caractère du secteur ou du site sur lequel est édifié le projet. Les projets doivent participer d'une cohérence par rapport aux constructions voisines, en évitant des ruptures d'échelle et d'harmonie urbaine. Les constructions et clôtures doivent contribuer, par leur nature et leur implantation, à améliorer la lisibilité et la qualité des espaces publics.

Les constructions dans le style traditionnel d'une autre région sont interdites.

Lors de la réalisation d'une opération d'ensemble, il doit avoir une cohérence de composition d'implantation, de volumétrie et de sens de faîtage.

### **Façades**

Les façades doivent présenter un parfait état d'achèvement excluant tout emploi de matériaux d'aspect médiocre et non fini. Ainsi, l'emploi à nu de matériaux destinées à être recouvertes est interdit.

Les teintes des matériaux utilisés doivent être discrètes. Elles doivent s'harmoniser avec les tonalités des matériaux locaux et les teintes des constructions voisines. Elles sont à choisir dans le nuancier des couleurs de façade disponible en mairie et annexé au présent règlement.

Les enduits ne doivent pas être trop grossiers ou présenter des reliefs importants : leur finition sera de préférence grattée, finement frottée ou lissée.

Les façades peuvent recevoir au maximum deux teintes et peuvent être constituées de plusieurs types de matériaux qui devront contribuer à la cohérence générale du bâtiment.

Pour les constructions à usage d'activités, de commerces, de services ou d'artisanat, les enseignes doivent être intégrées dans le volume de la construction.

Concernant les annexes et les extensions, à moins d'être réalisées en matériaux naturels tels que la pierre ou le bois, les annexes et les extensions seront réalisées dans la même nuance que le bâtiment principal.

## Toitures

La toiture doit disposer d'une pente adaptée aux contraintes locales : elle doit être comprise entre 40% et 60%.

La toiture d'un bâtiment doit disposer de plusieurs pans, sauf dans le cas d'une toiture un pan établie en continu avec un bâtiment existant et créant un jeu de pentes s'harmonisant avec l'ensemble du bâtiment existant.

Les toitures seront recouvertes de tuiles de couleur rouge présentant l'aspect de celles en terre cuite.

## Menuiseries

Les menuiseries doivent s'harmoniser avec les couleurs de la façade.

## **Performances énergétiques et environnementales des constructions**

L'implantation de techniques favorisant les énergies renouvelables sont à privilégier. La réalisation de bâtiment passif ou à énergie positive es encouragée. L'implantation sur les toitures de capteurs photovoltaïques et/ou de panneaux solaires destinées à la production de chauffage et/ou d'eau chaude sanitaire est autorisée à condition de respecter la réglementation en vigueur. L'implantation des dispositifs en saillie est interdit.

Dans le périmètre du monument historique du Château de l'Albe, l'implantation de technique favorisant les énergies renouvelables est soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

## Article 1AU 6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

### **Clôtures**

Concernant les clôtures implantées à l'alignement ou donnant sur la rue et les espaces publics, elles devront être constituées

- soit d'un mur bahut n'excédant pas 0,60 mètre de hauteur surmonté ou non d'un dispositif à claire voie (grille, grillage, lisse ou traverse), le tout dans la limite de 1,80 mètre de hauteur
- soit d'une haie végétale. La croissance naturelle des essences ne doit pas excéder 2 mètres de hauteur.

Les clôtures en angle de rue doivent être aménagées de façon à préserver un triangle de visibilité des carrefours.

Concernant les clôtures implantées en limites séparatives, elles devront être constituées :

- soit d'un mur bahut n'excédant pas 0,60 mètre de hauteur surmonté ou non d'un dispositif à claire voie (grille, grillage, lisse ou traverse), le tout dans la limite de 1,80 mètre de hauteur ;
- soit d'un dispositif à claire voie (grille, grillages, lisses ou traverses), doublée ou non d'une haie végétale, sans que la hauteur ne puisse dépasser 1,80 mètre ;
- soit d'une haie végétal. La croissance naturelle des essences ne doit pas excéder 2 mètres de hauteur.

## Article 1AU 7 - Obligations en matière de stationnement automobile et deux roues

### **Stationnement automobile**

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

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé 2 places de stationnement par logement.

Pour les constructions à usage de bureaux, commerces, services et activités, il est exigé 1 place pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Les constructions ci-après peuvent déroger à la règle principale :

- logements locatifs financés par prêt aidé de l'Etat : 1 place par logement,
- établissement assurant l'hébergement de personnes âgées : 1 place par logement

### **Stationnement des deux roues**

Les immeubles collectifs d'habitations devront comporter un local de plain-pied ou abri extérieur pour les deux roues à raison d'un emplacement pour 2 logements.

Pour toute construction à usage de bureau, commerces il est exigé l'implantation d'arceaux extérieurs abrités pour le stationnement des deux roues.

## **Section 3 : Equipements et réseaux**

### **Article 1AU 8 - Desserte par les voies publiques ou privées**

#### **Accès**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante en application de l'article 682 du Code Civil.

Une opération doit comporter un nombre d'accès sur les voies publiques limité au strict nécessaire.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes, à la lutte contre les incendies, ainsi qu'à la collecte des ordures ménagères et la circulation de l'ensemble des véhicules de services publics.

Les accès doivent par ailleurs être localisés et configurés en tenant compte des éléments suivants :

- la morphologie des lieux dans lesquels s'insère l'opération,
- la nature des voies sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic)
- les types de trafic généré par l'opération,
- les conditions permettant l'entrée et la sortie des véhicules dans le terrain sans manoeuvre sur la voie de desserte.

Pour les accès automobiles (portails, portes de garages, etc ...) un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement peut être imposé.

#### **Voirie**

Les voies doivent, dans la mesure du possible, être conçues pour s'intégrer à terme au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier. Ainsi, les voies traversantes sont à privilégier.

Les voies publiques ou privées destinées à accéder aux constructions, doivent avoir des caractéristiques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Ainsi, les nouvelles voies, publiques ou privées, ouvertes à la circulation publique doivent au minimum être aménagées afin de permettre le passage ou la manoeuvre des véhicules des services publics.

#### **Cheminements piétons et modes doux**

Pour les opérations d'ensemble consistant à accueillir 5 logements ou plus, des cheminements piétons devront être aménagés sur au moins un côté de la nouvelle voirie desservant le secteur.

Des cheminements piétons devront également être créés afin de relier les constructions aux éventuels espaces de jeux/espaces communs créés au sein de l'opération.

### **Article 1AU 9 - Desserte par les réseaux**

#### **Eau potable**

L'alimentation en eau potable doit être assurée dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

Une alimentation complémentaire en eau, par captage, forage ou puits particulier est admise sous réserve du contrôle de cette

alimentation par l'autorité compétente.

### **Assainissement des eaux usées**

Tout établissement ou construction doit être raccordé au réseau public en respectant ses caractéristiques.

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public est soumise à autorisation et peut être subordonnée à un pré-traitement approprié.

Tous les dispositifs projetés relatifs à l'assainissement devront être conformes à la réglementation en vigueur et notamment au zonage d'assainissement.

En l'absence de réseaux publics ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux règles techniques en vigueur peut être admis dès lors qu'il est compatible avec la nature des caractéristiques du sol et du sous-sol du terrain d'assiette de la construction ou de l'opération projetée. Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci n'est pas encore réalisé.

Ainsi, dans les secteurs en assainissement collectif, toute construction doit obligatoirement être raccordé au réseau public d'assainissement. Dans les secteurs en assainissement non collectif, toute construction doit mettre en place un dispositif d'assainissement autonome, si les sols sont aptes. A défaut de sols aptes, les constructions sont interdites.

*Il est rappelé que les constructions ne peuvent être autorisées dans les zones d'aléa faible «glissement de terrain» G1 :*

*- si les eaux usées, pluviales et de drainage ne peuvent pas être évacuées au moyen d'un réseau étanche jusqu'à une zone hors aléa de glissement,*

*- si les eaux ne peuvent pas être rejetées dans un milieu naturel récepteur (cours d'eau ou plan d'eau) après avoir été collectées, traitées et acheminées par un dispositif pérenne et étanche de rétention, permettant de limiter le débit au niveau du point de rejet à ce qu'il représentait avant réalisation du projet.*

### **Assainissement des eaux pluviales**

#### **Occupation et utilisation du sol soumise à conditions particulières**

- Zone soumise à un risque inondation par ruissellement

Les prescriptions spéciales indiquées dans le règlement du zonage des risques devront être appliquées sur les zones concernées.

- Zone soumise à un risque de glissement de terrain

Les prescriptions spéciales indiquées dans le règlement du zonage des risques devront être appliquées sur les zones concernées.

- Concernant les fossés

Pour tout projet autorisé en bordure de fossé, à défaut de précisions particulières des prescriptions ou des plans, les marges de recul à respecter pour toute construction sont égales à 5 m par rapport à l'axe du lit, avec un minimum de 4 m par rapport au sommet des talus.

Le long de ces fossés, une bande de 4 m comptée à partir du sommet des talus doit rester dépourvue d'obstacle pour permettre l'entretien et l'intervention d'urgence en situation de crise.

La marge de recul de 4 m n'est cependant pas applicable aux ouvrages de protection contre les inondations implantés sans retrait par rapport au sommet des berges et comportant une crête circulaire de largeur égale à 4 m minimum.

#### **Conditions de desserte des terrains et assainissement des eaux pluviales et de ruissellement**

Sont considérées comme eaux pluviales, les eaux de ruissellement des toitures, des terrasses, des parkings, des voies publiques et privées, des cours d'immeuble ainsi que les eaux d'arrosage.

Toutes les dispositions doivent être envisagées pour :

- Limiter l'imperméabilisation des sols : limiter les emprises des matériaux imperméables, favoriser l'utilisation de matériaux poreux, installer des systèmes de récupération des eaux de pluie... favoriser les systèmes de gestion alternative des eaux pluviales (noues paysagères...).

Les aires de stationnement en surface, lorsqu'elles ne sont pas aménagées sur des constructions, seront traitées de manière préférentielle en matériaux perméables.

- Assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles.

Seul l'excès de ruissellement des eaux pluviales et assimilées pourra être accepté dans le réseau public, après accord du gestionnaire de réseau, dans la mesure où l'utilisateur démontrera qu'il a effectivement mis en oeuvre, sur la parcelle privée, toutes les solutions susceptibles de limiter les apports pluviaux (infiltration et/ou rétention).

Sous réserve des conditions exprimées ci-devant, toute construction peut être raccordée au réseau public d'eaux pluviales existant.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau déclaré insuffisant par la collectivité, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, et indiqués sur la demande de permis de construire.

### Gestion des eaux pluviales sur le territoire

Sur le territoire de la commune de L'Albenc, la gestion des eaux pluviales par infiltration doit être privilégiée (hors zone de glissement de terrain). Dans ce cas, les eaux pluviales sont gérées sans raccordement au réseau public.

Lorsque la gestion des eaux pluviales par infiltration n'est pas possible (zone de glissement de terrain, perméabilité du sol nulle, ...), et qu'il existe un réseau public de collecte des eaux pluviales ou tout autre exutoire naturel en bordure du tènement à aménager, le pétitionnaire peut solliciter l'autorisation de raccorder ses eaux de ruissellement sur ces derniers auprès des autorités compétentes.

Dans ce cas, le pétitionnaire doit obligatoirement mettre en place, à ses frais, un volume de rétention/restitution dont seul le débit de fuite est dirigé vers le réseau public (ou milieu récepteur).

Pour agir sur le ruissellement et ainsi limiter les volumes de rétention à mettre en place, la collectivité encourage fortement le pétitionnaire à limiter l'imperméabilisation de son tènement au moyen de solutions alternatives.

En parallèle des techniques communément mises en oeuvre, il est vivement conseillé de ralentir les débits d'eaux pluviales en favorisant une circulation de ces eaux dans un fossé à ciel ouvert végétalisé plutôt que dans des tuyaux.

Il est rappelé ici que :

- tout système de gestion des eaux pluviales doit rester accessible
- il ne faut pas couvrir le système d'un revêtement étanche

Pour toute demande de raccordement des eaux pluviales sur le réseau public (ou vers le milieu récepteur) ou lorsque les eaux pluviales seront gérées par infiltration, le pétitionnaire devra fournir aux gestionnaires le descriptif de son installation, les éléments de dimensionnement ainsi qu'un plan précis coté des ouvrages et équipements projetés.

*Le pétitionnaire devra obligatoirement se référer au plan n°33 569 afin de déterminer la période de retour de la pluie à considérer pour le dimensionnement.*

**Concernant l'OAP n°1**, de prime abord, l'infiltration collective privée des eaux pluviales sera préconisée pour éviter la saturation des réseaux existants.

Si une étude de sol démontre l'inaptitude du sol à recevoir les eaux pluviales, une rétention collective privée des eaux pluviales avant rejet au réseau sera proposée afin de ne pas saturer les collecteurs.

Le débit de fuite de ces ouvrages de rétention sera alors de 10 L/s/ha maximum, comme expliqué dans le paragraphe V de la présente note.

Le pétitionnaire devra obligatoirement se référer au plan n°33 569 afin de déterminer la période de retour de la pluie à considérer pour le dimensionnement.

**Concernant l'OAP n°2**, de prime abord, l'infiltration des eaux pluviales sera préconisée pour éviter la saturation des réseaux existants. Cette infiltration pourra être mise en oeuvre à la parcelle ou de façon collective privée.

Si une étude de sol démontre l'inaptitude du sol à recevoir les eaux pluviales, une rétention collective privée des eaux pluviales avant rejet au réseau sera proposée afin de ne pas saturer les collecteurs.

Le débit de fuite de ces ouvrages de rétention sera alors de 10 L/s/ha maximum, comme expliqué dans le paragraphe V de la présente note.

Le pétitionnaire devra obligatoirement se référer au plan n°33 569 afin de déterminer la période de retour de la pluie à considérer pour le dimensionnement.

**Concernant l'OAP n°3**, cette zone ouverte à l'urbanisation présente la particularité d'être en partie concernée par un risque faible de glissement de terrain et un risque fort de ravinements et ruissellement sur versant. La gestion des eaux pluviales par infiltration est donc à éviter:

Le mode de gestion des eaux pluviales retenu pour cette zone est la rétention collective privée avant rejet avec débit de fuite régulé au réseau existant.

Le débit de fuite de ces ouvrages de rétention sera alors de 10 L/s/ha maximum, comme expliqué dans le paragraphe V de la présente note.

Le pétitionnaire devra obligatoirement se référer au plan n°33 569 afin de déterminer la période de retour de la pluie à considérer pour le dimensionnement.

**Concernant l'OAP n°4**, cette zone ouverte à l'urbanisation est la seule non couverte par le réseau d'eaux pluviales communal.

Un lotissement créé à proximité immédiate de cette zone infiltre à l'heure actuelle ces eaux pluviales et les investigations de terrains menées lors de l'élaboration du Schéma Directeur d'Assainissement de la communauté de communes de Vinay ont montré que les sols étaient aptes à l'infiltration des eaux pluviales.

La solution retenue pour ce secteur est donc une gestion des eaux pluviales par infiltration collective privée.

Le pétitionnaire devra obligatoirement se référer au plan n°33 569 afin de déterminer la période de retour de la pluie à considérer pour le dimensionnement.

*Il est rappelé que les constructions ne peuvent être autorisées dans les zones d'aléa faible «glissement de terrain» G1 :*

*- si les eaux usées, pluviales et de drainage ne peuvent pas être évacuées au moyen d'un réseau étanche jusqu'à une zone hors aléa de glissement,*

*- si les eaux ne peuvent pas être rejetées dans un milieu naturel récepteur (cours d'eau ou plan d'eau) après avoir été collectées, traitées et acheminées par un dispositif pérenne et étanche de rétention, permettant de limiter le débit au niveau du point de rejet à ce qu'il représentait avant réalisation du projet.*

### **Electricité, télécommunication et réseaux divers**

Les réseaux électriques moyenne et basse tension, les réseaux de téléphone, câblages ainsi que les branchements doivent être réalisés en souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique ou de coût hors de proportion avec l'aménagement prévu.

Lors de toute opération d'ensemble ou de toute nouvelle construction principale, les équipements nécessaires pour accueillir la fibre optique ou toute nouvelle technologie de communication qui pourrait s'y substituer devront être réalisés. Les réseaux correspondant devront être enterrés.

# **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES (A)**

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

### Caractère de la zone

La zone A correspond à une zone agricole, équipée ou non, qu'il convient de protéger de l'urbanisation en raison notamment du potentiel agronomique, biologique, économique des terres agricoles et de la richesse du sol ou du sous-sol. Cette zone doit permettre d'affirmer la vocation agricole des terres et de favoriser le développement de l'activité.

La zone A comprend des constructions isolées à vocation d'habitat pour lesquels des évolutions et adaptations du bâti sont autorisées.

La zone A comprend également un sous-secteur Azh, correspond aux zones humides à protéger situées en zone agricole.

### Risques naturels

La zone A comprend des secteurs exposés à des risques naturels identifiées par la carte des aléas :

- Zone constructible sous conditions, liée au risque de glissement de terrain (Bg)
- Zone constructible sous conditions, liée au risque de ruissellement par versant (Bv)
- Zone constructible sous conditions, liée au risque de chutes de pierres et de blocs (Bp)
- Zone constructible sous conditions, liée au risque d'inondation de crues rapides des petits cours d'eau (Bc1)
- Zone constructible sous conditions, liée au risque d'inondation de crues rapides des petits cours d'eau (Bc2)
- Zone constructible sous conditions, liée au risque d'inondation de pied de versant ou remontée de nappe (Bi'1)
- Zone constructible sous conditions, liée au risque d'inondation de pied de versant ou remontée de nappe (Bi'2)
- Zone inconstructible sauf exceptions, liée au risque d'inondation de pied de versant ou remontée de nappe (RI')
- Zone inconstructible sauf exceptions, liée au risque de glissement de terrain (RG)
- Zone inconstructible sauf exception, liée au risque de ruissellement sur versant (RV)
- Zone inconstructible sauf exceptions, liée au risque d'inondation de crue rapide des rivières (RC)
- Zone inconstructible sauf exception, liée au risque de chutes de pierres et de blocs (RP)
- Zone inconstructible sauf exception, liée aux zones marécageuses (RM)

Les prescriptions applicables aux projets nouveaux situés en zone de risque sont développées en dispositions générales, chapitre Prise en compte des risques naturels.

La zone A est également concernée par la carte R.111-3 qui a valeur de Plan de Prévention des Risques. Se reporter à l'arrêté R.111-3 en annexe du PLU.

La zone A est enfin concernée par le Plan de Prévention du Risque Inondation de l'Isère dans la vallée du Grésivaudan, à l'aval de Grenoble. Se reporter au règlement du PPRI en annexe du PLU.

***Lorsque qu'il existe plusieurs règles liées aux risques, les règles les plus contraignantes s'appliquent.***

## **Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités**

### **Article A 1 - Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions, activités, destinations et sous-destinations**

Les destinations et sous-destinations suivantes sont interdites :

- les exploitations forestières
- les habitations
- les commerces et activités de service
- les bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés
- les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
- les salles d'art et de spectacles
- les équipements sportifs
- les autres équipements recevant du public
- les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire

Dans le sous-secteur Azh, toute construction est interdite.

### **Article A 2 - Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions, activités, destinations et sous-destinations**

D'une manière générale, les destinations et sous-destinations, constructions, activités et affectations des sols suivantes sont autorisées sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et à condition d'assurer le maintien du caractère agricole ou naturel de la zone.

**Dans les secteurs soumis à condition spéciale au titre de l'article R.151-34 1° du Code de l'Urbanisme**, les nouvelles constructions suivantes sont autorisées sous condition de mise en conformité de la station d'épuration de l'Albenc : cette condition est maintenue jusqu'à l'ordre de service de début effectif des travaux de mise en conformité.

- les exploitations agricoles

Les extensions des constructions existantes ne sont pas soumises à cette condition spéciale.

#### **De plus :**

Les constructions et installations y compris classées sont autorisées à condition d'être nécessaires et liées à l'exploitation agricole.

Les constructions à usage d'habitation si elles sont nécessaires à l'exploitation, si elles constituent un local accessoire à cette activité et à condition de respecter les articles 4 et 5 du présent règlement.

Les annexes non accolées aux bâtiments d'habitations existants sont autorisées à condition de respecter les articles 4 et 5 du présent règlement, et sous réserve complémentaires qu'elles répondent aux objectifs de qualité architecturale et d'insertion harmonieuse dans leur environnement, notamment avec la construction principale.

Les extensions des bâtiments d'habitation existants sont autorisées à condition de respecter les articles 4 et 5 du présent règlement, et sous réserve complémentaires qu'elles répondent aux objectifs de qualité architecturale et d'insertion harmonieuse dans leur environnement, notamment avec la construction principale.

Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés sont autorisés dès lors qu'il ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces agricoles.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

Sont également autorisés les changements de destination à vocation d'habitat à condition que le bâtiment concerné soit identifié

dans le règlement graphique et qu'il respecte les prescriptions de l'article 5 et celles détaillées pour chaque bâtiment dans les fiches annexes au présent règlement.

*Attention, la constructibilité des parcelles comprenant des constructions à usage d'habitation est possible sous réserve de la carte des aléas et de sa traduction réglementaire.*

## **Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères**

### **Article A 4 - Volumétrie et implantation des constructions**

#### **Volumétrie des constructions**

L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible par leur adaptation au terrain naturel et par leurs aménagements extérieurs.

La construction doit être adaptée au terrain naturel et étudiée en fonction de la pente du terrain. On évitera tous les travaux de terrassements qui dégraderaient le modelé naturel du site. Les talus devront être le plus longs possibles pour retrouver la pente du terrain naturel.

#### **Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les règles d'implantations mentionnées dans le présent article s'appliquent à l'ensemble des emprises et voies publiques, ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique.

L'implantation des constructions est définies par rapport aux limites actuelles ou futures des emprises publiques et à l'alignement des voies existantes ou à créer.

Les constructions, y compris les annexes, doivent être implantées en respectant un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques actuelles ou futures.

Une implantation différente pourra être autorisée pour les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, réalisés dans le but d'intérêt général pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

#### **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les règles d'implantation mentionnées dans le présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales et de fonds de parcelle.

Les règles s'appliquent en tout point du bâtiment y compris les éléments en saillie comme les dépassées de toitures, balcons ... excepté pour les constructions édifiées sur la limite séparative. Dans ce cas, c'est le nu du mur qui est pris en compte pour la façade mitoyenne.

Les constructions, y compris les annexes, doivent être implantées en respectant un retrait minimum correspondant à la moitié de la hauteur de la construction, sans pouvoir être inférieur à 5 mètres.

Les piscines doivent être implantées en respectant un retrait minimum de 5 mètres par rapport à la limite séparative.

Une implantation différente pourra être autorisée pour les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, réalisés dans le but d'intérêt général pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

#### **Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain**

Les constructions à usage d'habitation doivent être intégrées ou accolées à la structure du bâtiment d'activité, en particulier en l'absence d'élévation ; sinon il sera situé à proximité immédiate.

Les annexes non accolées aux habitations existantes et les piscines doivent être édifiées à une distance maximale de 20 mètres du bâtiment principal de l'habitation dont elles dépendent.

## **Hauteur des constructions**

La hauteur d'une construction est mesurée à partir du terrain naturel avant travaux jusqu'au sommet de la construction, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus. En cas de terrain en pente, la hauteur est mesurée à partir du niveau le plus bas de la construction avant travaux, jusqu'au faîtage.

La hauteur maximale des constructions à usage d'activité agricole est fixée à 10 mètres au faîtage ou à la sablière dans le cas de toit plat.

La hauteur des constructions à usage d'habitation est limitée à 7 mètres au faîtage.

La hauteur des constructions à usage d'annexes, est limitée 4 mètres au faîtage.

La hauteur du bâtiment en extension ne devra pas dépasser la hauteur du bâtiment existant.

La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

## **Emprise au sol**

Les constructions à usage d'habitation ne doivent pas excéder 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Les extensions des constructions à usage d'habitation ne doivent pas excéder 30% de l'emprise au sol du bâtiment d'habitation existant à la date d'approbation du PLU, dans la limite de 200 m<sup>2</sup> d'emprise au sol total.

Les annexes ne doivent pas excéder 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol (total des annexes, y compris existantes, hors piscines).

La superficie de la piscine est limitée à 40 m<sup>2</sup>.

## **Article A 5 - Qualité architecturale, environnementale et paysagère**

### **Aspect extérieur des constructions**

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ainsi qu'à la conservation des perspectives liées au grand paysage.

En ce qui concerne les bâtiments identifiés comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination, il convient de respecter et de préserver la lisibilité de la structure du séchoir, de conserver le même style de couverture, de maintenir dans la mesure du possible la charpente en bois et la structure mixte : maçonnerie, bois.

### **Façades**

#### **Concernant les constructions à usage non agricole**

Les façades doivent présenter un parfait état d'achèvement excluant tout emploi de matériaux d'aspect médiocre et non fini. Ainsi, l'emploi à nu de matériaux destinées à être recouverts est interdit.

Les teintes des matériaux utilisés doivent être discrètes. Elles doivent s'harmoniser avec les tonalités des matériaux locaux et les teintes des constructions voisines. Elles sont à choisir dans le nuancier des couleurs de façade disponible en mairie et annexé au présent règlement.

Les enduits ne doivent pas être trop grossiers ou présenter des reliefs importants : leur finition sera de préférence grattée, finement frottée ou lissée.

Les façades peuvent recevoir au maximum deux teintes et peuvent être constituées de plusieurs types de matériaux qui devront contribuer à la cohérence générale du bâtiment.

**Concernant les annexes et les extensions**

A moins d'être réalisées en matériaux naturels tels que la pierre ou le bois, les annexes et les extensions seront réalisées dans la même nuance que le bâtiment principal.

**Concernant les constructions à usage agricole**

Présentant un impact important dans le paysage de par leurs volumes, la sobriété et la qualité des finitions de ce type de bâtiment doivent être recherchées.

Les matériaux brillants et réfléchissants sont interdits.

Le nombre de matériaux et de couleurs sont à limiter afin d'obtenir une certaine sobriété.

Les couleurs neutres et sombres, proches de celles existantes dans le paysage, sont à privilégier en façade en évitant les contrastes entre elles.

Lors d'une extension ou d'un prolongement d'un bâtiment agricole existant, la couleur de la façade devra être en harmonie avec celle du bâti existant.

**Toitures****Concernant les constructions à usage non agricole**

La toiture doit disposer d'une pente adaptée aux contraintes locales : elle doit être comprise entre 40% et 60%.

La toiture d'un bâtiment doit disposer de plusieurs pans, sauf dans le cas d'une toiture un pan établie en continu avec un bâtiment existant et créant un jeu de pentes s'harmonisant avec l'ensemble du bâtiment existant.

Les toitures seront recouvertes de tuiles de couleur rouge présentant l'aspect de celles en terre cuite.

**Concernant les constructions à usage agricole**

Les toitures seront de formes simples, à un ou deux pans. Dans ce cas, les toitures seront à faible pente.

Le faîtage sera orienté dans le sens de la plus grande dimension du bâtiment.

Les matériaux de couvertures devront s'harmoniser par leur forme, leur aspect et leurs tonalités avec l'environnement alentour. Les matériaux brillants et réfléchissants sont interdits.

**Menuiseries**

Les menuiseries des constructions à usage d'habitation, y compris annexes et extensions, doivent s'harmoniser avec les couleurs de la façade.

**Performances énergétiques et environnementales des constructions**

L'implantation de techniques favorisant les énergies renouvelables sont à privilégier. La réalisation de bâtiment passif ou à énergie positive es encouragée. L'implantation sur les toitures de capteurs photovoltaïques et/ou de panneaux solaires destinées à la production de chauffage et/ou d'eau chaude sanitaire est autorisée à condition de respecter la réglementation en vigueur. L'implantation des dispositifs en saillie est interdit.

Dans le périmètre du monument historique du Château de l'Albe, l'implantation de technique favorisant les énergies renouvelables est soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

## Article A 6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

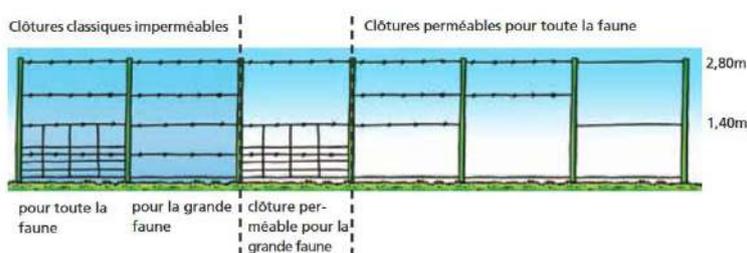
### Clôtures

Elles ne doivent pas faire obstacle au passage de la faune.

Pour renforcer leur intérêt pour la biodiversité, sont conseillées les clôtures naturelles (haies champêtres).

Sont également autorisées les clôtures herbagères à 3 ou 5 rangées de fils à condition de :

- prévoir des ouvertures de diamètre suffisant au pied de la clôture pour permettre aux petits mammifères de circuler,
- ne pas dépasser une hauteur maximum de 1,30 mètre,
- ne pas construire de soubassement en béton.



#### Recommandations en matière de clôture perméable à la faune

Source : «Concilier route et environnement» - Département de l'Isère

## Article A 7 - Obligations en matière de stationnement automobile et deux roues

### Stationnement automobile

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

## **Section 3 : Equipements et réseaux**

### **Article A 8 - Desserte par les voies publiques ou privées**

#### **Accès**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante en application de l'article 682 du Code Civil.

Une opération doit comporter un nombre d'accès sur les voies publiques limité au strict nécessaire.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes, à la lutte contre les incendies, ainsi qu'à la collecte des ordures ménagères et la circulation de l'ensemble des véhicules de services publics.

Les accès doivent par ailleurs être localisés et configurés en tenant compte des éléments suivants :

- la morphologie des lieux dans lesquels s'insère l'opération,
- la nature des voies sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic)
- les types de trafic généré par l'opération,
- les conditions permettant l'entrée et la sortie des véhicules dans le terrain sans manoeuvre sur la voie de desserte.

Pour les accès automobiles (portails, portes de garages, etc ...) un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement peut être imposé.

#### **Voirie**

Les voies doivent, dans la mesure du possible, être conçues pour s'intégrer à terme au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier. Ainsi, les voies traversantes sont à privilégier.

Les voies publiques ou privées destinées à accéder aux constructions, doivent avoir des caractéristiques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Ainsi, les nouvelles voies, publiques ou privées, ouvertes à la circulation publique doivent au minimum être aménagées afin de permettre le passage ou la manoeuvre des véhicules des services publics.

### **Article A 9 - Desserte par les réseaux**

#### **Eau potable**

L'alimentation en eau potable doit être assurée dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

Une alimentation complémentaire en eau, par captage, forage ou puits particulier est admise sous réserve du contrôle de cette alimentation par l'autorité compétente.

#### **Assainissement des eaux usées**

Tout établissement ou construction doit être raccordé au réseau public en respectant ses caractéristiques.

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public est soumise à autorisation et peut être subordonnée à

un pré-traitement approprié.

Tous les dispositifs projetés relatifs à l'assainissement devront être conformes à la réglementation en vigueur et notamment au zonage d'assainissement.

En l'absence de réseaux publics ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux règles techniques en vigueur peut être admis dès lors qu'il est compatible avec la nature des caractéristiques du sol et du sous-sol du terrain d'assiette de la construction ou de l'opération projetée. Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci n'est pas encore réalisé.

Ainsi, dans les secteurs en assainissement collectif, toute construction doit obligatoirement être raccordé au réseau public d'assainissement. Dans les secteurs en assainissement non collectif, toute construction doit mettre en place un dispositif d'assainissement autonome, si les sols sont aptes. A défaut de sols aptes, les constructions sont interdites.

*Il est rappelé que les constructions ne peuvent être autorisées dans les zones d'aléa faible «glissement de terrain» G1 :*

*- si les eaux usées, pluviales et de drainage ne peuvent pas être évacuées au moyen d'un réseau étanche jusqu'à une zone hors aléa de glissement,*

*- si les eaux ne peuvent pas être rejetées dans un milieu naturel récepteur (cours d'eau ou plan d'eau) après avoir été collectées, traitées et acheminées par un dispositif pérenne et étanche de rétention, permettant de limiter le débit au niveau du point de rejet à ce qu'il représentait avant réalisation du projet.*

## **Assainissement des eaux pluviales**

### **Occupation et utilisation du sol soumise à conditions particulières**

- Zone soumise à un risque inondation par ruissellement

Les prescriptions spéciales indiquées dans le règlement du zonage des risques devront être appliquées sur les zones concernées.

- Zone soumise à un risque de glissement de terrain

Les prescriptions spéciales indiquées dans le règlement du zonage des risques devront être appliquées sur les zones concernées.

- Concernant les fossés

Pour tout projet autorisé en bordure de fossé, à défaut de précisions particulières des prescriptions ou des plans, les marges de recul à respecter pour toute construction sont égales à 5 m par rapport à l'axe du lit, avec un minimum de 4 m par rapport au sommet des talus.

Le long de ces fossés, une bande de 4 m comptée à partir du sommet des talus doit rester dépourvue d'obstacle pour permettre l'entretien et l'intervention d'urgence en situation de crise.

La marge de recul de 4 m n'est cependant pas applicable aux ouvrages de protection contre les inondations implantés sans retrait par rapport au sommet des berges et comportant une crête circulaire de largeur égale à 4 m minimum.

### **Conditions de desserte des terrains et assainissement des eaux pluviales et de ruissellement**

Sont considérées comme eaux pluviales, les eaux de ruissellement des toitures, des terrasses, des parkings, des voies publiques et privées, des cours d'immeuble ainsi que les eaux d'arrosage.

Toutes les dispositions doivent être envisagées pour :

- Limiter l'imperméabilisation des sols : limiter les emprises des matériaux imperméables, favoriser l'utilisation de matériaux poreux, installer des systèmes de récupération des eaux de pluie... favoriser les systèmes de gestion alternative des eaux pluviales (noues paysagères...).

Les aires de stationnement en surface, lorsqu'elles ne sont pas aménagées sur des constructions, seront traitées de manière préférentielle en matériaux perméables.

- Assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles.

Seul l'excès de ruissellement des eaux pluviales et assimilées pourra être accepté dans le réseau public, après accord du gestionnaire

de réseau, dans la mesure où l'utilisateur démontrera qu'il a effectivement mis en oeuvre, sur la parcelle privée, toutes les solutions susceptibles de limiter les apports pluviaux (infiltration et/ou rétention).

Sous réserve des conditions exprimées ci-devant, toute construction peut être raccordée au réseau public d'eaux pluviales existant.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau déclaré insuffisant par la collectivité, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, et indiqués sur la demande de permis de construire.

### **Gestion des eaux pluviales sur le territoire**

Sur le territoire de la commune de L'Albenc, la gestion des eaux pluviales par infiltration doit être privilégiée (hors zone de glissement de terrain). Dans ce cas, les eaux pluviales sont gérées sans raccordement au réseau public.

Lorsque la gestion des eaux pluviales par infiltration n'est pas possible (zone de glissement de terrain, perméabilité du sol nulle, ...), et qu'il existe un réseau public de collecte des eaux pluviales ou tout autre exutoire naturel en bordure du tènement à aménager, le pétitionnaire peut solliciter l'autorisation de raccorder ses eaux de ruissellement sur ces derniers auprès des autorités compétentes.

Dans ce cas, le pétitionnaire doit obligatoirement mettre en place, à ses frais, un volume de rétention/restitution dont seul le débit de fuite est dirigé vers le réseau public (ou milieu récepteur).

Pour agir sur le ruissellement et ainsi limiter les volumes de rétention à mettre en place, la collectivité encourage fortement le pétitionnaire à limiter l'imperméabilisation de son tènement au moyen de solutions alternatives.

En parallèle des techniques communément mises en oeuvre, il est vivement conseillé de ralentir les débits d'eaux pluviales en favorisant une circulation de ces eaux dans un fossé à ciel ouvert végétalisé plutôt que dans des tuyaux.

Il est rappelé ici que :

- tout système de gestion des eaux pluviales doit rester accessible
- il ne faut pas couvrir le système d'un revêtement étanche

Pour toute demande de raccordement des eaux pluviales sur le réseau public (ou vers le milieu récepteur) ou lorsque les eaux pluviales seront gérées par infiltration, le pétitionnaire devra fournir aux gestionnaires le descriptif de son installation, les éléments de dimensionnement ainsi qu'un plan précis coté des ouvrages et équipements projetés.

*Le pétitionnaire devra obligatoirement se référer au plan n°33 569 afin de déterminer la période de retour de la pluie à considérer pour le dimensionnement.*

# **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES (N)**

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

### Caractère de la zone

La zone N est une zone dite naturelle, équipée ou non, qu'il convient de protéger, en raison d'une part de la zone forestière et d'autre part de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt historique, écologique ou de leur caractère d'espaces naturels.

La zone N comprend également des constructions isolées à vocation d'habitat pour lesquels des évolutions et adaptations du bâti sont autorisées.

La zone N comprend également un sous-secteur Nzh, correspond aux zones humides à protéger situées en zone naturelle.

### **Risques naturels**

La zone N comprend des secteurs exposés à des risques naturels identifiées par la carte des aléas :

- Zone constructible sous conditions, liée au risque de glissement de terrain (Bg)
- Zone constructible sous conditions, liée au risque de ruissellement par versant (Bv)
- Zone constructible sous conditions, liée au risque de chutes de pierres et de blocs (Bp)
- Zone constructible sous conditions, liée au risque d'inondation de crues rapides des petits cours d'eau (Bc1)
- Zone constructible sous conditions, liée au risque d'inondation de crues rapides des petits cours d'eau (Bc2)
- Zone constructible sous conditions, liée au risque d'inondation de pied de versant ou remontée de nappe (Bi'1)
- Zone constructible sous conditions, liée au risque de crues torrentielles (Bt)
- Zone inconstructible sauf exceptions, liée au risque d'inondation de pied de versant ou remontée de nappe (RI')
- Zone inconstructible sauf exceptions, liée au risque de glissement de terrain (RG)
- Zone inconstructible sauf exception, liée au risque de ruissellement sur versant (RV)
- Zone inconstructible sauf exceptions, liée au risque d'inondation de crue rapide des rivières (RC)
- Zone inconstructible sauf exception, liée au risque de chutes de pierres et de blocs (RP)
- Zone inconstructible sauf exception, liée aux zones marécageuses (RM)
- Zone inconstructible sauf exception, liée au risque de crues torrentielles (RT)
- Zone inconstructible sauf exception, liée au risque d'inondations de plaine (RI)

Les prescriptions applicables aux projets nouveaux situés en zone de risque sont développées en dispositions générales, chapitre Prise en compte des risques naturels.

La zone N est également concernée par la carte R.111-3 qui a valeur de Plan de Prévention des Risques. Se reporter à l'arrêté R.111-3 en annexe du PLU.

La zone N est enfin concernée par le Plan de Prévention du Risque Inondation de l'Isère dans la vallée du Grésivaudan, à l'aval de Grenoble. Se reporter au règlement du PPRI en annexe du PLU.

***Lorsque qu'il existe plusieurs règles liées aux risques, les règles les plus contraignantes s'appliquent.***

## **Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités**

### **Article N 1 - Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions, activités, destinations et sous-destinations**

Sont interdites toutes les destinations et sous-destinations, constructions, activités et affectations des sols exceptées celles autorisées sous condition à l'article 2.

Dans le sous-secteur Nzh, toute construction est interdite à l'exception de celle autorisées sous condition à l'article 2.

### **Article N 2 - Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions, activités, destinations et sous-destinations**

D'une manière générale, les destinations et sous-destinations, constructions, activités et affectations des sols suivantes sont autorisées sous réserve de ne pas compromettre la qualité paysagère du site et à condition d'assurer le maintien du caractère naturel ou forestier de la zone.

Ainsi, les annexes non accolées aux bâtiments d'habitation existants sont autorisées à condition de respecter les articles 4 et 5 du présent règlement, et sous réserve complémentaires qu'elles répondent aux objectifs de qualité architecturale et d'insertion harmonieuse dans leur environnement, notamment avec la construction principale.

Les extensions des bâtiments d'habitation existants sont autorisées à condition de respecter les articles 4 et 5 du présent règlement, et sous réserve complémentaires qu'elles répondent aux objectifs de qualité architecturale et d'insertion harmonieuse dans leur environnement, notamment avec la construction principale.

Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés sont autorisés dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec la vocation de la zone et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Les affouillements et exhaussements du sol liés aux occupations et utilisations du sol sont autorisées à condition que leur localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux et est rendue indispensable par des nécessité techniques.

Les aménagements et les activités, dont celles contribuant à la surveillance, l'entretien et le confortement, liés à la gestion des systèmes d'endiguements de l'Isère sont autorisés en particulier sur la digue et dans la bande de 10 mètres côté terre à partir du pied de la digue.

*Attention, la constructibilité des parcelles comprenant des constructions à usage d'habitation est possible sous réserve de la carte d'aléas et de traduction réglementaire.*

**Dans le sous-secteur Nzh uniquement**, toute construction est interdite à l'exception des construction nécessaires à l'exploitation ou l'extension des lagunages ainsi qu'à la gestion du système d'endiguement. Les installations liées aux réseaux collectifs d'irrigation des terres agricoles sont autorisées à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la fonctionnalité de la zone humide. Dans ces deux cas, et en cas de destruction de la zone humide, des mesures compensatoires devront être réalisées conformément au SDAGE en vigueur (compensation visant une valeur guide de 200% de la surface perdue).

De plus, **dans les secteurs soumis à condition spéciale au titre de l'article R.151-34 1° du Code de l'Urbanisme**, seules sont autorisées les extensions des bâtiments d'habitation respectant les articles 4 et 5 et les locaux techniques sont autorisées sous condition de mise en conformité de la station d'épuration de l'Albenc : cette condition est maintenue jusqu'à l'ordre de service de début effectif des travaux de mise en conformité.

## **Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères**

### **Article N 4 - Volumétrie et implantation des constructions**

#### **Volumétrie des constructions**

L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible par leur adaptation au terrain naturel et par leurs aménagements extérieurs.

La construction doit être adaptée au terrain naturel et étudiée en fonction de la pente du terrain. On évitera tous les travaux de terrassements qui dégraderaient le modelé naturel du site. Les talus devront être le plus longs possibles pour retrouver la pente du terrain naturel.

#### **Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les règles d'implantations mentionnées dans le présent article s'appliquent à l'ensemble des emprises et voies publiques, ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique.

L'implantation des constructions est définies par rapport aux limites actuelles ou futures des emprises publiques et à l'alignement des voies existantes ou à créer.

Les constructions, y compris les annexes, doivent être implantées en respectant un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques actuelles ou futures.

Une implantation différente pourra être autorisées pour les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, réalisés dans le but d'intérêt général pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

#### **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les règles d'implantation mentionnées dans le présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales et de fonds de parcelle.

Les règles s'appliquent en tout point du bâtiment y compris les éléments en saillie comme les dépassées de toitures, balcons ... excepté pour les constructions édifiées sur la limite séparative. Dans ce cas, c'est le nu du mur qui est pris en compte pour la façade mitoyenne.

Les constructions, y compris les annexes, doivent être implantées en respectant un retrait minimum correspondant à la moitié de la hauteur de la construction, sans pouvoir être inférieur à 5 mètres.

Les piscines doivent être implantées en respectant un retrait minimum de 5 mètres par rapport à la limite séparative.

Une implantation différente pourra être autorisées pour les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, réalisés dans le but d'intérêt général pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

#### **Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain**

Les annexes non accolées aux habitations existantes et les piscines doivent être édifiées à une distance maximale de 20 mètres du bâtiment principal de l'habitation dont elles dépendent.

#### **Hauteur des constructions**

La hauteur d'une construction est mesurée à partir du terrain naturel avant travaux jusqu'au sommet de la construction, ouvrages

techniques, cheminées et autres superstructures exclus. En cas de terrain en pente, la hauteur est mesurée à partir du niveau le plus bas de la construction avant travaux, jusqu'au faîtage.

La hauteur des constructions à usage d'annexes, est limitée 4 mètres au faîtage.

La hauteur du bâtiment en extension ne devra pas dépasser la hauteur du bâtiment existant.

La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

### **Emprise au sol des constructions**

Les extensions des constructions à usage d'habitation ne doivent pas excéder 30% de l'emprise au sol du bâtiment d'habitation existant à la date d'approbation du PLU, dans la limite de 200 m<sup>2</sup> d'emprise au sol total.

Les annexes ne doivent pas excéder 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol (total des annexes, y compris existantes, hors piscines).

La superficie de la piscine est limitée à 40 m<sup>2</sup>.

## **Article N 5 - Qualité architecturale, environnementale et paysagère**

### **Aspect extérieur des constructions**

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ainsi qu'à la conservation des perspectives liées au grand paysage.

#### **Façades**

A moins d'être réalisées en matériaux naturels tels que la pierre ou le bois, les annexes et les extensions seront réalisées dans la même nuance que le bâtiment principal.

#### **Toitures**

La toiture doit disposer d'une pente adaptée aux contraintes locales : elle doit être comprise entre 40% et 60%.

La toiture d'un bâtiment doit disposer de plusieurs pans, sauf dans le cas d'une toiture un pan établie en continu avec un bâtiment existant et créant un jeu de pentes s'harmonisant avec l'ensemble du bâtiment existant.

Les toitures seront recouvertes de tuiles de couleur rouge présentant l'aspect de celles en terre cuite.

#### **Menuiseries**

Les menuiseries des extensions et des annexes doivent s'harmoniser avec les couleurs des façades.

### **Performances énergétiques et environnementales des constructions**

L'implantation de techniques favorisant les énergies renouvelables sont à privilégier. La réalisation de bâtiment passif ou à énergie positive es encouragée. L'implantation sur les toitures de capteurs photovoltaïques et/ou de panneaux solaires destinées à la production de chauffage et/ou d'eau chaude sanitaire est autorisée à condition de respecter la réglementation en vigueur. L'implantation des dispositifs en saillie est interdit.

Dans le périmètre du monument historique du Château de l'Albe, l'implantation de technique favorisant les énergies renouvelables est soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

## Article N 6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

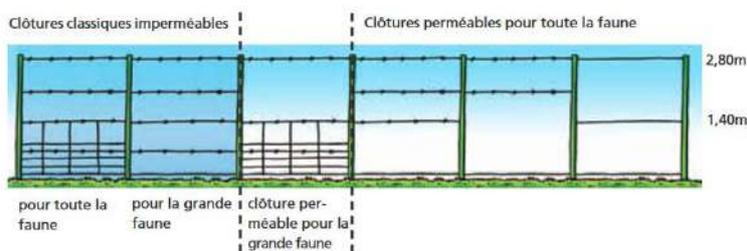
### Clôtures

Elles ne doivent pas faire obstacle au passage de la faune.

Pour renforcer leur intérêt pour la biodiversité, sont conseillées les clôtures naturelles (haies champêtres).

Sont également autorisées les clôtures herbagères à 3 ou 5 rangées de fils à condition de :

- prévoir des ouvertures de diamètre suffisant au pied de la clôture pour permettre aux petits mammifères de circuler,
- ne pas dépasser une hauteur maximum de 1,30 mètre,
- ne pas construire de soubassement en béton.



### Recommandations en matière de clôture perméable à la faune

Source : «Concilier route et environnement» - Département de l'Isère

## Article N 7 - Obligations en matière de stationnement automobile et deux roues

### Stationnement automobile

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

## **Section 3 : Equipements et réseaux**

### **Article N 8 - Desserte par les voies publiques ou privées**

#### **Accès**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante en application de l'article 682 du Code Civil.

Une opération doit comporter un nombre d'accès sur les voies publiques limité au strict nécessaire.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes, à la lutte contre les incendies, ainsi qu'à la collecte des ordures ménagères et la circulation de l'ensemble des véhicules de services publics.

Les accès doivent par ailleurs être localisés et configurés en tenant compte des éléments suivants :

- la morphologie des lieux dans lesquels s'insère l'opération,
- la nature des voies sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic)
- les types de trafic généré par l'opération,
- les conditions permettant l'entrée et la sortie des véhicules dans le terrain sans manoeuvre sur la voie de desserte.

Pour les accès automobiles (portails, portes de garages, etc ...) un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement peut être imposé.

#### **Voirie**

Les voies doivent, dans la mesure du possible, être conçues pour s'intégrer à terme au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier. Ainsi, les voies traversantes sont à privilégier.

Les voies publiques ou privées destinées à accéder aux constructions, doivent avoir des caractéristiques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Ainsi, les nouvelles voies, publiques ou privées, ouvertes à la circulation publique doivent au minimum être aménagées afin de permettre le passage ou la manoeuvre des véhicules des services publics.

### **Article N 9 - Desserte par les réseaux**

#### **Eau potable**

L'alimentation en eau potable doit être assurée dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

Une alimentation complémentaire en eau, par captage, forage ou puits particulier est admise sous réserve du contrôle de cette alimentation par l'autorité compétente.

#### **Assainissement des eaux usées**

Tout établissement ou construction doit être raccordé au réseau public en respectant ses caractéristiques.

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public est soumise à autorisation et peut être subordonnée à un pré-traitement approprié.

Tous les dispositifs projetés relatifs à l'assainissement devront être conformes à la réglementation en vigueur et notamment au zonage d'assainissement.

En l'absence de réseaux publics ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux règles techniques en vigueur peut être admis dès lors qu'il est compatible avec la nature des caractéristiques du sol et du sous-sol du terrain d'assiette de la construction ou de l'opération projetée. Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci n'est pas encore réalisé.

Ainsi, dans les secteurs en assainissement collectif, toute construction doit obligatoirement être raccordée au réseau public d'assainissement. Dans les secteurs en assainissement non collectif, toute construction doit mettre en place un dispositif d'assainissement autonome, si les sols sont aptes. A défaut de sols aptes, les constructions sont interdites.

*Il est rappelé que les constructions ne peuvent être autorisées dans les zones d'aléa faible «glissement de terrain» G1 :*

*- si les eaux usées, pluviales et de drainage ne peuvent pas être évacuées au moyen d'un réseau étanche jusqu'à une zone hors aléa de glissement,*

*- si les eaux ne peuvent pas être rejetées dans un milieu naturel récepteur (cours d'eau ou plan d'eau) après avoir été collectées, traitées et acheminées par un dispositif pérenne et étanche de rétention, permettant de limiter le débit au niveau du point de rejet à ce qu'il représentait avant réalisation du projet.*

## **Assainissement des eaux pluviales**

### **Occupation et utilisation du sol soumise à conditions particulières**

- Zone soumise à un risque inondation par ruissellement

Les prescriptions spéciales indiquées dans le règlement du zonage des risques devront être appliquées sur les zones concernées.

- Zone soumise à un risque de glissement de terrain

Les prescriptions spéciales indiquées dans le règlement du zonage des risques devront être appliquées sur les zones concernées.

- Concernant les fossés

Pour tout projet autorisé en bordure de fossé, à défaut de précisions particulières des prescriptions ou des plans, les marges de recul à respecter pour toute construction sont égales à 5 m par rapport à l'axe du lit, avec un minimum de 4 m par rapport au sommet des talus.

Le long de ces fossés, une bande de 4 m comptée à partir du sommet des talus doit rester dépourvue d'obstacle pour permettre l'entretien et l'intervention d'urgence en situation de crise.

La marge de recul de 4 m n'est cependant pas applicable aux ouvrages de protection contre les inondations implantés sans retrait par rapport au sommet des berges et comportant une crête circulaire de largeur égale à 4 m minimum.

### **Conditions de desserte des terrains et assainissement des eaux pluviales et de ruissellement**

Sont considérées comme eaux pluviales, les eaux de ruissellement des toitures, des terrasses, des parkings, des voies publiques et privées, des cours d'immeuble ainsi que les eaux d'arrosage.

Toutes les dispositions doivent être envisagées pour :

- Limiter l'imperméabilisation des sols : limiter les emprises des matériaux imperméables, favoriser l'utilisation de matériaux poreux, installer des systèmes de récupération des eaux de pluie... favoriser les systèmes de gestion alternative des eaux pluviales (noues paysagères...).

Les aires de stationnement en surface, lorsqu'elles ne sont pas aménagées sur des constructions, seront traitées de manière préférentielle en matériaux perméables.

- Assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles.

Seul l'excès de ruissellement des eaux pluviales et assimilées pourra être accepté dans le réseau public, après accord du gestionnaire de réseau, dans la mesure où l'utilisateur démontrera qu'il a effectivement mis en oeuvre, sur la parcelle privée, toutes les solutions susceptibles de limiter les apports pluviaux (infiltration et/ou rétention).

Sous réserve des conditions exprimées ci-devant, toute construction peut être raccordée au réseau public d'eaux pluviales

existant.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau déclaré insuffisant par la collectivité, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, et indiqués sur la demande de permis de construire.

### **Gestion des eaux pluviales sur le territoire**

Sur le territoire de la commune de L'Albenc, la gestion des eaux pluviales par infiltration doit être privilégiée (hors zone de glissement de terrain). Dans ce cas, les eaux pluviales sont gérées sans raccordement au réseau public.

Lorsque la gestion des eaux pluviales par infiltration n'est pas possible (zone de glissement de terrain, perméabilité du sol nulle, ...), et qu'il existe un réseau public de collecte des eaux pluviales ou tout autre exutoire naturel en bordure du tènement à aménager, le pétitionnaire peut solliciter l'autorisation de raccorder ses eaux de ruissellement sur ces derniers auprès des autorités compétentes.

Dans ce cas, le pétitionnaire doit obligatoirement mettre en place, à ses frais, un volume de rétention/restitution dont seul le débit de fuite est dirigé vers le réseau public (ou milieu récepteur).

Pour agir sur le ruissellement et ainsi limiter les volumes de rétention à mettre en place, la collectivité encourage fortement le pétitionnaire à limiter l'imperméabilisation de son tènement au moyen de solutions alternatives.

En parallèle des techniques communément mises en oeuvre, il est vivement conseillé de ralentir les débits d'eaux pluviales en favorisant une circulation de ces eaux dans un fossé à ciel ouvert végétalisé plutôt que dans des tuyaux.

Il est rappelé ici que :

- tout système de gestion des eaux pluviales doit rester accessible
- il ne faut pas couvrir le système d'un revêtement étanche

Pour toute demande de raccordement des eaux pluviales sur le réseau public (ou vers le milieu récepteur) ou lorsque les eaux pluviales seront gérées par infiltration, le pétitionnaire devra fournir aux gestionnaires le descriptif de son installation, les éléments de dimensionnement ainsi qu'un plan précis coté des ouvrages et équipements projetés.

*Le pétitionnaire devra obligatoirement se référer au plan n°33 569 afin de déterminer la période de retour de la pluie à considérer pour le dimensionnement.*

*Il est rappelé que les constructions ne peuvent être autorisées dans les zones d'aléa faible «glissement de terrain» G1 :*

- *si les eaux usées, pluviales et de drainage ne peuvent pas être évacuées au moyen d'un réseau étanche jusqu'à une zone hors aléa de glissement,*
- *si les eaux ne peuvent pas être rejetées dans un milieu naturel récepteur (cours d'eau ou plan d'eau) après avoir été collectées, traitées et acheminées par un dispositif pérenne et étanche de rétention, permettant de limiter le débit au niveau du point de rejet à ce qu'il représentait avant réalisation du projet.*

### **Electricité, télécommunication et réseaux divers**

Les réseaux électriques moyenne et basse tension, les réseaux de téléphone, câblages ainsi que les branchements doivent être réalisés en souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique ou de coût hors de proportion avec l'aménagement prévu.

Lors de toute opération d'ensemble ou de toute nouvelle construction principale, les équipements nécessaires pour accueillir la fibre optique ou toute nouvelle technologie de communication qui pourrait s'y substituer devront être réalisés. Les réseaux correspondant devront être enterrés.

# ANNEXES

## LEXIQUE

### Annexe

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

### Bâtiment

Un bâtiment est une construction couverte et close

### Construction

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

### Construction existante

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

### Emprise au sol

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

### Extension

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

### Façade

Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

### Gabarit

Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospects et d'emprise au sol.

### Hauteur

La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

### Limites séparatives

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types: les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

### Local accessoire

Le local accessoire fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale.

### Voies ou emprises publiques

La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant.

L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.

NUANCIER POUR FACADES



## ÉLÉMENTS DU PATRIMOINE

L'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme prévoit que *«le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.»*

La commune a identifié quatre éléments du patrimoine.

<b>Le lavoir</b>	
N° de l'élément	EP n°1
Localisation	Le bourg
Référence cadastrale	Domaine public
Intérêt	<input type="checkbox"/> Paysager <input checked="" type="checkbox"/> Patrimonial <input checked="" type="checkbox"/> Architectural
Caractéristiques et préconisations éventuelles	<div style="display: flex; justify-content: space-around;">    </div> <p>Situé au fond sur la place du Champ de Mars, à proximité de la Lèze, ce lavoir fait partie de l'histoire de la commune de l'Albenc. La lisibilité de la structure et la charpente en bois, doivent être préservées.</p>

<b>La Tour Penchée</b>	
N° de l'élément	EP n°2
Localisation	Le bourg- Place de l'Église
Référence cadastrale	Domaine public
Intérêt	<input type="checkbox"/> Paysager <input checked="" type="checkbox"/> Patrimonial <input checked="" type="checkbox"/> Architectural
Caractéristiques et préconisations éventuelles	<div style="display: flex; align-items: center;">  <div style="margin-left: 20px;"> <p>La façade en pierre, la structure, la forme et la couverture de la toiture doivent être préservées.</p> </div> </div>

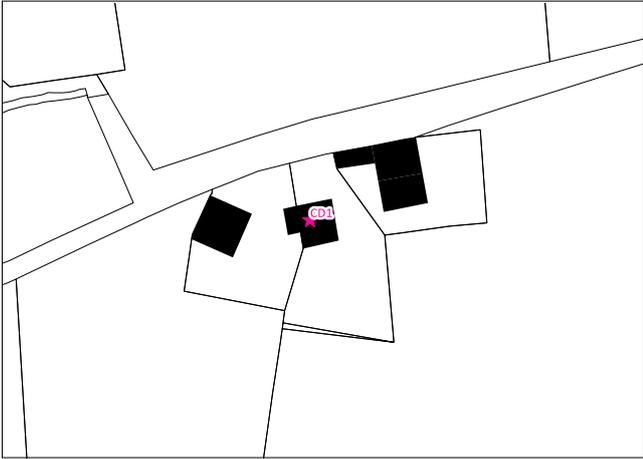
<b>La fontaine</b>	
N° de l'élément	EP n°3
Localisation	Le bourg - Place de l'Église
Référence cadastrale	Domaine public
Intérêt	<input type="checkbox"/> Paysager <input checked="" type="checkbox"/> Patrimonial <input checked="" type="checkbox"/> Architectural
Caractéristiques et préconisations éventuelles	

<b>Les murs de pierres sèches</b>	
N° de l'élément	EP n°4
Localisation	Passage de la Fontaine
Référence cadastrale	Domaine public
Intérêt	<input checked="" type="checkbox"/> Paysager <input checked="" type="checkbox"/> Patrimonial <input checked="" type="checkbox"/> Architectural
Caractéristiques et préconisations éventuelles	 <p>Les murs de pierres sèche donne tout un caractère au <i>Passage de la Fontaine</i> qu'il convient de préserver.</p>

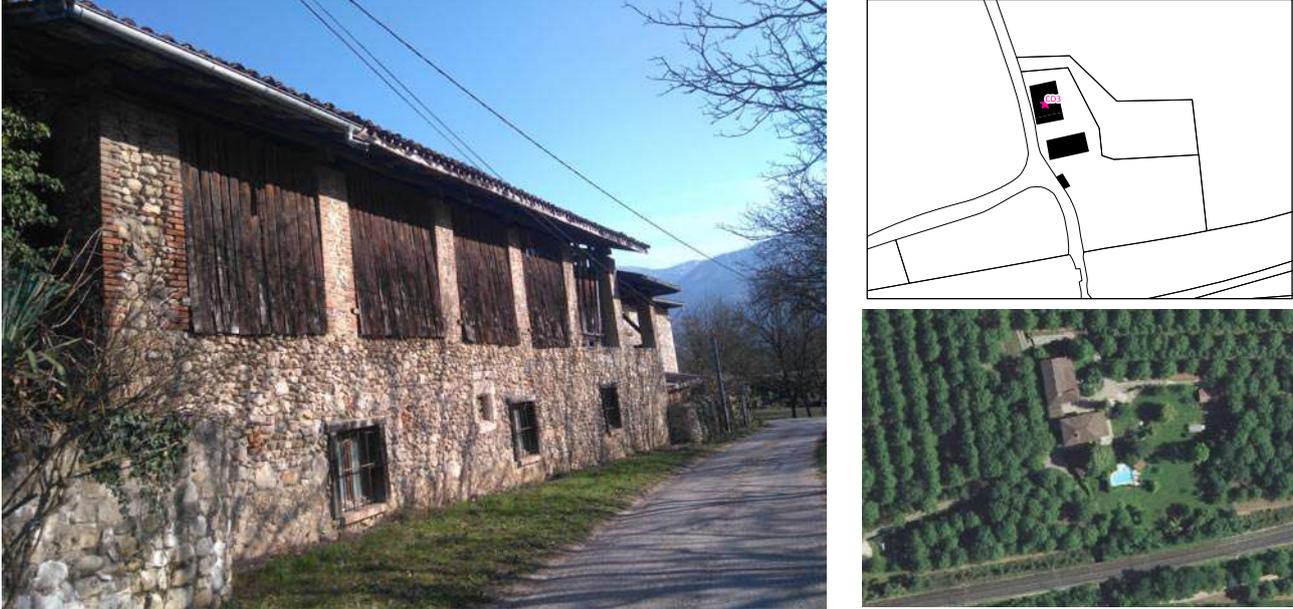
## CHANGEMENTS DE DESTINATION

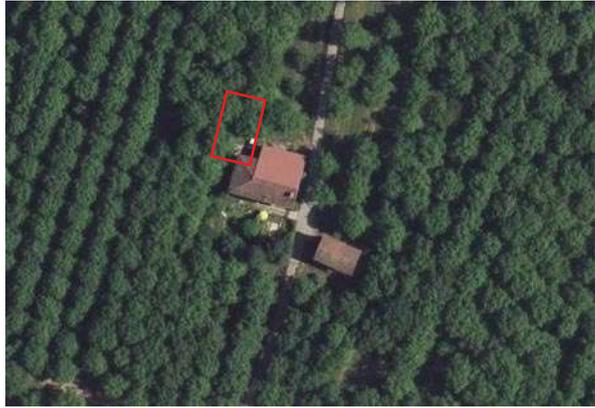
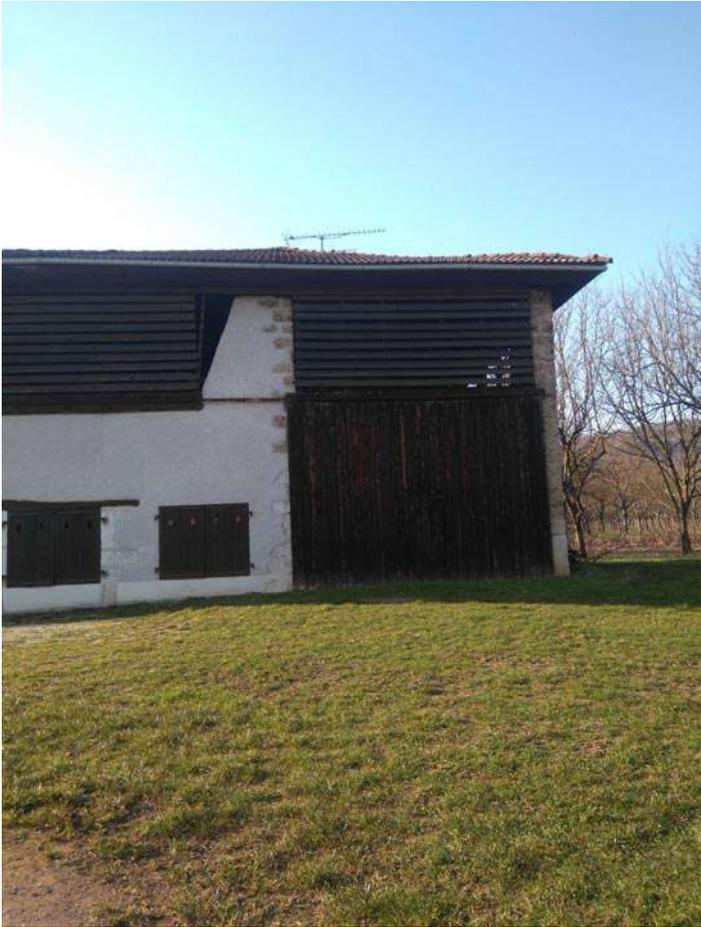
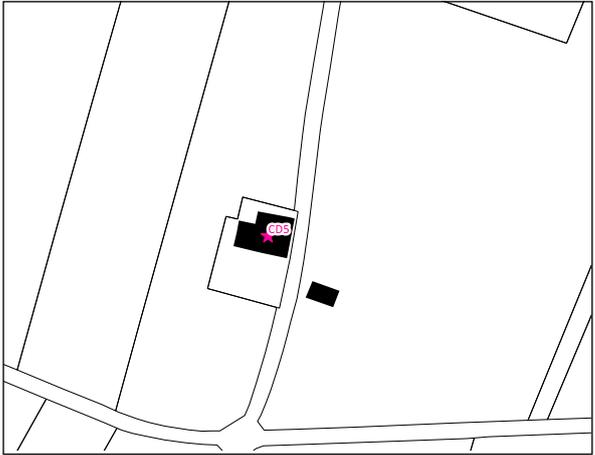
L'article L.151-11 du code de l'urbanisme prévoit que «*dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut :*  
2° *Désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L 151-13, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.*»

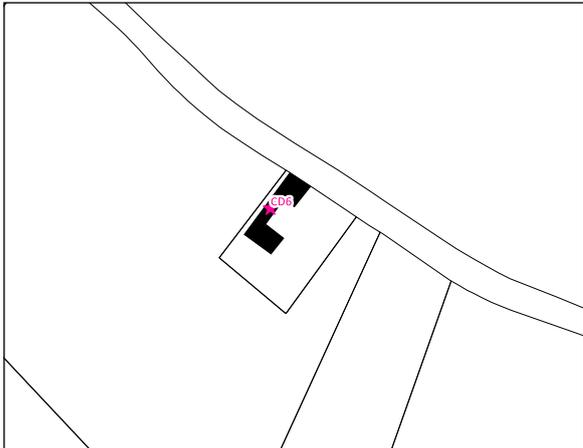
La commune a ainsi identifié 11 changement de destination

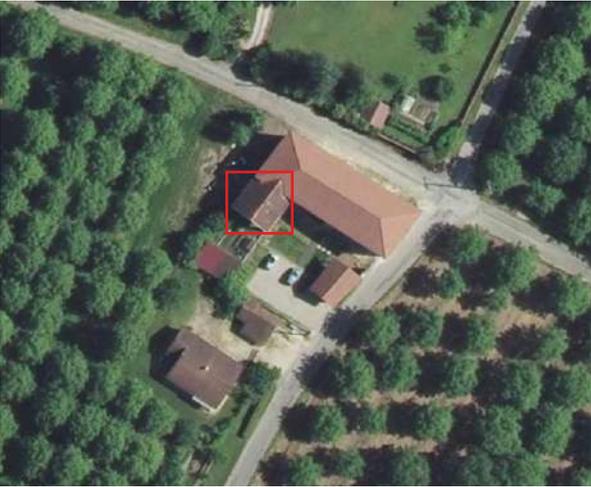
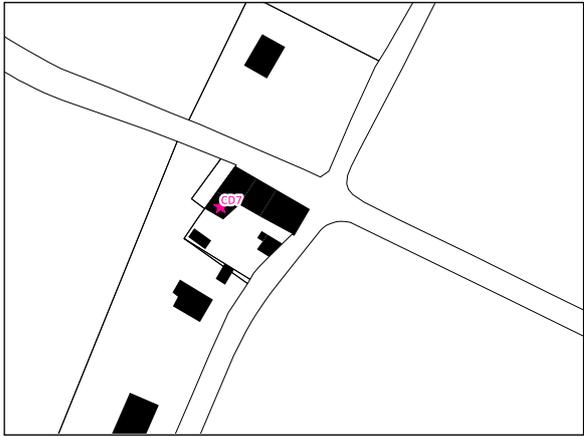
<b>Changement de destination n°1</b>	
<b>Lieu-dit</b>	Route de Faverge
<b>Référence cadastrale</b>	ZK n°100
<b>Nature du bâtiment</b>	Ancienne écurie
 	
	
<b>Incidence sur l'activité agricole</b>	Cette ancienne écurie n'est plus utilisée par l'activité agricole.
<b>Incidence sur la qualité paysagère du site</b>	Ce bâtiment se situe entre deux constructions déjà existante. A condition de préserver les éléments architecturaux, le changement de destination de ce bâtiment n'engendre pas d'incidences particulières sur le paysage environnante.
<b>Prescriptions particulières</b>	Sont à préserver : <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ la volumétrie existante du bâtiment et la simplicité de son volume</li> <li>▪ Les parties en pierre apparente de la façade</li> </ul>

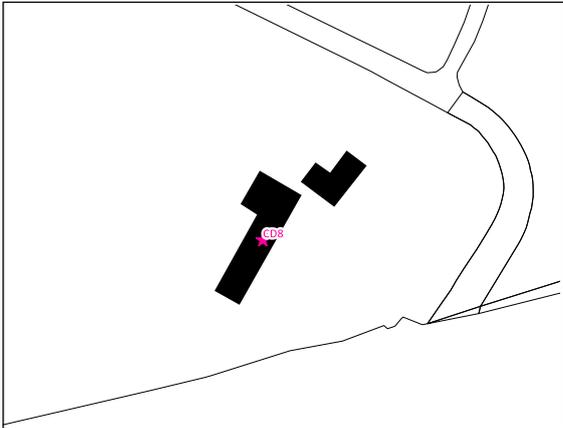
<b>Changement de destination n°2</b>	
<b>Lieu-dit</b>	Mérin
<b>Référence cadastrale</b>	ZK n°77
<b>Nature du bâtiment</b>	Ancien séchoir à noix
	
<b>Incidence sur l'activité agricole</b>	Cet ancien séchoir à noix n'est plus utilisé par l'activité agricole.
<b>Incidence sur la qualité paysagère du site</b>	Ce bâtiment se situe à proximité de constructions déjà existantes. Son changement de destination n'engendre pas d'incidence particulière dans le paysage de l'Albenc.

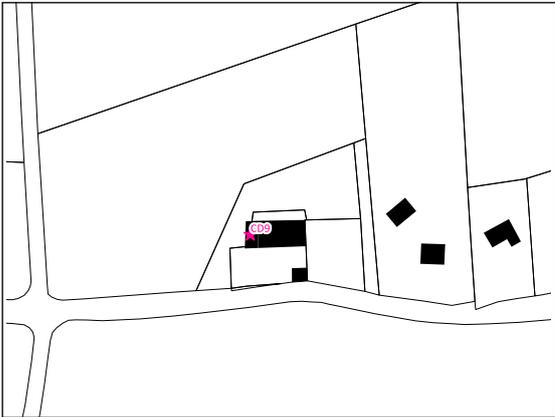
<b>Changement de destination n°3</b>	
<b>Lieu-dit</b>	Route de Chapuisière
<b>Référence cadastrale</b>	ZA n°44
<b>Nature du bâtiment</b>	Ancien séchoir à noix
	
<b>Incidence sur l'activité agricole</b>	Cet ancien séchoir à noix n'est plus utilisé par l'activité agricole.
<b>Incidence sur la qualité paysagère du site</b>	Ce bâtiment se situe à proximité de constructions déjà existantes. Son changement de destination n'engendre pas d'incidence particulière dans le paysage de l'Albenc.
<b>Prescriptions particulières</b>	<p>Sont à préserver et/ou à maintenir</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ la lisibilité de la structure</li> <li>▪ la volumétrie existante du bâtiment</li> <li>▪ les parties en pierre apparente des façades</li> <li>▪ la symétrie et l'ordonnement des ouvertures</li> </ul>

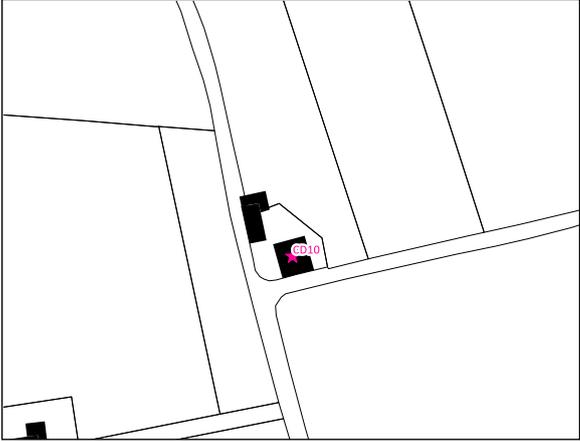
<b>Changement de destination n°4</b>	
<b>Lieu-dit</b>	Chemin des Allarvards
<b>Référence cadastrale</b>	ZK n°76
<b>Nature du bâtiment</b>	Ancien séchoir à noix
  	
<b>Incidence sur l'activité agricole</b>	Cet ancien séchoir à noix n'est plus utilisé par l'activité agricole.
<b>Incidence sur la qualité paysagère du site</b>	Ce bâtiment se situe à proximité d'une construction déjà existante. Son changement de destination n'engendre pas d'incidence particulière dans le paysage de l'Albenc.

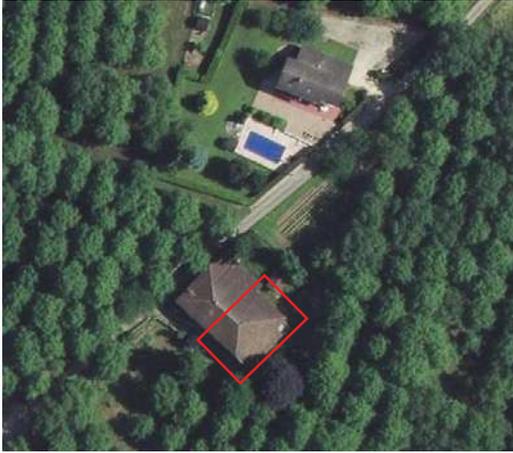
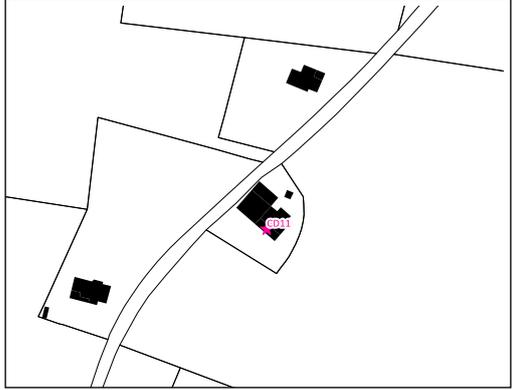
<b>Changement de destination n°5</b>	
<b>Lieu-dit</b>	Route de Bastière
<b>Référence cadastrale</b>	ZE n°72
<b>Nature du bâtiment</b>	Ancien séchoir à noix
  	
<b>Incidence sur l'activité agricole</b>	Cet ancien séchoir à noix n'est plus utilisé par l'activité agricole.
<b>Incidence sur la qualité paysagère du site</b>	Ce bâtiment se situe à proximité d'une construction déjà existante. Son changement de destination n'engendre pas d'incidence particulière dans le paysage de l'Albenc.

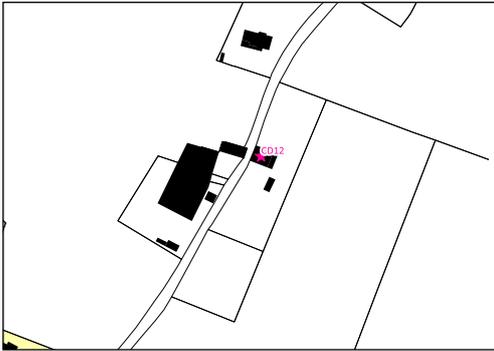
<b>Changement de destination n°6</b>	
<b>Lieu-dit</b>	Route de Bastière
<b>Référence cadastrale</b>	ZE n°81
<b>Nature du bâtiment</b>	Ancien séchoir à noix
  	
<b>Incidence sur l'activité agricole</b>	Cet ancien séchoir à noix n'est plus utilisé par l'activité agricole.
<b>Incidence sur la qualité paysagère du site</b>	Ce bâtiment se situe à proximité d'une construction déjà existante. Son changement de destination n'engendre pas d'incidence particulière dans le paysage de l'Albenc.
<b>Prescriptions particulières</b>	La lisibilité de la structure est à préserver.

<b>Changement de destination n°7</b>	
<b>Lieu-dit</b>	Route de Bastière
<b>Référence cadastrale</b>	ZE n°31
<b>Nature du bâtiment</b>	
  	
<b>Incidence sur l'activité agricole</b>	Cet ancien bâtiment agricole n'est aujourd'hui plus utilisé par l'activité.
<b>Incidence sur la qualité paysagère du site</b>	A condition de préserver les caractéristiques architecturales du bâtiment, ce changement de destination n'engendre pas d'incidence particulière dans le paysage de l'Albenc.
<b>Prescriptions particulières</b>	<p>Sont à préserver et/ou à maintenir :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ les pierres apparentes de la façades</li> <li>▪ l'entrée voutée</li> <li>▪ la volumétrie existante du bâtiment et sa simplicité</li> </ul>

<b>Changement de destination n°8</b>	
<b>Lieu-dit</b>	Route de Bivan
<b>Référence cadastrale</b>	ZC n°91 et n°117
<b>Nature du bâtiment</b>	Ancien séchoir à noix
  	
<b>Incidence sur l'activité agricole</b>	Cet ancien séchoir à noix n'est aujourd'hui plus utilisé par l'activité.
<b>Incidence sur la qualité paysagère du site</b>	Attenant à l'habitation existant, ce changement de destination n'engendre pas d'incidence sur la qualité paysagère du site.

<b>Changement de destination n°9</b>	
<b>Lieu-dit</b>	Route de Peccatière
<b>Référence cadastrale</b>	ZB n°57
<b>Nature du bâtiment</b>	Ancien séchoir à noix
<div style="display: flex; justify-content: space-between;">   </div> <div style="display: flex; justify-content: space-between; margin-top: 10px;">  </div>	
<b>Incidence sur l'activité agricole</b>	Cet ancien séchoir à noix n'est aujourd'hui plus utilisé par l'activité.
<b>Incidence sur la qualité paysagère du site</b>	Attenant à l'habitation existant, ce changement de destination n'engendre pas d'incidence sur la qualité paysagère du site.
<b>Prescriptions particulières</b>	<p>Sont à préserver et/ou à maintenir :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ les pierres apparentes de la façades</li> <li>▪ La lisibilité de la structure</li> <li>▪ la volumétrie existante du bâtiment et sa simplicité</li> </ul>

<b>Changement de destination n°10</b>	
<b>Lieu-dit</b>	Les Ferrières
<b>Référence cadastrale</b>	ZB n°58
<b>Nature du bâtiment</b>	Ancien séchoir à noix
  	
<b>Incidence sur l'activité agricole</b>	Cet ancien séchoir à noix n'est aujourd'hui plus utilisé par l'activité.
<b>Incidence sur la qualité paysagère du site</b>	Attenant à l'habitation existant, ce changement de destination n'engendre pas d'incidence sur la qualité paysagère du site.

<b>Changement de destination n°11</b>	
<b>Lieu-dit</b>	Les Ferrières
<b>Référence cadastrale</b>	ZB n°59
<b>Nature du bâtiment</b>	Ancien séchoir à noix
<div style="display: flex; justify-content: space-between;">   </div> <div style="display: flex; justify-content: space-between; margin-top: 10px;">  </div>	
<b>Incidence sur l'activité agricole</b>	Cet ancien séchoir à noix n'est aujourd'hui plus utilisé par l'activité.
<b>Incidence sur la qualité paysagère du site</b>	Situé à proximité de la route et à condition de respecter son architecture traditionnelle, ce changement de destination n'a pas d'impact dans le paysage de l'Albenc.
<b>Prescriptions particulières</b>	<p>Sont à préserver et/ou à maintenir :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ les pierres apparentes de la façades</li> <li>▪ la lisibilité de la structure</li> <li>▪ le même style de couverture</li> <li>▪ la charpente en bois</li> </ul>

**Liste des emplacements réservés**

<b>Numéro de l'emplacement</b>	<b>Localisation</b>	<b>Références cadastrales</b>	<b>Objet de l'emplacement</b>	<b>Bénéficiaire</b>	<b>Emprise (en m<sup>2</sup>)</b>
ER n°1	Mayoussière	D n°81 et n°113	Plage de dépôt	Communauté de Communes Saint Marcellin Vercors Isère	3 290 m <sup>2</sup>