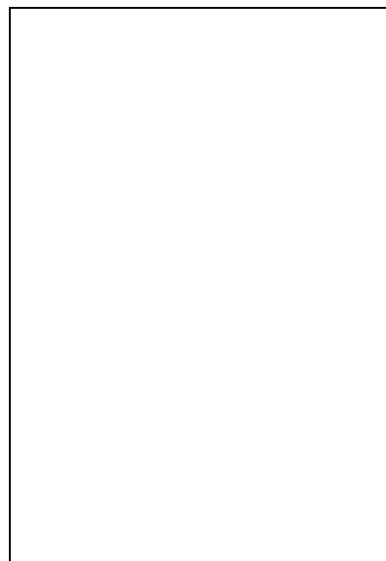
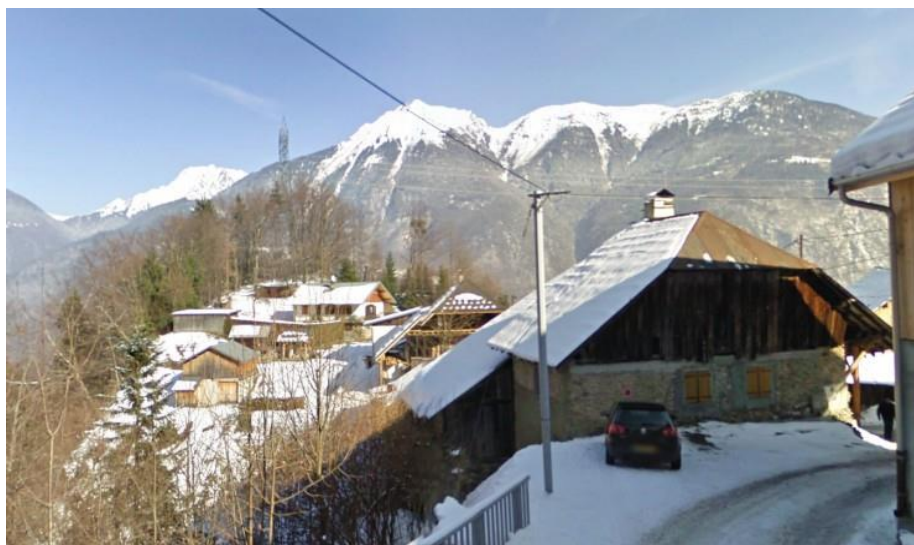


# Commune de Saint-Paul-Sur-Isère

Département de Savoie



# Plan Local d'Urbanisme



## Règlement



PIECE N°5

Approbation du Plan Local d'Urbanisme 6 mai 2021  
Modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme **xxxxx**

**P.L.U.**  
**PLAN LOCAL**  
**d'URBANISME**

Pièce n°5 : REGLEMENT

## SOMMAIRE

<i>PREAMBULE</i> .....	4
<i>DISPOSITIONS GÉNÉRALES</i> .....	9
<b>TITRE 1. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES (U)</b> .....	12
<b>TITRE 2. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES D'URBANISATION FUTURE (AU)</b> ... ..	22
<b>TITRE 3. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES (A)</b> .....	28
<b>TITRE 4. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES (N)</b> .....	35
<i>ANNEXES</i> .....	41

## *Préambule*

## **QUE DETERMINE LE P.L.U. ?**

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) détermine le droit des sols. A ces fins, le territoire de la commune est divisé en zones (et secteurs) où sont définis les modes d'occupation et d'utilisation du sol.

Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences. Afin d'aménager le cadre de vie, d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources, de gérer le sol de façon économe, d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages ainsi que la sécurité et la salubrité publiques et de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales et de rationaliser la demande de déplacements, les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace.

-Le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) de Saint-Paul-sur-Isère comporte :

- « un règlement qui fixe, en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols, permettant d'atteindre les objectifs, qui peuvent notamment comporter l'interdiction de construire, délimitent les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger, et définissent, en fonction des circonstances locales, les règles concernant l'implantation des constructions ».

-Les différentes règles sont énoncées dans un règlement qui doit être cohérent avec :

- Le rapport de présentation du PLU.
- Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).
- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui l'accompagnent.

Le règlement ne peut pas aller au-delà de l'objet du PLU. Il n'y a pas de modèle unique de règlement.

Après un préambule, le présent règlement comprend quatre titres, qui sont les suivants :

Le titre 1 relatif aux zones urbaines « U ».

Le titre 2 relatif aux zones d'urbanisation future « AU ».

Le titre 3 relatif à la zone agricole « A ».

Le titre 4 relatif aux zones naturelles « N ».

Chaque titre comprendra au plus 12 articles.

Au préalable des 4 titres, des dispositions générales sont précisées et touche l'ensemble des zones.

Elles précisent notamment :

- Les effets respectifs du règlement PLU et des autres législations et réglementations relatives au droit des sols.
- Les divers modes d'occupation et d'utilisation du sol réglementés par le PLU.
- Elles indiquent sommairement les caractéristiques des grandes divisions par zones et situe les "travaux concernant les constructions existantes".
- Elles déterminent les droits des sols respectivement pour les zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles et les zones naturelles.
- Elles déterminent les prescriptions relatives à l'aspect extérieur des constructions.

## **COMMENT UTILISER LES DOCUMENTS ?**

Pour connaître les droits afférents à un terrain, il faut :

- Repérer la parcelle sur le plan général et la situer par rapport à la zone ou le secteur (désigné par des lettres).
- Rechercher dans le règlement les dispositions relatives aux zones et secteurs.
- Vérifier les Annexes Sanitaires notamment si le secteur est touché par une servitude.

Dans chaque zone, le droit des sols est défini par 12 articles qui ne sont pas exclusifs les uns des autres. Les limites qu'ils déterminent ont donc un effet cumulatif et il conviendra dans tous les cas de respecter les dispositions les plus contraignantes.

Chaque zone comporte un corps de règle en trois sous-sections et 12 articles:

### **SOUS SECTION 1 – AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS**

- Article 1 : Occupations et utilisations du sol interdites.
- Article 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières.
- Article 3 : Mixité sociale et fonctionnelle.

### **SOUS SECTION 2 – QUALITES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES**

- Article 4 : Coefficient d'emprise au sol.
- Article 5 : Hauteurs.
- Article 6 : Implantations.
- Article 7 : Aspect extérieur des constructions.
- Article 8 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâti.
- Article 9 : Performance énergétique.
- Article 10 : Stationnement.

### **SOUS SECTION 3 – EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMBLEMES RESERVES**

- Article 11 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées des terrains aux voies ouvertes au public.
- Article 12 : Conditions de desserte par les réseaux publics.

Le numéro de l'article est toujours précédé du sigle de la zone où il s'applique.

Pour une bonne compréhension du texte, des définitions de base sont données dans les annexes.

Pour connaître pleinement le droit des sols concernant une parcelle, il conviendra après avoir lu le règlement, de se reporter également aux annexes.

Enfin, des renseignements complémentaires peuvent être obtenus par :

- Le Rapport de Présentation (RP).
- Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).
- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).
- Les Annexes.

## LA DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones délimitées par un tiret et repérées aux documents graphiques par les indices suivants :

- Zones Urbaines (titre 1) : Les zones urbaines sont dites "zones U".
- Zones à urbaniser (titre 2) : Les zones à urbaniser sont dites "zones AU".
- Zones agricoles (titre 3) : Les zones agricoles sont dites "zones A".
- Zones naturelles (titre 4) : Les zones naturelles et forestières sont dites "zones N".

- **Les zones urbaines « U »:**

Elles sont repérées sur les documents graphiques par un signe commençant par la lettre « U ».

Des règles particulières sont applicables à chacune de ces zones ou secteurs.

Le Plan Local d'Urbanisme de Saint-Paul-sur-Isère comprend les zones et 5 secteurs suivants :

- **Zone Ua**  
Cette zone correspond aux zones urbaines historiques denses de Saint-Paul-sur-Isère. Il s'agit d'une zone à caractère mixte : habitat, commerces et services, équipements publics et privés.
- **Zone Ub**  
Cette zone correspond aux zones urbaines périphériques de densité moyenne de Saint-Paul-sur-Isère.
- **Zone Uc**  
Cette zone correspond aux zones urbaines périphériques de densité forte de Saint-Paul-sur-Isère.
- **Zone Ue**  
Cette zone est destinée à recevoir de façon privilégiée des équipements publics ou privés.
- **Zone Ux**  
Cette zone est destinée à recevoir des constructions liées aux activités à caractère artisanal et de l'habitat.

- **Les zones à urbaniser « AU » :**

Elles sont repérées sur le document graphique par un signe commençant par les lettres « AU ».

- **Zone AU**  
La zone **AU** est destinée à être ouverte à l'urbanisation. La commune distingue 2 zones d'urbanisation future : le secteur du centre identifié sous l'indice **AUa** et le secteur de l'école/collège identifié sous l'indice **AUb**.

- **Les zones agricoles "A":**

Elles sont repérées sur les documents graphiques par un signe commençant par la lettre « A ».

- **Zone A**  
La zone **A** est à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

- **Les zones naturelles "N":**

Elles sont repérées sur les documents graphiques par un signe commençant par la lettre « N ».

- **Zone N**

Cette zone est composée de sites naturels ou paysages qui constituent un patrimoine important pour la commune et pour la région. Ces sites ou paysages présentent des risques importants de dégradations et doivent donc être d'abord fortement protégés de toute urbanisation.

### **Le Plan de zonage délimite également :**

-Les emplacements réservés aux voies, ouvrages publics et installations d'intérêt général : l'emplacement réservé est délimité sur le plan et repéré par un numéro. Sa destination, sa superficie et son bénéficiaire figurent aux documents graphiques.

-Les secteurs exposés à certains risques naturels, parmi ceux identifiés et délimités à un PPR, justifiant des prescriptions particulières indispensables pour que soit assurée la pérennité des bâtiments et la sécurité des personnes à l'intérieur de ceux-ci. En l'occurrence, il s'agit :

- Des zones aujourd'hui bâties, soumises en l'état actuel du site à un risque fort tel qu'il justifie l'interdiction de nouvelles constructions et le maintien du bâti à l'existant, sans changement de destination ; les seuls travaux autorisés sont ceux ayant pour effet d'améliorer la sécurité des personnes et des biens.

- Des zones aujourd'hui soumises en l'état actuel du site à un risque moyen tel qu'il autorise l'aménagement et l'extension du bâti existant du bâti et la réalisation de bâtiments nouveaux, sous réserve que tout projet, entre autres ceux entraînant un changement de destination et/ou une augmentation de la vulnérabilité, prenne en compte des prescriptions spéciales intégrées au projet, propres à assurer la sécurité du bâti et de ses occupants.

- Sont également reportés, à titre indicatif, les zones aujourd'hui soumises en l'état actuel du site à un risque faible tel qu'il autorise l'aménagement et l'extension du bâti existant du bâti et la réalisation de bâtiments nouveaux ; des recommandations de confort peuvent être mises en œuvre afin de protéger le bâti et de ses occupants des inconvénients mineurs qui peuvent apparaître lors des manifestations des phénomènes naturels.

Ces secteurs peuvent concerner également, des zones soumises à un risque, mais qui, compte-tenu de l'existence de dispositifs, déportés, de protection est, en l'état actuel du site librement constructible sous réserve du maintien de l'efficacité présente du système de défense.



## *Dispositions Générales*

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme (CU).

### **Le champ d'application territorial**

---

Le présent Plan Local d'Urbanisme (PLU) s'applique à l'ensemble du territoire communal de Saint-Paul-sur-Isère.

### **La portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols**

---

Sont et demeurent notamment applicables au territoire couvert par le PLU :

- Les articles R.111.2, R.111.4, R.111.15, R.111.26 et R.111.27 du code de l'urbanisme.
- Les servitudes d'utilité publique instituant une limitation administrative au droit de propriété et décrites dans les annexes du présent PLU.
- Les articles du Code de l'Urbanisme ou d'autres législations concernant :
  - les périmètres sensibles,
  - les zones de Droit de Préemption Urbain (DPU),
  - les Zones d'Aménagement Différé (ZAD),
  - les secteurs sauvegardés,
  - les périmètres de restauration immobilière,
  - les périmètres de résorption de l'habitat insalubre,
  - les périmètres de déclaration d'utilité publique,

De nombreuses lois au cours des dernières décennies ont profondément fait évoluer l'outil de planification du développement territorial qu'est le plan local d'urbanisme.

De manière non exhaustive on peut notamment évoquer la loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain (SRU) de 2000 qui a instauré les Plans Locaux d'Urbanisme tels que nous les connaissons aujourd'hui en remplacement des Plans d'Occupation des Sols (POS), avec les premières incitations à la réduction de la consommation de l'espace et une place importante réservée à la mixité sociale.

La commune de Saint-Paul-sur-Isère n'est d'ailleurs concernée par l'article 55 de cette loi SRU qui impose 25% de logements sociaux dans les communes ou les Communautés de Communes de plus de 3 500 habitants.

Les lois Grenelle de 2009 et 2010 vont par la suite conforter le verdissement des documents d'urbanisme qui doivent désormais intégrer les enjeux d'effet de serre, de maîtrise de l'énergie, de production énergétique propre et sûre à partir de sources renouvelables, de qualité de l'air, de l'eau et des sols, de restauration et protection de la biodiversité (via notamment la restauration d'espaces naturels, forestiers et des continuités écologiques), avec une répartition «géographiquement équilibrée» et économe en espace de l'emploi, l'habitat, du commerce et des services et du rural et de l'urbain.

Enfin, la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) de 2015, dont le décret du 28/12/2015 relatif à la modernisation du contenu du PLU a profondément modifié l'écriture des Plans Locaux d'Urbanisme ainsi que les outils à disposition des collectivités.

La révision du plan Local d'Urbanisme devra notamment intégrer la recodification du Code de l'Urbanisme, les nouvelles destinations et sous-destinations ainsi que la nouvelle nomenclature des PLU pour que, dans l'esprit de la loi ALUR, l'urbanisme de projet soit favorisé par l'élaboration d'un règlement plus simple, plus clair et plus souple.

### **Les servitudes d'urbanisme**

---

Des servitudes d'urbanisme particulières peuvent être instituées dans le cadre de l'élaboration d'un PLU. Elles sont régies par des dispositions spécifiques du Code de l'Urbanisme. Il s'agit:

- des emplacements réservés,
- de l'interdiction des constructions ou installations dans un périmètre délimité,
- des emplacements réservés pour des programmes de logements,
- des localisations délimitées des ouvrages publics ou d'intérêt général,
- de localiser des secteurs délimités dans lesquels un pourcentage de logements peut être affecté à des logements locatifs sociaux.
- du PPRI et du PIZ.

Ces servitudes, qui se superposent aux zones du PLU, peuvent engendrer des restrictions ou des interdictions d'occuper ou d'utiliser le sol. Elles sont reportées sur les documents graphiques de zonage du PLU et des Annexes comprenant les différents plans de servitudes.

### **Le respect de la part de logement social**

---

Dans les zones urbaines, pour tout nouveau programme de logement doit être en cohérence avec les orientations du Plan Local de l'Habitat (PLH) concernant les logements sociaux.

## **Les risques naturels**

---

Dans certains secteurs soumis aux règles du PPRI et du PIZ, les constructions ou installations de toute nature peuvent être interdites ou soumises à des conditions spéciales afin de tenir compte du risque naturel (inondation,...).

Les constructeurs dont les projets seront situés dans les zones concernées par un risque d'inondations (Cf. les annexes et les servitudes du PLU) devront prendre toutes les dispositions nécessaires leur permettant de s'assurer de la stabilité des constructions et autres occupations du sol autorisées et mettre en œuvre les prescriptions émises par les services de la Direction Départementale des Territoires.

Dans l'objectif de préserver un espace de respiration des cours d'eau, de permettre un accès pour leur entretien, de limiter les conséquences des érosions de berges dans le périmètre du PPR, le règlement précise les modalités de prise en compte de la bande recul. En dehors du périmètre du PPR, dans l'objectif de préserver un espace de respiration des cours d'eau, de permettre un accès pour leur entretien de limiter les conséquences des érosions des berges, à défaut d'une étude locale des risques d'érosions des berges, une marge « non aedificandi » de 10 mètres de large, de part et d'autre des sommets des berges des cours d'eau, des ruisseaux et de tout autre axe hydraulique recueillant les eaux du bassin versant et pouvant faire transiter un débit de crue suite à un épisode pluvieux.

Cette bande de recul s'applique à toute construction, tout remblai et tout dépôt de matériaux. Elle peut être éventuellement réduite à 4 m pour des cas particuliers pour lesquels une étude démontre l'absence de risque d'érosion, d'embâcle et de débordement (berges non érodables, gorges, lit rocheux, section hydraulique largement suffisante, compte tenu de la taille et de la conformation du bassin versant...). Les PIZ ou autres études locales spécifiques peuvent permettre de répondre à cette dérogation.

## **Les adaptations mineures et les dérogations au Plan Local d'Urbanisme**

---

Les dispositions des articles 3 à 12 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour permettre la reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle hormis celle liée à une inondation, survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles.

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut également, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour permettre la restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, hormis la reconstruction liée à une inondation, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles.

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, dans les conditions définies par décret en Conseil d'Etat, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme ou du document d'urbanisme en tenant lieu pour autoriser des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant .

## **Les bâtiments détruits ou démolis**

---

En application du Code de l'Urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée, hormis la reconstruction liée à une inondation, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

Sont également autorisées, sous réserve de l'obtention des autorisations d'urbanisme nécessaires, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

## **Le permis entraînant division**

---

Sur l'ensemble des zones, pour toute autorisation d'occupation du sol entraînant une division de terrain (permis d'aménagement, permis de lotir, permis valant division...), les modes de calcul du R. 123-10-1 du Code de l'Urbanisme ne s'appliquent pas.

Les différents articles du règlement ne s'appliquent pas au terrain d'assiette mais aux futures limites issues du découpage.

## **Les dispositions applicables aux routes départementales**

---

L'application du principe général de retrait des constructions nouvelles le long des routes départementales:

Hors agglomération, le recul des constructions nouvelles des limites d'emprises départementales doit respecter les règles du Département.

Dans les traversées d'agglomération, l'implantation des constructions nouvelles observera un recul selon les règles du département, sauf pour les terrains à bâtir insérés dans un front urbain existant où cette distance pourra être réduite.

Les portails d'entrée ou entrées de garages doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur le domaine public.

Il est précisé que les affouillements entraînant un talus de 1/1 depuis le bord de l'emprise publique départementale, ne pourront pas être autorisés qu'à l'appui d'une étude géotechnique garantissant leur stabilité.

D'autre part, pour des raisons de sécurité, il est souhaitable de préciser que la pente maximale autorisée au niveau des accès sur la voirie départementale sera limitée à 2% sur les 5 derniers mètres. Par ailleurs, toute infiltration dans les sols prendra en compte les éventuelles problématiques de ravinement et d'affouillement des talus routiers pour les terrains en amont de la route départementale, et l'entretien des dispositifs techniques de gestion des eaux pluviales devra garantir leur capacité de stockage et d'infiltration.

Aussi, afin d'éviter tout désordre sur la route départementale et préserver la capacité d'assainissement pluvial des routes départementales, le traitement de l'écoulement des eaux de ruissellement et quelle qu'en soit leur provenance, devra être pris en charge par les aménageurs/constructeurs, au droit des accès créés. La situation hydraulique existante ne devra pas être dégradée. Pour respecter ces conditions, les dispositifs de rétention des eaux pluviales devront disposer d'un système de limitation des débits de fuite dans le milieu naturel ou les réseaux, et prendra en compte leurs capacités respectives.

Il est également rappelé que les propriétaires de terrains riverains du domaine public routier départemental recevant les eaux de ruissellement ou supportant des ouvrages hydrauliques doivent permettre, en tout temps, le libre écoulement ainsi que l'accès pour la surveillance et l'entretien.

### **Les dispositions applicables en toutes zones**

---

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.
- Les démolitions sont soumises à permis de démolir.

Dans certains secteurs soumis aux règles du PPR approuvé, les constructions ou installations de toute nature peuvent être interdites ou soumises à des conditions spéciales afin de tenir compte du risque.

Les constructeurs dont les projets seront situés dans les zones concernées par un risque (Cf. les annexes et les servitudes du PLU) devront prendre toutes les dispositions nécessaires leur permettant de s'assurer de la stabilité des constructions et autres occupations du sol autorisées et mettre en œuvre les prescriptions émises par les services de la DDT.

Dans toutes les zones, une bande de 10 m de part et d'autre des berges de chaque cours d'eau.

### **L'articulation avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)**

---

Certaines parties du territoire sont couvertes à la fois par le présent règlement et une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation sont opposables au projet dans le cadre d'un rapport de compatibilité, alors que le règlement impose un rapport de conformité de tout projet.

Dans un souci de plus grande liberté dans les choix d'aménagement, le règlement détermine parfois une règle plus souple (implantation, hauteur, etc.), mais le projet devra toujours rester également compatible avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation, qui définit plus finement ces règles, avec, le cas échéant, des variations possibles au sein du secteur.

## TITRE 1 :

# DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES (U)

Le présent titre s'applique aux zones urbaines du PLU qui sont divisées en 5 secteurs de zones suivantes :

– **Zone Ua**

Cette zone correspond aux zones urbaines historiques denses de Saint-Paul-sur-Isère. Il s'agit d'une zone à caractère mixte : habitat, commerces et services, équipements publics et privés.

– **Zone Ub**

Cette zone correspond aux zones urbaines périphériques de densité moyenne de Saint-Paul-sur-Isère.

– **Zone Uc**

Cette zone correspond aux zones urbaines périphériques de densité forte de Saint-Paul-sur-Isère.

– **Zone Ue**

Cette zone est destinée à recevoir de façon privilégiée des équipements publics ou privés.

– **Zone Ux**

Cette zone est destinée à recevoir des constructions liées aux activités à caractère artisanal ~~et de l'habitat.~~

La zone Ub est concernée par des Orientations d'Aménagement et de programmation (OAP) dont le périmètre figure sur le règlement graphique. Les constructions, aménagements et installations prévus dans ces secteurs devront respecter les principes définis dans les OAP.

# Règlement de la zone U

# REGLEMENT DE LA ZONE U

## Sous-section 1 : Affectation des sols et destination des constructions

### ARTICLE U 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à destination d'industrie,
- l'aménagement de terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes conformément aux dispositions des articles R.111-39 et R.111-43 du Code de l'Urbanisme.
- Les exhaussements de terrain, le broyage ou le concassage, ainsi que le stockage de produits issus de travaux publics ou de travaux de bâtiments en zone Ux.

Dans certains secteurs, les constructions ou installations de toute nature peuvent être interdites ou soumises à des conditions spéciales afin de tenir compte de prévention des risques.

### ARTICLE U 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

Les occupations et utilisations du sol doivent correspondre à des activités nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et ne doivent entraîner, pour le voisinage, aucune incommodité.

Sont admises sous conditions particulières, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- L'extension et la création d'installations classées lorsque leur présence est justifiée par la nécessité de fournir un service à la zone ou lorsqu'elles constituent des annexes aux constructions autorisées.
- Les dépôts sous réserve qu'ils soient à usage domestique en zone Ux.

Il est important de se référer au périmètre de protection des sources.

### ARTICLE U 3 – MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

La zone Ua recouvre la zone urbaine centrale de Saint-Paul-sur-Isère Cette zone correspond aux zones urbaines historiques denses de Saint-Paul-sur-Isère. Il s'agit d'une zone à caractère mixte : habitat, commerces et services, équipements publics et privés.

La zone Ub correspond aux zones urbaines périphériques de densité moyenne de Saint-Paul-sur-Isère.

La zone Uc correspond aux zones urbaines périphériques de densité forte de Saint-Paul-sur-Isère.

La zone Ue est destinée à recevoir de façon privilégiée des équipements publics ou privés.

La zone Ux est destinée à recevoir des constructions liées aux activités à caractère artisanal et de l'habitat.

Les dispositions réglementaires visent la préservation du caractère historique, rural, villageois en favorisant la réhabilitation du bâti ancien. Les commerces et services doivent pouvoir se développer en complément des équipements et des logements.

## Sous-section 2 : Qualités urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

### ARTICLE U 4 – COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL

Le coefficient d'emprise au sol est maximum de 0,9 pour la zone Ua, de 0.8 pour la zone Ub, de 0.6 pour la zone Uc, et de 0.8 pour la zone Ue et Ux.

### ARTICLE U 5 – HAUTEURS

La hauteur maximale est de 14 mètres au faîtage. Elle est de 3.5 mètres maximum pour les annexes.

La hauteur des constructions est mesurée entre le point le plus bas du niveau du sol naturel avant travaux et le faîtage ou acrotère. Dans le cas de terrains en pente, le point bas est pris au point médian de la ligne de plus grande pente par rapport au niveau naturel du sol avant travaux.

Afin de préserver la cohérence du tissu urbain dense ainsi que les qualités propres aux variations des formes de couverture, les hauteurs des lignes d'égout et de faîtage des constructions surélevées, écrêtées ou nouvellement construites tiendront compte du gabarit des deux constructions contiguës.

Dans le grand parcellaire, cas de façade sur rue supérieure à 14 mètres, on pourra admettre des variations des hauteurs des lignes d'égout et de faîtage, sous réserve de respecter les règles de hauteur édictées par le présent règlement.

### ARTICLE U 6 – IMPLANTATIONS

#### 6.1. Implantation par rapport à la voie et emprise publique

Les constructions nouvelles devront être implantées avec un recul de 4 mètres minimum par rapport à la limite des voies Départementales.

Les garages peuvent s'implanter dans l'alignement sur les voies communales si une aire de retournement sur voie de 6 mètres au moins se trouve en face de la sortie du garage.

Pour les garages, il est fixé un recul de ~~5 mètres~~ 3 mètres par rapport au bord de la route pour le stationnement d'attente.

#### 6.2. Implantations par rapport aux limites séparatives

Les constructions devront être implantées de la manière suivante :

- les bâtiments d'une surface de plancher inférieure à 12 m<sup>2</sup> seront autorisés en limite de propriété.
- les bâtiments d'une surface de plancher supérieure à 12 m<sup>2</sup> devront être implantés à minimum 3 mètres de la limite séparative.

Les piscines peuvent s'implanter jusqu'à 2 mètres des limites séparatives (à partir du bord extérieur de la margelle).

### ARTICLE U 7 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

La commune peut conseiller utilement le pétitionnaire en amont du dépôt de permis de construire afin de contribuer à une bonne intégration du bâtiment dans le paysage.

Le respect du caractère de l'environnement et des constructions voisines est impératif, notamment en ce qui concerne les proportions, la pente des toitures et leur débord, la nature et l'aspect des matériaux utilisés.

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites ou des paysages.

L'implantation des bâtiments doit rechercher l'adaptation la meilleure au terrain naturel et réduire au maximum les terrassements cisillant la pente. Tout terrassement doit faire l'objet de mesures de réhabilitation par apport de terre végétale et ré-engazonnement.

Lorsqu'un projet est de nature à modifier fortement un site existant, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères plus généraux, notamment dans le cas de la mise en œuvre de matériaux ou de techniques liées aux économies d'énergies, aux énergies renouvelables, ou à la bio-construction.



## **7.1. La volumétrie**

La volumétrie des constructions doit rester simple dans un rapport de proportions cohérent avec celui des constructions environnantes sous réserve que celles-ci respectent l'échelle du tissu urbain.

## **7.2 . Les façades**

La composition des façades doit s'inspirer des principes de composition des constructions anciennes.

**Les dispositions développées ci-dessous ne s'appliquent pas aux pergolas, aux vérandas, aux carports et aux abris de piscine.**

### ***7.2 .1. Le découpage parcellaire et rythme des façades***

Toute construction nouvelle sera édifiée en respectant la trame parcellaire d'origine du centre ancien de Saint-Paul-sur-Isère. En particulier, le caractère étroit et le rythme à tendance verticale des façades devra être maintenu.

#### **a) En cas de regroupement de quelques parcelles**

La composition architecturale de l'opération devra retrouver un découpage parcellaire s'apparentant à celui d'un ancien parcellaire. A ce titre, l'on ne pourra dépasser 12 mètres de long d'un seul tenant de façade donnant sur l'espace public.

La lecture de ce nouveau découpage sera visible en façade et en toiture des nouvelles constructions : par exemple changement de matériaux et de revêtements par tranches de façades de largeurs équivalentes à des largeurs de façades anciennes accompagné d'un changement de modénature et de rythme de percements par tranches de façades, et d'un jeu sur les hauteurs des constructions, etc...

Les décrochements en hauteur devront être accompagnés d'un traitement différencié des façades.

#### **b) Dans le cas d'un projet intéressant l'ensemble d'un îlot ou concernant le lotissement d'une partie de l'îlot.**

Il pourra être dérogé à ces règles de découpage parcellaire pour permettre d'une part la pénétration et la desserte en cœur d'îlot et, d'autre part, le dégagement ou la mise en valeur de vues sur des bâtiments ou des paysages urbains majeurs sous réserve de respecter les règles générales de composition du tissu urbain d'origine de Saint-Paul-sur-Isère. Cette règle ne s'applique pas pour les bâtiments publics.

### ***7.2 .2.Les retraits par rapport à l'alignement***

Les pignons laissés visibles (ceux de la construction à édifier ou à modifier ainsi que ceux des parcelles voisines résultant du retrait) devront recevoir un traitement architectural approprié, en accord avec les façades environnantes (retour de l'enduit ou des revêtements de façade).

### ***7.2 .3.Les matériaux et couleurs***

Les matériaux apparents en façade doivent être choisis de telle sorte que leur qualité et leur mise en œuvre permette de conserver dans le temps un aspect satisfaisant.

La nature et la couleur des enduits et des revêtements de façade devront s'harmoniser avec celles des constructions voisines, dans la mesure où la qualité de celles-ci leur permette de servir de référence.

### ***7.2.4.Les percements***

La proportion en hauteur des percements devra être recherchée, éventuellement soulignée par la mise en place de volets à rabattement latéral.

Les percements en rez-de-chaussée devront se coordonner avec les rythmes des pleins et des vides de l'immeuble les surplombant.

Les percements jusqu'au niveau du sol (à l'exception de ceux réservés au passage) sont interdits et des allèges maçonnées (au minimum de 50 centimètres de hauteur) devront obligatoirement être maintenues.

### ***7.2 .5.Les menuiseries***

Les menuiseries (portes, fenêtres, volets, etc... métalliques, en bois ou matériaux nouveaux) devront s'harmoniser avec celles des constructions voisines.

Les menuiseries métalliques ou en PVC devront respecter les dimensions des menuiseries traditionnelles. Les menuiseries seront homogènes sur la totalité d'un bâtiment.

### **7.2.6. Les volets**

Pour l'occultation des baies, les volets, devront respecter l'aspect des constructions voisines. Ils pourront cependant être traités différemment pour des constructions neuves à caractère contemporain affirmé.

### **7.2 .7. Les serrureries**

Les serrureries métalliques sur les façades existantes doivent être conservées ou remises en état le cas échéant. Les ouvrages pour les garde-corps devront s'harmoniser avec ceux des constructions voisines.

### **7.3. Les toitures**

~~Les dispositions développées ci-dessous ne s'appliquent pas aux pergolas, aux vérandas, aux carports et aux abris de piscine.~~

Elles doivent être comprises entre 20% et 45%.

Les toitures doivent s'harmoniser avec celles des constructions voisines. Les toitures terrasses sont autorisées à condition qu'elles servent de terrasses accessibles ne dépassant pas 30 % de l'emprise au sol des bâtiments. Les toitures terrasses végétalisées sont autorisées et n'ont pas d'obligation de pourcentage de pente.

Les loggias ou terrasses aménagées dans les toitures sont autorisés.

Les châssis de toit, les lucarnes et les chiens assis sont autorisés.

#### **~~7.3 .1. Les châssis de toit~~**

~~Les châssis de toit sont autorisés à condition que leurs dimensions soient limitées à 0,80 mètre de largeur et 1,40 mètre de hauteur (réelle).~~

~~Ils devront être axés sur les percements existants ou à créer en façade et leur nombre ne devra pas excéder le nombre de ces axes de percements.~~

#### **~~7.3 .2. Les lucarnes~~**

~~Les lucarnes existantes seront conservées ou restituées selon leurs dispositions d'origine.~~

~~La création de nouvelles lucarnes sera possible sous réserve d'axer celles-ci sur les percements existants ou à créer en façade et de reprendre les modèles (formes, dimensions, matériaux) et la mise en œuvre des lucarnes existantes.~~

~~Les nouvelles lucarnes seront mises en œuvre en appui sur le mur de façade ou le plus bas possible sur le versant de toiture.~~

### **7.4. Les clôtures**

Les clôtures devront s'harmoniser avec celles des constructions voisines.

Les clôtures ne sont pas obligatoires, ~~d'autant qu'elles ne s'inscrivent pas dans la tradition locale.~~ Elles seront composées de grilles, grillages, de haies vives d'essences variées pour favoriser la diversité et/ou d'un système à claire-voie, comportant ou non un mur bahut.

~~Lorsqu'il y aura nécessité d'édifier un mur de clôture le long de la voie, il devra s'harmoniser avec celui des constructions voisines et respectera une hauteur maximum de 1.20 mètres et de 1.80 mètres en mitoyenneté.~~

~~La hauteur totale de la clôture respectera une hauteur maximum de 1,80 mètres le long des voies, des emprises publiques et en mitoyenneté. Les murs bahuts seront limités à 0,60 mètre.~~

Exceptionnellement, lorsque l'état antérieur le justifie, il pourra être admis des dispositions différentes qui respecteront cependant le type traditionnel.

La conservation, l'entretien et la restauration des murs de clôture doit être conforme aux règles de mise en œuvre traditionnelle.

Les parties de mur altérées seront restaurées avec un matériau et une mise en œuvre identiques à ceux d'origine.

Pour les murs nouvellement édifiés, on préférera la mise en œuvre traditionnelle. Toutefois, on admettra un traitement de même couleur et de même texture que celui de la façade qu'il prolongera.

Les compteurs EDF encastrés dans les murs de clôture seront placés suffisamment en retrait afin d'être occultés par un volet peint.

L'implantation des clôtures ne doit pas créer une gêne pour la circulation publique notamment, en diminuant la visibilité de la circulation sur les voies et le déneigement de la voie. Un recul pourra être demandé. Les constructions et installations d'intérêt général ne sont pas soumises aux prescriptions de ces articles.

### **7.5. Les devantures commerciales**

La composition des devantures commerciales devra se coordonner avec les rythmes des pleins et des vides de l'immeuble les surplombant.

Dans les cas où les devantures laissent voir la maçonnerie du rez-de-chaussée de l'immeuble, les descentes de charge devront rester visibles en façade sous forme de piles et de trumeaux traités dans le même matériau et dans la continuité de la façade.

Si la maçonnerie de l'immeuble n'a pas été réalisée pour être vue, la devanture sera traitée de manière à créer un rythme en harmonie avec les pleins et les vides de la façade de l'immeuble.

Dans le cas où plusieurs bâtiments sont affectés à une même activité, le traitement de la devanture se fera en respectant le rythme de chaque unité de bâtiment.

Les couleurs des devantures commerciales pourront être différenciées de celles des façades proprement dites qui les surmontent à condition de rester sobres. Les teintes vives et fluorescentes sont proscrites.

## **ARTICLE U 8 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATI**

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les surfaces libres de toute construction ou d'aménagement viaire (stationnements, voie intérieure) doivent être plantées ou recevoir un aménagement paysager végétal planté d'espèces locales avec, autant que faire se peut, des souches non hybrides.

En particulier, en cas de construction en retrait de l'alignement, l'espace situé entre la façade sur rue et la clôture doit recevoir un traitement paysager soigné.

Il sera souhaitable de planter 1 arbre à haute tige pour 200 m<sup>2</sup> d'espaces libres et au moins un arbre pour 8 places de stationnement.

Dans le cas d'une construction liée à de l'activité, le stockage des matériaux à ciel ouvert sera masqué par des plantations à feuillage persistant.

## **ARTICLE U 9 – PERFORMANCE ENERGETIQUE**

### **9.1. Les apports solaires**

Il doit être recherché un captage solaire maximal à travers les vitrages. L'orientation Sud est nettement plus favorable que les orientations Est et Ouest, elles-mêmes nettement plus favorables que l'orientation Nord. Dans le cas de constructions avec des appartements traversant, l'orientation Nord/Sud est privilégiée à l'orientation Est-Ouest. Il doit être recherché un maximum de vitrage au Sud. Des protections solaires devront être proposées pour le confort d'été. La création d'une véranda ou d'une serre est privilégiée au Sud avec un maximum de vitrages proche de la verticale.

### **9.2. La protection contre les vents**

Le choix de l'emplacement des murs, claustras et des plantations doit chercher à minimiser l'effet des vents dominants sur les constructions et les espaces extérieurs.

### **9.3 La consommation énergétique**

Les constructions nouvelles devront respecter un niveau de consommation conventionnelle d'énergie primaire en rapport à la RT 2012 ou à de nouvelles normes, elles devront rechercher si possible des performances énergétiques correspondant au niveau de bâtiment passif ou bâtiment à énergie positive.

## **ARTICLE U 10 – STATIONNEMENT**

Dans le cas de réalisation accueillant du public, 10% des surfaces de stationnement seront réservées aux personnes à mobilité réduite avec un minimum d'une place.

Afin d'assurer le stationnement des véhicules automobiles et des deux-roues, les constructions et installations devront disposer des places de stationnement correspondant à leurs besoins.

Lors de toute opération de construction ou de transformation de locaux, il devra être réalisé des aires de stationnement affectées aux logements construits, dont la surface (ou le nombre) et les caractéristiques respecteront les dispositions définies ci-après. De plus, la règle applicable aux constructions non prévues ci-dessous est celle de la construction la plus directement assimilable.

### **10.1. Les surfaces de stationnement**

#### **10.1.1. Habitat**

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé une place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher avec un minimum d'une place de stationnement par logement.

Toutefois, en cas d'impossibilité technique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires en stationnement sur le terrain de l'opération, le constructeur peut réaliser les places de stationnement manquantes sur un autre terrain à condition que celui-ci ne soit pas distant de plus de 250 mètres de la construction principale et que lesdites places de stationnement soient affectées aux utilisateurs du bâtiment projeté par un acte authentique soumis à la publicité foncière.

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat. L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagneraient de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond fixé au Code de l'Urbanisme.

#### **10.1.2. Bureaux, artisanat, commerces, services**

1 place pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Par ailleurs, toutes les dispositions devront être prises pour réserver sur chaque propriété recevant des activités les dégagements nécessaires au stationnement et aux manœuvres (chargement/déchargement notamment) des véhicules afin que ces opérations s'effectuent à l'intérieur de la propriété.

#### **10.1.3. Hébergement hôtelier et touristique**

1 place pour 2 chambres.

#### **10.1.4. Constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif**

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, le nombre de places devra être déterminé au cas par cas en tenant compte des besoins propres créés par l'équipement.

### **10.2. Les caractéristiques dimensionnelles**

#### **10.2.1. Dimensions des places**

- Longueur : 5 mètres.
- Largeur : 2,50 mètres.
- Dégagement : 6 mètres.

#### **10.2.2. Rampes**

Elles doivent être conçues de façon à ce que leur cote de nivellement à l'alignement de la propriété se raccorde à la surface de nivellement du trottoir avec un léger rehaussement (3 centimètres environ), ou bien que cette cote soit supérieure de 0,15 mètre à celle de l'axe de la voie de desserte.

## Sous-section 3 : Equipements, réseaux et emplacements réservés

## ARTICLE U 11 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS DES TERRAINS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

### **11.1. Les accès**

Toute construction est interdite sur un terrain qui ne bénéficie pas d'un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit aménagé sur un fonds voisin, soit établi en application de l'article 682 du code civil.

La création ou la modification d'un accès à une voie publique ou à une voie privée ouverte à la circulation publique est soumise à l'autorisation préalable de l'autorité ou du service gestionnaire de cette voie.

Les règles liées aux voiries départementales du Département devront être respectées.

L'accès doit être conçu et dimensionné en fonction de la topographie et de la morphologie des lieux, de la nature des voies sur lesquelles débouche cet accès (intensité du trafic, visibilité, vitesse...), de la nature et de l'affectation des constructions existantes et des constructions projetées, du nombre de logements ou de la surface de plancher projetés, du trafic engendré par la nouvelle construction.

Les dimensions et caractéristiques techniques des accès doivent satisfaire aux normes de desserte et de sécurité des véhicules des services publics (secours, défense incendie, collecte des déchets ménagers, etc.). Si l'accès dessert moins de 10 logements, la largeur sera de 2,50 mètres minimum s'il est à sens unique et de 3,5 mètres minimum s'il est à double sens. Si l'accès dessert plus de 10 logements, la largeur sera de 5 mètres minimum.

L'aménagement de cet accès et de son débouché sur la voie de desserte ne doit pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers et la circulation générale. Ces risques seront appréciés en fonction de la position des accès, de leur nature et de l'intensité du trafic.

Ainsi, le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité publique. Notamment, dans le cas d'un terrain desservi par plusieurs voies, les constructions pourront n'être autorisées que si l'accès est établi sur la voie où la gêne sera la moindre.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques, en fonction de la taille de l'opération et de ses spécificités plusieurs accès pourront être autorisés ponctuellement.

### **11.2. Les voies nouvelles**

Toute voie nouvelle créée doit répondre à l'importance et à la destination de la (des) construction(s) projetée(s) et garantir la sécurité de tous les usagers, en particulier des piétons et des cyclistes.

Elle doit être conçue et aménagée en tenant compte de la topographie et de la morphologie des lieux, de la nature des voies sur lesquelles elle débouche (intensité du trafic, visibilité, vitesse...), de la nature et de l'affectation des constructions existantes et des constructions projetées, du trafic engendré par la nouvelle construction.

Les voies nouvelles doivent satisfaire aux normes de desserte et de sécurité des véhicules des services publics (secours, défense incendie, collecte des déchets ménagers, etc...).

Lorsqu'une voie nouvelle se termine en impasse en limite d'une zone urbanisable, il doit être réservé la possibilité de la prolonger ultérieurement sans occasionner de démolition.

Le revêtement des voies nouvelles doit être traité en cohérence avec la voie publique dans laquelle elles débouchent.

## **ARTICLE U 12 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS**

### **12.1. L'eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable et être située à moins de 200 m du réseau de défense contre l'incendie, ou prévoir une réserve d'eau suffisante pour la défense incendie. Le raccordement au réseau public de distribution d'eau potable doit être conforme au règlement du service de distribution d'eau potable ; il doit être préalablement autorisé par le service ou l'autorité gestionnaire de ce réseau.

### **12.2. L'assainissement**

#### **12.2.1. Les eaux usées**

Les eaux usées doivent, conformément aux règlements du service de l'assainissement collectif et non collectif annexés au dossier de PLU -annexes sanitaires, être strictement séparées des eaux pluviales.

Si la construction se situe sur un terrain desservi par un réseau public d'assainissement, les eaux usées domestiques doivent être collectées et évacuées, directement et sans stagnation, vers ce réseau. La canalisation de raccordement au réseau public d'assainissement doit être équipée d'un dispositif de protection contre le reflux des eaux d'égout.

Si la construction se situe sur un terrain qui n'est pas desservi par un réseau public d'assainissement, les eaux usées doivent être évacuées vers un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

Néanmoins, dans le cas d'un projet de construction situé en zone d'assainissement collectif sur un terrain qui n'est pas encore desservi par un réseau public d'assainissement, le projet doit prévoir un branchement d'assainissement en attente, en limite du domaine public ou de la voie de desserte, à une profondeur de 80 cm au moins sous le terrain naturel.

Sont notamment interdits les rejets dans le réseau public d'assainissement :

- d'eaux de pluie,
- d'eaux usées non domestiques (eaux industrielles, eaux résultant d'activité artisanale ou de service, sauf conclusion d'une convention de rejet,
- d'eaux de vidange des piscines privées ou bains à remous.

### **12.2.2. Les eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct des eaux pluviales ; le constructeur réalisera les dispositifs appropriés pour une évacuation vers un exutoire. Toute construction, installation nouvelle ou aménagement par changement d'affectation doit être raccordé au réseau public. Les accès aux terrains à partir des voies publiques devront maintenir le fil d'eau des fossés traversés et être équipés de grille avaloir empêchant le ruissellement des eaux sur la voie publique.

Ces aménagements sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Il pourrait être utile de prévoir la récupération des eaux de ruissellement provenant du domaine public ou de l'accès privé suivant la situation (aval/amont) de ce dernier par rapport à la route départementale.

### **12.3. Les réseaux divers**

Les réseaux divers de distribution d'énergie ou de service (eau, gaz, électricité, téléphone, internet, etc...) doivent être souterrains en partie privative. En cas d'impossibilité technique, ils peuvent être ancrés aux façades d'immeubles.

Toute construction, installation nouvelle, aménagement pour rénovation et changement de destination devra donner lieu à la mise en place d'infrastructures adaptées à la desserte en haut débit.

### **12.4. Les déchets ménagers et assimilés**

Les projets de construction doivent respecter le règlement de collecte du gestionnaire.

### **12.5. Les réseaux de communications électroniques**

Les constructions de plus de 3 logements et les constructions à usage de bureaux et d'hébergement hôtelier devront être reliés à un réseau haut débit.

## **TITRE 2 :**

# **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES D'URBANISATION FUTURE (AU)**

# Règlement de la zone AU



# REGLEMENT DE LA ZONE AU

La zone **AU** est destinée à être ouverte à l'urbanisation. La commune distingue 2 zones d'urbanisation future : le secteur du centre identifié sous l'indice **AUa** et le secteur de l'école/collège identifié sous l'indice **AUb**.

Le présent règlement pour la zone AU est complété par les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

## Sous-section 1 : Affectation des sols et destination des constructions

### ARTICLE AU1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Industries ou Activités nuisantes,
- Exploitation agricole ou forestière nouvelle,
- Entrepôts.

### ARTICLE AU2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

Lorsque les voies publiques et les réseaux existants à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les Orientations d'Aménagement et de programmation et le Règlement définissent les conditions de réalisation de la zone.

Les constructions y sont autorisées lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Dans le cadre de l'OAP n°1, zone AUa, l'opération d'aménagement d'ensemble se fera par l'intermédiaire de deux phases distinctes indépendante l'une de l'autre.

### ARTICLE AU3 – MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

La zone AU est destinée à accueillir à terme l'urbanisation future de la commune en s'inspirant et respectant l'équilibre habitat, emploi, services et équipements publics existant sur l'ensemble de la commune, dans le respect des objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

La zone a vocation principale pour l'habitat.

## Sous-section 2 : Qualités urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

### ARTICLE AU4 – COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

### ARTICLE AU5 – HAUTEURS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus, et est fixée à :

Dans la zone AU la hauteur est de 14 m maximum au faîtage pour les constructions.

## ARTICLE AU6 – IMPLANTATIONS

Les constructions nouvelles peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait. En cas de retrait, celui-ci est de 5 mètres minimum.

Pour les garages, il est fixé un recul de 3 mètres par rapport au bord de la route pour le stationnement d'attente.

## ARTICLE AU7 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Le respect du caractère de l'environnement et des constructions voisines est impératif, notamment en ce qui concerne les proportions, la pente des toitures et leur débord, la nature et l'aspect des matériaux utilisés.

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites ou des paysages.

L'implantation des bâtiments doit rechercher l'adaptation la meilleure au terrain naturel et réduire au maximum les terrassements cisailant la pente. Tout terrassement doit faire l'objet de mesures de réhabilitation par apport de terre végétale et ré-engazonnement.

Lorsqu'un projet est de nature à modifier fortement un site existant, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères plus généraux, notamment dans le cas de la mise en œuvre de matériaux ou de techniques liées aux économies d'énergies, aux énergies renouvelables, ou à la bio-construction.

En cas de parcelles à forte déclivité, les constructions autorisées devront être intégrées à la pente, les terrassements non justifiés par des raisons techniques sont interdits.

L'implantation des clôtures ne doit pas créer une gêne pour la circulation publique notamment, en diminuant la visibilité de la circulation sur les voies.

Les clôtures ne sont pas obligatoires, ~~d'autant qu'elles ne s'inscrivent pas dans la tradition locale.~~

Elles seront composées de grilles, grillages, de haies vives d'essences variées pour favoriser la diversité et/ou d'un système à claire-voie, comportant ou non un mur bahut, ~~d'une hauteur maximale de 1,80 m.~~ La hauteur totale de la clôture respectera une hauteur maximum de 1,80 mètres le long des voies, des emprises publiques et en mitoyenneté. Les murs bahuts seront limités à 0,60 mètre.

## ARTICLE AU8 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATI

Les plantations existantes doivent être maintenues. Les arbres abattus pour des besoins de constructions doivent être remplacés par des plantations équivalentes.

Dans les opérations de constructions groupées faisant l'objet d'une composition d'ensemble approuvée, une superficie au moins égale à 10 % de celle du terrain d'assiette de l'opération sera traitée en espace vert plantée de façon appropriée.

Toute plantation d'espèces invasives est interdite. Il est interdit de planter des haies mono-spécifiques. Lorsque la parcelle est en contact avec une zone A ou une zone N, il est interdit de planter des essences non locales ou horticoles sur la limite en contact avec la zone. Il est recommandé de planter des haies diversifiées d'essences locales dans les nouvelles plantations.

## ARTICLE AU9 – PERFORMANCE ENERGETIQUE

Les constructions nouvelles devront respecter un niveau de consommation conventionnelle d'énergie primaire en rapport à la RT 2012 ou à de nouvelles normes, elles devront rechercher si possible des performances énergétiques

Règlement

correspondant au niveau de bâtiment passif ou bâtiment à énergie positive.

## ARTICLE AU10 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, dans des parkings de surface ou des garages. De même, les zones de manœuvre des véhicules ne doivent pas empiéter sur le domaine public.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m<sup>2</sup>, accès compris. Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé une place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

### Sous-section 3 : Equipements, réseaux et emplacements réservés

## ARTICLE AU11 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS DES TERRAINS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Pour être constructible, tout terrain doit être desservi par une voie en bon état de viabilité et dont les caractéristiques doivent correspondre aux règles minimales de desserte, de sécurité et de défense contre l'incendie.

Cette desserte est faite soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin (servitude de passage établie par acte authentique en application de l'article 682 du Code Civil).

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Ces voies doivent notamment permettre une desserte automobile à moins de 50 mètres de toute occupation du sol autorisée.

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

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour. Est interdite l'ouverture de toute voie privée non destinée à desservir une installation existante ou autorisée.

## ARTICLE AU12 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable et être située à moins de 200 m du réseau de défense contre l'incendie, ou prévoir une réserve d'eau suffisante pour la défense incendie. Le raccordement au réseau public de distribution d'eau potable doit être conforme au règlement du service de distribution d'eau potable ; il doit être préalablement autorisé par le service ou l'autorité gestionnaire de ce réseau.

### **12.1. L'assainissement**

#### **12.1.1. Les eaux usées**

Les eaux usées doivent, conformément aux règlements du service de l'assainissement collectif et non collectif, être strictement séparées des eaux pluviales. Si la construction se situe sur un terrain desservi par un réseau public d'assainissement, les eaux usées domestiques doivent être collectées et évacuées, directement et sans stagnation, vers ce réseau. La canalisation de raccordement au réseau public d'assainissement doit être équipée d'un dispositif de protection contre le reflux des eaux d'égout.

Si la construction se situe sur un terrain qui n'est pas desservi par un réseau public d'assainissement, les eaux usées doivent être évacuées vers un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

Néanmoins, dans le cas d'un projet de construction situé en zone d'assainissement collectif sur un terrain qui n'est pas encore desservi par un réseau public d'assainissement, le projet doit prévoir un branchement d'assainissement en attente, en limite du domaine public ou de la voie de desserte, à une profondeur de 80 cm au moins sous le terrain naturel.

Sont notamment interdits les rejets dans le réseau public d'assainissement :

- d'eaux de pluie,
- d'eaux usées non domestiques,
- d'eaux de vidange des piscines privées ou de bains à remous.

### **12.1.2. Les eaux pluviales**

Les eaux pluviales doivent être retenues et infiltrées ou réutilisées sur le terrain d'assiette du projet. Les eaux pluviales doivent être régulées sur le terrain afin de limiter le débit de leur rejet, sauf en cas de contrainte technique particulière ou en cas d'impossibilité liée au site explicitement démontrée.

### **12.2. Les réseaux divers**

Les réseaux divers de distribution d'énergie ou de service (eau, gaz, électricité, téléphone, etc.) doivent être souterrains. En cas d'impossibilité technique, ils peuvent être ancrés aux façades d'immeubles.

### **12.3. Les déchets ménagers et assimilés**

Les projets de construction doivent respecter le règlement de collecte de la collectivité gestionnaire.

## TITRE 3 :

# DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES (A)

# Règlement de la zone A

# REGLEMENT DE LA ZONE A

La zone **A** est à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

## Sous-section 1 : Affectation des sols et destination des constructions

### ARTICLE A1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute construction est interdite, hormis les constructions autorisées sous conditions fixées à l'article A 2.

Dans certains secteurs les constructions ou installations de toute nature peuvent être interdites ou soumises à des conditions spéciales afin de tenir compte des servitudes ou risques.

En secteur Azh, sont interdites toutes occupations et utilisations du sol à l'exception de celles mentionnées à l'article 2.

### ARTICLE A2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

En application au 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.

Les projets de construction pourront être interdits ou soumis à des prescriptions particulières relatives aux risques naturels.

L'édification de clôtures est soumise à déclaration (selon le Code de l'Urbanisme). Les prescriptions qui les concernent sont définies à l'article 7 du règlement.

Les constructions autorisées ne devront pas avoir de conséquences dommageables pour l'environnement ou conduire à la destruction d'espaces boisés et agricoles représentant une valeur économique ou écologique, ni représenter un risque de nuisance pour les ressources en eau.

Dans les zones humides repérées au document graphique en Azh, les occupations et utilisations du sol ci-après sont autorisées, à condition qu'elles préservent ou restaurent le caractère de zone humide (au sens des articles L.211-1 et R.211-108 du code de l'environnement) :

- les activités agricoles et forestières.
- les clôtures sans soubassement en respectant des prescriptions favorisant la circulation de la faune inféodée à l'espace de fonctionnalité et à la zone humide.
- les travaux d'entretien des voies, chemins, fossés et réseaux divers existants (aérien et souterrain) dans le respect de leurs caractéristiques actuelles.
- la réalisation d'équipements légers sans soubassement à vocation pédagogique et/ou de conservation des habitats et des espèces sauvages.

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 naturel, agricole ou forestier de la zone :

#### **Sont admises, uniquement et sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- Les bâtiments à usage de local de surveillance, intégré ou accolé au bâtiment d'exploitation et dans la limite de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Les constructions à destination d'habitation non désignées au plan par un indice « d » ou « c » peuvent faire l'objet d'une extension limitée à 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, sous réserve de la prise en compte des risques naturels.
- Les annexes sont autorisées à une distance maximum de 10 m de la construction principale, pouvant être portée à 30 m justifiés pour des raisons topographiques et qu'elles ne dépassent pas 30 m<sup>2</sup> de surface plancher.
- Les bâtiments désignés au plan par un indice « d » peuvent changer de destination, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, à condition :
  - que ce changement de destination ne compromette pas l'exploitation agricole, conformément au Code de l'Urbanisme,
  - sous réserve de la prise en compte des risques naturels.

Le changement de destination autorisé en application de l'article L151-11 du code de l'urbanisme est soumis à l'avis conforme de la CDPENAF.

- Conformément au Code de l'urbanisme, peuvent être autorisés, par arrêté préfectoral, après avis de la commission départementale compétente en matière de nature, de paysages et de sites, dans un objectif de protection et de mise en valeur du patrimoine montagnard, la restauration, la reconstruction ou le changement de destination d'anciens chalets d'alpage ou de bâtiments d'estive, (désignés par un indice « c »), ainsi que les extensions limitées à 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol de chalets d'alpage ou de bâtiments d'estive existants lorsque la destination est liée à une activité professionnelle saisonnière, à condition que ces aménagements :
  - ne compromettent pas les activités agricoles,
  - et sous réserve de l'application de la servitude administrative prévue par le Code de l'Urbanisme et de la prise en compte des risques naturels.
- Les constructions d'équipements pastoraux (ex. abri de berger dans le cadre de la protection contre les attaques de loup), au titre de la politique de prévention. Les bâtiments à usage de local de surveillance ou d'habitation doivent bien être intégrés ou accolés au bâtiment d'exploitation. Ils peuvent avoir une surface de plancher de 80 m<sup>2</sup> lorsque c'est absolument nécessaire (élevage). Il ne peut être admis qu'une seule habitation par exploitation.
- Les installations d'intérêt général (réservoir d'eau, stations de pompage, ...) sous réserve que leur implantation ne nuise pas à l'activité agricole, s'inscrivent dans l'environnement par un traitement approprié (écran végétal, enfouissement,). Elles n'auront pas l'obligation de respecter les articles 5 et 7.
- En cas de disparition accidentelle, pour cause non liée à des phénomènes naturels objets du PPR (hors séisme), la reconstruction des bâtiments est autorisée, le cas échéant sous réserve de ne pas nuire à l'activité agricole, de prescriptions particulières et notamment de la prise en compte des risques naturels, conformément au code de l'urbanisme.
- Les affouillements et les exhaussements du sol, à condition qu'ils soient liés à des constructions ou aménagements compatibles avec la vocation de la zone ou qu'il s'agisse de voies de desserte des zones U.

## ARTICLE A3 – MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

La zone A est à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Seule la fonction d'activité agricole est autorisée, aucun logement neuf ne pourra s'y implanter.

## Sous-section 2 : Qualités urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

### ARTICLE A4 – COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol est de 0.7 maximum.

### ARTICLE A5 – HAUTEURS

La hauteur au faîtage d'une construction réalisée en extension d'une habitation existante ne pourra dépasser 10 m. En cas d'extension d'une habitation existante dépassant cette hauteur, la hauteur de la construction en extension peut s'aligner sur la hauteur du bâtiment existant.

La hauteur au faîtage des constructions à usage d'annexes, mesurée à partir du sol naturel avant travaux, ne pourra excéder 3.5 m.

La hauteur des constructions pour les bâtiments d'exploitation est mesurée à partir du terrain naturel, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus, et est fixée à 15 m en tout point.

### ARTICLE A6 – IMPLANTATIONS

Les constructions nouvelles peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait sur les limites séparatives. En cas de retrait, celui-ci est de 2 mètres minimum.



## ARTICLE A7 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

### 7.1. Les dispositions générales

L'autorisation de construire pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si les constructions, par leur situation, leurs dimensions, leur architecture et leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte :

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants
- aux sites et paysages naturels ou urbains
- à la conservation des perspectives monumentales ou paysagères

L'implantation de bâtiments agricoles isolés ou de grande hauteur (silo, réservoirs...) doit être choisie de façon à permettre la meilleure intégration possible au site naturel (fond de vallée, bordure de bois ou de haies plutôt qu'au milieu des champs).

Les terrains non bâtis doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de la commune ou à l'harmonie des paysages.

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 monumentales.

Les constructions réalisées en extension des habitations existantes ainsi que les constructions d'annexes séparées des constructions principales (garages, abris...) peuvent être autorisées sous réserve de l'utilisation de matériaux en harmonie avec la construction principale.

La volumétrie et les toitures des extensions devront notamment être en harmonie avec celles du bâtiment principal. Les vérandas peuvent être créées sur le bâti ancien sous réserve que leur architecture soit cohérente avec l'existant. En ce qui concerne les extensions, le souci d'intégration des constructions dans leur contexte peut conduire à proposer un vocabulaire architectural contemporain. Dans ce cas, la demande d'autorisation d'urbanisme devra mettre en avant un argumentaire architectural rigoureux, démontrant la bonne intégration de l'extension dans son environnement bâti et paysager.

L'implantation des bâtiments doit rechercher l'adaptation la meilleure au terrain naturel et réduire au maximum les terrassements cisillant la pente. Tout terrassement doit faire l'objet de mesures de réhabilitation par apport de terre végétale et ré-engazonnement.

Lorsqu'un projet est de nature à modifier fortement un site existant, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères plus généraux, notamment dans le cas de la mise en œuvre de matériaux ou de techniques liées aux économies d'énergies, aux énergies renouvelables, ou à la bio-construction.

En cas de parcelles à forte déclivité, les constructions autorisées devront être intégrées à la pente, les terrassements non justifiés par des raisons techniques sont interdits.

Les abris de berger, qui utilisent des locaux de gardiennage « prêtes à poser » ou modulaires, dont les caractéristiques ne peuvent être modifiées (volumes, couleur, pentes de toits,) seront accompagnés par une réglementation simplifiée afin de ne pas compromettre leur possibilité d'installation.

### 7.2. L'aspect architectural

Les constructions nouvelles et aménagements devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants et doivent présenter :

- Une simplicité des volumes.
- Une unité et une qualité des matériaux utilisés.
- Les différents murs d'une construction ou d'un ensemble de constructions aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter une unité d'aspect.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings...) est interdit.
- Les couleurs de matériaux de parement et de peintures extérieures.
- Les teintes vives sont proscrites.

### 7.3. Les clôtures

Elles seront conçues de façon à ne pas gêner l'écoulement des eaux. Les clôtures végétales ou piquets bois seront préconisées. Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'intégrer convenablement avec les constructions avoisinantes. Elles devront constituer des ensembles homogènes.

## ARTICLE A8 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS

Les espaces paysagers remarquables doivent être préservés et mis en valeur. Tous les travaux ou aménagements exécutés doivent être conçus dans un souci de mise en valeur de cet élément qui contribue à l'identité urbaine et paysagère du secteur.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes, indigènes, résistantes aux conditions climatiques et pédologiques.

En secteur A, les haies et les bosquets existants seront conservés et complétés afin de constituer une structure globale et cohérente du paysage et de revaloriser les fonctions écologiques et microclimatiques de la zone agricole.

Toute plantation d'espèces invasives est interdite. Il est interdit de planter des haies mono-spécifiques. Il est interdit de planter des essences non locales. Il est recommandé de planter des haies diversifiées d'essences locales dans les nouvelles plantations.

Des rideaux de végétation peuvent être imposés afin de masquer les constructions ou installations, ainsi que les dépôts de toute nature.

## ARTICLE A9 – PERFORMANCE ENERGETIQUE

Il n'est pas fixé de règle.

## ARTICLE A10 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules et du matériel agricole doit être assuré en dehors des voies publiques. Les besoins seront définis en fonction de la destination et de l'importance de la construction.

### Sous-section 3 : Equipements, réseaux et emplacements réservés

## ARTICLE A11 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS DES TERRAINS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Pour être constructible, tout terrain doit être desservi par une voie en bon état de viabilité et dont les caractéristiques doivent correspondre aux règles minimales de desserte, de sécurité et de défense contre l'incendie.

Cette desserte est faite soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin (servitude de passage établie par acte authentique en application de l'article 682 du Code Civil).

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Ces voies doivent notamment permettre une desserte automobile à moins de 50 mètres de toute occupation du sol autorisée.

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

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

Est interdite l'ouverture de toute voie privée non destinée à desservir une installation existante ou autorisée.

## ARTICLE A12 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable et être située à moins de 200 m du réseau de défense contre l'incendie, ou prévoir une réserve d'eau suffisante pour la défense incendie. Le raccordement au réseau public de distribution d'eau potable doit être conforme au règlement du service de distribution d'eau potable ; il doit être préalablement autorisé par le service ou l'autorité gestionnaire de ce réseau.

### **12.1. L'assainissement**

#### ***12.1.1. Les eaux usées***

Les eaux usées doivent, conformément aux règlements du service de l'assainissement collectif et non collectif, être strictement séparées des eaux pluviales. Si la construction se situe sur un terrain desservi par un réseau public d'assainissement, les eaux usées domestiques doivent être collectées et évacuées, directement et sans stagnation, vers ce réseau. La canalisation de raccordement au réseau public d'assainissement doit être équipée d'un dispositif de protection contre le reflux des eaux d'égout. Si la construction se situe sur un terrain qui n'est pas desservi par un réseau public d'assainissement, les eaux usées doivent être évacuées vers un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur. Néanmoins, dans le cas d'un projet de construction situé en zone d'assainissement collectif sur un terrain qui n'est pas encore desservi par un réseau public d'assainissement, le projet doit prévoir un branchement d'assainissement en attente, en limite du domaine public ou de la voie de desserte, à une profondeur de 80 cm au moins sous le terrain naturel.

Sont notamment interdits les rejets dans le réseau public d'assainissement :

- d'eaux de pluie,
- d'eaux usées non domestiques (eaux industrielles, eaux résultant d'activité artisanale ou de service (pressing), de restaurant), sauf conclusion d'une convention de rejet,
- d'eaux de vidange des piscines privées et des bains à remous.

#### ***12.1.2. Les eaux pluviales***

Les eaux pluviales doivent être retenues et infiltrées ou réutilisées sur le terrain d'assiette du projet.

Les eaux pluviales doivent être régulées sur le terrain afin de limiter le débit de leur rejet à, sauf en cas de contrainte technique particulière ou en cas d'impossibilité liée au site explicitement démontrée.

### **12.2. Les réseaux divers**

Les réseaux divers de distribution d'énergie ou de service (eau, gaz, électricité, téléphone, télécommunication, etc.) doivent être souterrains. En cas d'impossibilité technique, ils peuvent être ancrés aux façades d'immeubles.

Le déneigement des voies est référencé dans le tableau des voies communales présent en mairie.

### **12.3. Les déchets ménagers et assimilés**

Les projets de construction doivent respecter le règlement de collecte de la collectivité gestionnaire.

## TITRE 4 :

# DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES (N)

# Règlement de la zone N

# REGLEMENT DE LA ZONE N

*Cette zone est composée de sites naturels ou paysages qui constituent un patrimoine important pour la commune et pour la région. Ces sites ou paysages présentent des risques importants de dégradations et doivent donc être d'abord fortement protégés de toute urbanisation.*

## Sous-section 1 : Affectation des sols et destination des constructions

### ARTICLE N1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute construction et tout aménagement sont interdits, hormis les constructions autorisées sous conditions fixées à l'article N 2.

Dans certains secteurs, les constructions ou installations de toute nature peuvent être interdites ou soumises à des conditions spéciales afin de tenir compte des servitudes ou risques.

En secteur Nzh, sont interdites toutes occupations et utilisations du sol à l'exception de celles mentionnées à l'article 2.

### ARTICLE N2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

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 naturel, agricole ou forestier de la zone :

- L'extension des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU dans la limite de 33 % de la surface totale initiale à condition que la surface totale initiale soit supérieure à 40 m<sup>2</sup> et que la surface totale de la construction après travaux n'excède pas 250 m<sup>2</sup> (existant + extensions).
- Les annexes – non accolées – aux habitations existantes, sous réserve que ces annexes soient implantées à une distance maximale de 20 mètres du bâtiment principal de l'habitation dont elles dépendent, dans la limite de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher et d'emprise au sol.
- Les aménagements de terrains type chemin de desserte uniquement s'ils sont nécessaires aux services publics.

Les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif lorsqu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteintes à l'économie générale de l'exploitation agricole, à la sauvegarde de espaces naturels et des paysages.

Les aménagements autorisés ne devront pas avoir de conséquences dommageables pour l'environnement ou conduire à la destruction d'espaces boisés et agricoles représentant une valeur économique ou écologique, ni représenter un risque de nuisances pour les ressources en eau.

Dans les zones humides repérées au document graphique en Nzh, les occupations et utilisations du sol ci-après sont autorisées, à condition qu'elles préservent ou restaurent le caractère de zone humide (au sens des articles L.211-1 et R.211-108 du code de l'environnement) :

- les activités agricoles et forestières.
- les clôtures sans soubassement en respectant des prescriptions favorisant la circulation de la faune inféodée à l'espace de fonctionnalité et à la zone humide.
- les travaux d'entretien des voies, chemins, fossés et réseaux divers existants (aérien et souterrain) dans le respect de leurs caractéristiques actuelles.
- la réalisation d'équipements légers sans soubassement à vocation pédagogique et/ou de conservation des habitats et des espèces sauvages.

### ARTICLE N3 – MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

La zone N couvre les forêts de Saint-Paul-sur-Isère et les espaces naturels qui doivent être préservés en raison de leur richesse écologique, ou en raison de la qualité des sites et des paysages naturels.

## Sous-section 2 : Qualités urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

### ARTICLE N4 – COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL

En zone N : il n'est pas fixé de règle.

### ARTICLE N5 – HAUTEURS

La hauteur au faîtage d'une construction réalisée en extension d'une construction existante ne pourra dépasser 10 m. En cas d'extension d'une habitation existante dépassant cette hauteur, la hauteur de la construction en extension peut s'aligner sur la hauteur du bâtiment existant.

La hauteur au faîtage des constructions à usage d'annexes, mesurée à partir du sol naturel avant travaux, ne pourra excéder 3.5 m.

### ARTICLE N6 – IMPLANTATIONS

Les constructions nouvelles doivent s'implanter en retrait, celui-ci est fixé à 5 mètres minimum.

Les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait. En cas de retrait, celui-ci est de 2 mètres minimum.

La distance comptée horizontalement entre tout point d'un bâtiment et le point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans être inférieure à 4 m. Les débords de toiture, terrasses et balcons ne sont pas pris en compte dans la limite de 1 m.

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif.

### ARTICLE N7 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

#### 7.1. Les dispositions générales

L'autorisation de construire pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si les constructions, par leur situation, leurs dimensions, leur architecture et leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte :

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.
- aux sites et paysages naturels ou urbains.
- à la conservation des perspectives monumentales ou paysagères.

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 monumentales.

Les constructions réalisées en extension des habitations existantes ainsi que les constructions d'annexes séparées des constructions principales (garages, abris...) peuvent être autorisées sous réserve de l'utilisation de matériaux en harmonie avec la construction principale.

La volumétrie et les toitures des extensions devront notamment être en harmonie avec celles du bâtiment principal. Les vérandas peuvent être créées sur le bâti ancien sous réserve que leur architecture soit cohérente avec l'existant.

En ce qui concerne les extensions, le souci d'intégration des constructions dans leur contexte peut conduire à proposer un vocabulaire architectural contemporain. Dans ce cas, la demande d'autorisation d'urbanisme devra mettre en avant un argumentaire architectural rigoureux, démontrant la bonne intégration de l'extension dans son environnement bâti et paysager.

L'implantation des bâtiments doit rechercher l'adaptation la meilleure au terrain naturel et réduire au maximum les terrassements cisailant la pente. Tout terrassement doit faire l'objet de mesures de réhabilitation par apport de terre végétale et ré-engazonnement.

Lorsqu'un projet est de nature à modifier fortement un site existant, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères plus généraux, notamment dans le cas de la mise en œuvre de matériaux ou de techniques liées aux économies d'énergies, aux énergies renouvelables, ou à la bio-construction.

En cas de parcelles à forte déclivité, les constructions autorisées devront être intégrées à la pente, les terrassements non justifiés par des raisons techniques sont interdits.

### **7.2. L'aspect architectural**

Les constructions nouvelles et aménagements devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants et doivent présenter :

- Une simplicité des volumes.
- Une unité et une qualité des matériaux utilisés.
- Les différents murs d'une construction ou d'un ensemble de constructions aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter une unité d'aspect.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings...) est interdit.
- Les couleurs de matériaux de parement et de peintures extérieures.
- Les teintes vives sont proscrites.

### **7.3. Les clôtures**

Elles seront conçues de façon à ne pas gêner l'écoulement des eaux. Les clôtures végétales ou piquets bois seront préconisées. Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'intégrer convenablement avec les constructions avoisinantes. Elles devront constituer des ensembles homogènes.

## **ARTICLE N8 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATI**

Les espaces paysagers remarquables en secteur N doivent être préservés et mis en valeur. Tous les travaux ou aménagements exécutés doivent être conçus dans un souci de mise en valeur de cet élément qui contribue à l'identité urbaine et paysagère de la commune.

## **ARTICLE N9 – PERFORMANCE ENERGETIQUE**

Il n'est pas fixé de règle.

## **ARTICLE N10 – STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques. Les besoins seront définis en fonction de la destination et de l'importance de la construction.

## **Sous-section 3 : Equipements, réseaux et emplacements réservés**

## **ARTICLE N11 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS DES TERRAINS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

Pour être constructible, tout terrain doit être desservi par une voie en bon état de viabilité et dont les caractéristiques doivent correspondre aux règles minimales de desserte, de sécurité et de défense contre l'incendie.

Cette desserte est faite soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin (servitude de passage établie par acte authentique en application de l'article 682 du Code Civil).

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.



Ces voies doivent notamment permettre une desserte automobile à moins de 50 mètres de toute occupation du sol autorisée.

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

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour. Est interdite l'ouverture de toute voie privée non destinée à desservir une installation existante ou autorisée.

## ARTICLE N12 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable et être située à moins de 200 m du réseau de défense contre l'incendie, ou prévoir une réserve d'eau suffisante pour la défense incendie. Le raccordement au réseau public de distribution d'eau potable doit être conforme au règlement du service de distribution d'eau potable ; il doit être préalablement autorisé par le service ou l'autorité gestionnaire de ce réseau.

### **12.1. L'assainissement**

#### ***12.1.1. Les eaux usées***

Les eaux usées doivent, conformément aux règlements du service de l'assainissement collectif et non collectif, être strictement séparées des eaux pluviales.

Si la construction se situe sur un terrain desservi par un réseau public d'assainissement, les eaux usées domestiques doivent être collectées et évacuées, directement et sans stagnation, vers ce réseau. La canalisation de raccordement au réseau public d'assainissement doit être équipée d'un dispositif de protection contre le reflux des eaux d'égout.

Si la construction se situe sur un terrain qui n'est pas desservi par un réseau public d'assainissement, les eaux usées doivent être évacuées vers un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

Néanmoins, dans le cas d'un projet de construction situé en zone d'assainissement collectif sur un terrain qui n'est pas encore desservi par un réseau public d'assainissement, le projet doit prévoir un branchement d'assainissement en attente, en limite du domaine public ou de la voie de desserte, à une profondeur de 80 cm au moins sous le terrain naturel.

Sont notamment interdits les rejets dans le réseau public d'assainissement :

- d'eaux de pluie,
- d'eaux usées non domestiques (eaux industrielles, eaux résultant d'activité artisanale ou de service, sauf conclusion d'une convention de rejet,
- d'eaux de vidange des piscines privées ou de bains à remous.

#### ***12.1.2. Les eaux pluviales***

Les eaux pluviales doivent être retenues et infiltrées ou réutilisées sur le terrain d'assiette du projet. Les eaux pluviales doivent être régulées sur le terrain afin de limiter le débit de leur rejet, sauf en cas de contrainte technique particulière ou en cas d'impossibilité liée au site explicitement démontrée.

### **12.2. Les réseaux divers**

Les réseaux divers de distribution d'énergie ou de service (eau, gaz, électricité, téléphone, etc.) doivent être souterrains. En cas d'impossibilité technique, ils peuvent être ancrés aux façades d'immeubles.

Le déneigement des voies est référencé dans le tableau des voies communales présent en mairie.

### **12.3. Les déchets ménagers et assimilés**

Les projets de construction doivent respecter le règlement de collecte de la collectivité gestionnaire.

## *Annexes*

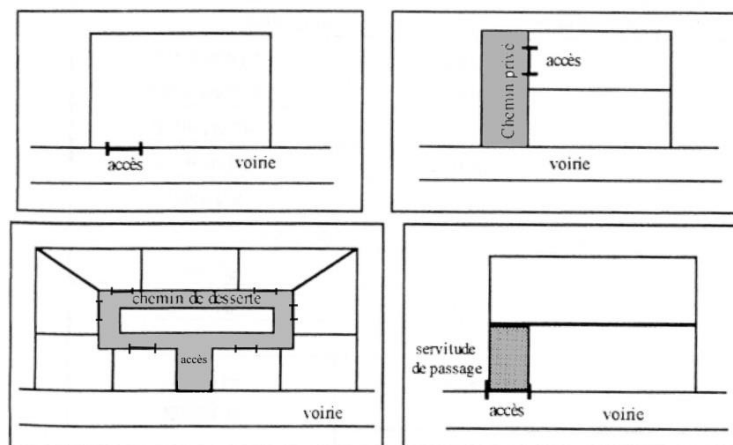
## ANNEXE 1. QUELQUES DEFINITIONS A RAPPELER A TITRE INDICATIF

### Abri :

Construction annexe à l'habitation destinée à des usages domestiques : abri de jardin, abri bois, etc...

### Accès :

L'accès est un passage privé, non ouvert à la circulation publique, situé sur l'emprise de la propriété ou aménagé sur fonds voisin reliant la construction.



### Acrotère :

Il s'agit d'un couronnement situé à la périphérie d'une toiture-terrasse.

### Alignement :

L'alignement est la limite entre le domaine public et le domaine privé des terrains riverains d'une voie ou d'un espace public. Dans le présent règlement, la notion de domaine public recouvre tout espace du territoire communal ouvert à l'usage direct du public : voies privées si elles sont ouvertes au public, places ...

### Annexe :

Il s'agit d'un bâtiment situé sur le même terrain que la construction principale. Il est contigu ou non à celle-ci, et n'est affecté ni à l'habitation, ni à l'activité. (Exemple : garage, abri, remise à bois, réserve, cellier, atelier non professionnel, ...). On distinguera au sein des bâtiments annexes : les bâtiments dits « bâtis en dur » (matériaux de type parpaings, pierres, ...) des bâtiments de type « légers » (matériaux en bois, ...).

### Attique :

Partie supérieure d'un édifice occupant 70 % maximum de la surface du niveau inférieur, en retrait des façades des niveaux inférieurs sur 50 % minimum de leur linéaire.

### Baie :

Ouverture dans un mur (fenêtre, porte, etc.).

### Bardage :

Revêtement d'un mur, réalisé en matériaux minces de charpente (bois), de couverture (tuiles, ardoises) ou métallique.

### Chien-assis :

Lucarne de comble à un seul versant, dont le toit est retroussé en pente contraire à celle de la toiture générale.

### Clôture :

Désigne tout type de construction (mur, muret, grille, ...etc.) ou de plantation de végétaux (haie), qui délimite un terrain qui sert à enclore 2 propriétés privées ou une propriété privée et le domaine public.

### Comble :

Ensemble du volume constitué par la charpente et la couverture.

**Construction et installation nécessaire aux services publics ou d'intérêt collectif :**

Il s'agit de l'ensemble des équipements publics et privés y compris les résidences services, les foyers étudiants et foyers jeunes travailleurs ainsi que des postes et installations techniques liés aux réseaux hydraulique, électrique, ou gaz. Les antennes relais de téléphonie mobile ne sont pas incluses dans cette catégorie.

**Cour :**

Espaces libres à l'intérieur des terrains sur lesquels les pièces d'habitation ou de travail des bâtiments qui les bordent, peuvent prendre du jour et de l'air.

**Encorbellement :**

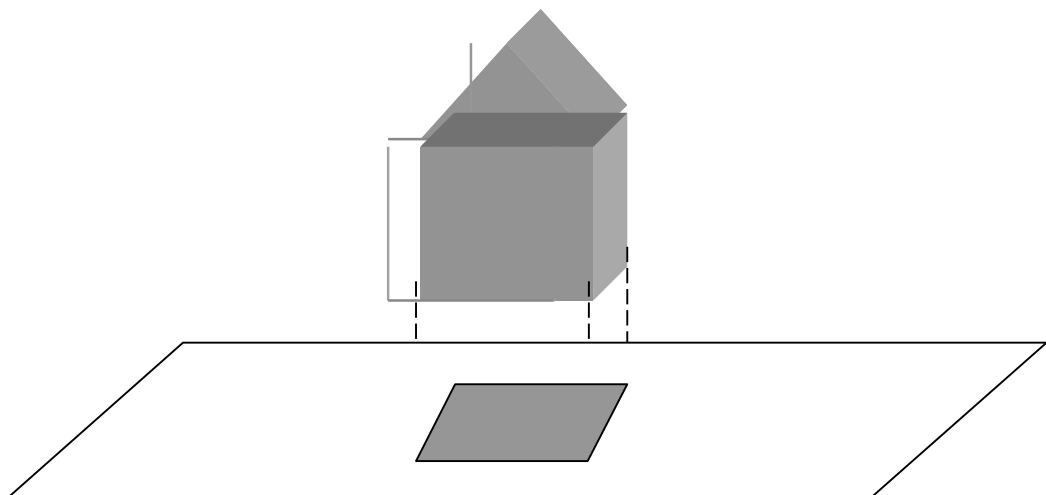
Ouvrage avec un important porte-à-faux et en surplomb par rapport au nu de la façade des étages inférieurs : balcon, étage, bow-window par exemple.

**Egout du toit :**

Limite basse d'un pan de couverture, vers laquelle ruissellent les eaux de pluie.

**Emprise au sol :**

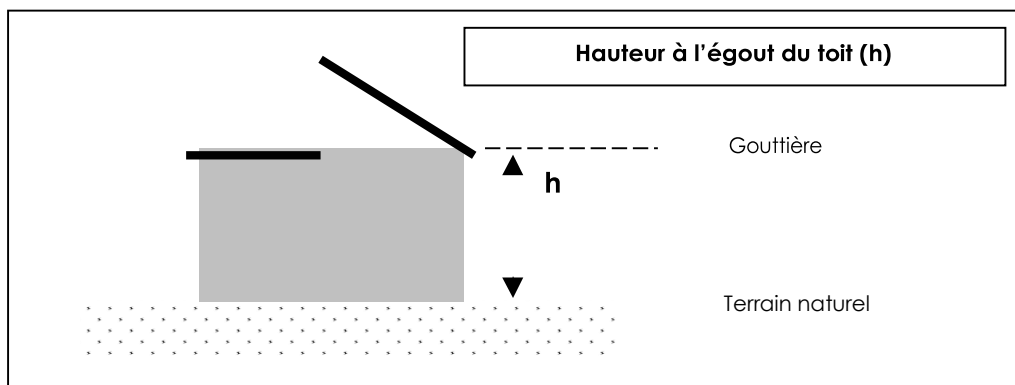
Au sens du présent règlement, l'emprise au sol des constructions correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

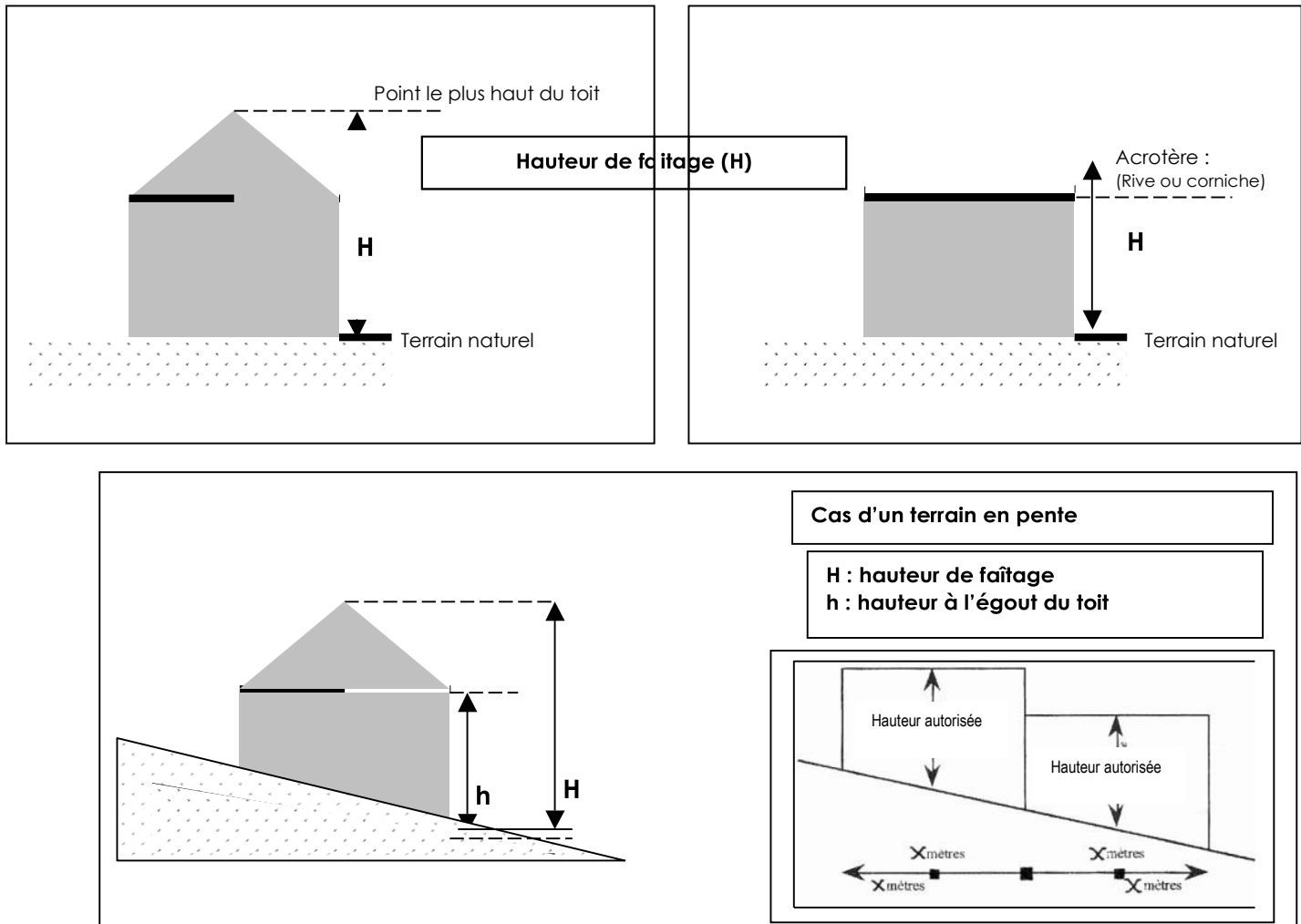
**Faîtage :**

Ligne de jonction supérieure de 2 pans de toiture, inclinés suivant des pentes opposées. (Voir : hauteur de construction).

**Hauteur de construction :**

Altitude limite que doivent respecter les constructions. La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel existant avant le début des travaux, dans l'axe longitudinal de la construction jusqu'au faîtage, antennes relais inclus (sommets d'ouvrages techniques cheminées et autres superstructures exclus). Le « terrain naturel » à partir duquel s'effectuent les calculs des distances et hauteurs mentionnées dans le règlement doit être mesuré sur la parcelle intéressée et non sur les parcelles voisines ou sur la voie publique.





Dans le cas d'un terrain en pente, le point bas est pris au point médian de la ligne de plus grande pente par rapport au niveau naturel du sol avant travaux.

**Limite séparative :**

Ligne commune, séparant deux propriétés privées.

**Lucarne :**

Ensemble particulier d'une toiture permettant de réaliser une ouverture verticale, créant une vue directe.

**Marge de reculement :**

Distance qui sépare une construction des limites séparatives du terrain ou qui sépare plusieurs constructions entre elles. Pour les marges de reculement par rapport aux limites séparatives, la distance minimum est comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est la plus rapprochée. Pour les marges de reculement relatives à l'implantation de plusieurs constructions sur un même terrain, la distance minimum est comptée horizontalement entre les points les plus proches qui séparent les façades.

**Mitoyenneté :**

Se dit d'un élément situé sur la limite séparative et qui est propriété commune des deux propriétaires. Par extension, se dit d'un élément situé en bordure de la limite séparative.

**Modénature :**

Traitement ornemental (proportions, forme, galbe) de certains éléments en relief ou en creux d'un bâtiment, et en particulier des moulures.

**Mur pignon :**

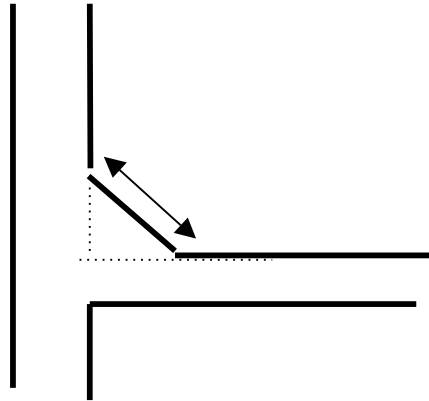
Mur extérieur réunissant les murs de façades.

**Mur de soutènement :**

Mur réalisé pour soutenir les terres en dessous de la clôture.

**Pan coupé :**

Le pan coupé est le mur perpendiculaire à la bissectrice de l'angle formé au point d'intersection de la rencontre de deux voies.



**Pan de toiture :**

Surface plane de toiture.

**Prospect :**

C'est la distance horizontale, mesurée perpendiculairement, en chaque point d'une façade avec une autre construction en vis-à-vis, une limite de terrain ou un alignement opposé d'une voie.

**Point de référence (pour l'appréciation de la hauteur des constructions) :**

Pour toutes les constructions, les hauteurs seront mesurées, en tout point, par rapport au niveau du terrain naturel. Le niveau du terrain naturel est le niveau du terrain pris avant toute intervention de terrassement envisagée pour l'édification de la construction.

**Saillie :**

Élément, corps d'ouvrage, membre d'architecture qui est en avant de l'alignement ou du nu d'une façade.

**Sous-sol :**

Le sous-sol est l'étage souterrain ou partiellement souterrain d'un bâtiment.

**Surface imperméabilisée :**

Les surfaces imperméabilisées comprennent les surfaces bâties et les surfaces non bâties recouvertes par un matériau imperméable (voie, toiture,...).

**Surface de plancher :**

Elle est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1.80 mètre ;
- des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvre ;
- des surfaces de plancher des combles non aménageables ;
- des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L.231-1 du Code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;

- des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- d'une surface égale à 10% des surfaces de planchers affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

**Rampe :**

Pente d'une voie d'accès automobile ou piétonnier. Partie haute d'un garde-corps dans un escalier.

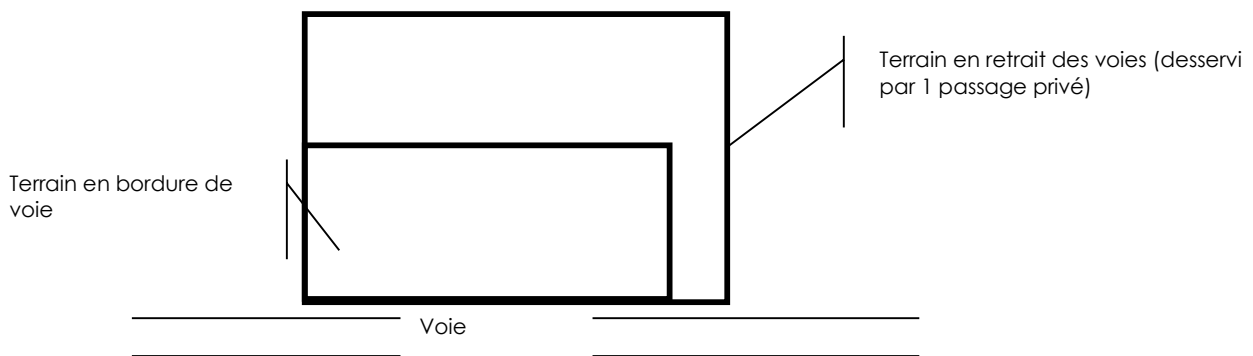
**Réhabilitation / Rénovation :**

Réhabilitation : remise aux normes du bâtiment existant

Rénovation : restructuration, reconstruction dans les volumes existants.

**Terrain :**

Un terrain est une parcelle ou un ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire.

**Terrains situés en bordure ou en retrait des voies :****Unité foncière (ou propriété) :**

Une propriété correspond à l'ensemble des parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire. Deux terrains appartenant à un même propriétaire situés de part et d'autre d'une voie publique constituent deux propriétés.

**Voie :**

Le terme de voie s'applique aux éléments suivants :

- les routes, rues, chemins, publics ou privés existants ouverts à la circulation automobile,
- les routes, rues, chemins publics futurs figurants sur le document graphique et desservant plusieurs terrains,
- les voies privées futures ayant fait l'objet d'une autorisation (lotissement, permis de construire groupé).

Seules sont prises en compte les voies desservant plusieurs terrains (les accès aux constructions situés sur un seul terrain ne sont pas considérés comme des voies).

**Notion d'ouvertures créant des vues :**

Sont considérés comme des éléments constituant des vues au sens du présent règlement :

- les fenêtres ;
- les portes-fenêtres ;
- les lucarnes ;
- les fenêtres et châssis de toit ; dont l'allège est située à moins de 1m90 du plancher (y compris les ouvertures en toiture) ;
- les balcons ;
- les loggias ;
- les terrasses situées à plus de 0.60 m du terrain naturel.

Ne sont pas considérés comme constituant des vues au sens du présent règlement :

- les percements en sous-sol à condition que la hauteur de l'ouverture au point le plus haut soit inférieure à 0,80 m par rapport au terrain naturel ;
- les portes pleines ;
- les ouvertures dont l'allège est située à plus de 1m90 du plancher (y compris les ouvertures en toiture)
- les ouvertures autres que celles mentionnées ci-dessus dont les dimensions sont inférieures ou égales à 0.50m x 0.50m à condition que ces ouvertures soient isolées les unes des autres d'au moins 0,50m et que la surface totale des ouvertures de ce type n'excède pas 5% de la surface de la façade considérée ;
- les châssis fixes et verre translucide ;
- les marches et palier des escaliers extérieurs ;
- les pavés de verre ;
- les terrasses inaccessibles (absence d'ouverture de toute nature donnant sur la terrasse) ;
- les terrasses situées à 0.60 m maximum du terrain naturel ;
- la modification des ouvertures existantes créant des vues ou leur remplacement, à condition qu'il n'y ait pas d'agrandissement.