

**COMMUNE DE REVEL**

# **PLAN D'OCCUPATION DES SOLS**

**REGLEMENT**  
**MODIFICATION N° 7**

Vu pour être annexé à la délibération approuvant la  
modification du P.O.S. en date du 1er octobre 2013  
Bernard MICHON  
Le Maire,

## **SOMMAIRE**

### **TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES**

Article 1 - Champ d'application territorial du plan

Article 2 - Portée respective de règlement à l'égard de autres législations relatives à l'occupation des sols

Article 3 - Division du territoire en zones

Article 4 - Adaptations mineures

### **TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

Chapitre I - Dispositions applicables à la zone UA

Chapitre II - Dispositions applicables à la zone UB

### **TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES**

Chapitre I - Dispositions applicables à la zone NA

Chapitre II - Dispositions applicables à la zone NB

Chapitre III - Dispositions applicables à la zone NC

Chapitre IV - Dispositions applicables à la zone ND

**TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES**
**Article 1 - Champ d'application territorial du plan**

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

**Article 2 - Portée respective du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols.**

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

1. Les servitudes d'utilité publique mentionnées à l'annexe du plan.
2. Les articles R111.2, R111.3.1, R111.3.2, R111.4, R111.14.2 ; R111.15, R111.21 du Code de l'Urbanisme rappelés ci-après :

**Article R 111-2** : Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation ou leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique. Il en est de même si les constructions projetées, par leur implantation à proximité d'autres installations, leurs caractéristiques ou leur situation, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

**Article R 111-3.1** : Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales si les constructions sont susceptibles en raison de leur localisation, d'être exposées à des nuisances graves, dues notamment au bruit.

**Article R 111-3.2** : Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques. (1)

**Article R 111-4** : Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de l'intensité du trafic.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

- a) à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire;
- b) à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

*(1) les vestiges ne doivent en aucun cas être détruits avant examen par des spécialistes et tout contrevenant sera passible des peines prévues à l'article 257 du Code Pénal (alerter M. le Directeur Régional des Affaires Culturelles 6, quai St Vincent . 69001 LYON (tél. : 04.72.00.44.00)*

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'État.

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'État, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création, de surface hors oeuvre nette, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface hors oeuvre nette existant avant le commencement des travaux.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie ou la gêne pour la circulation sera la moindre.

**Article R 111-14.2 :** Le permis de construire est délivré dans le respect des préoccupations d'environnement définies à l'article 1er de la loi n° 76-629 du 10 juillet 1976 relative à la protection de la nature. Il peut être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions par leur situation, leur destination ou leurs dimensions, sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

**Article R 111-15** Le permis de construire peut être refusé ou être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales lorsque, par leur importance, leur situation, et leur affectation, des constructions contrarieraient l'action d'aménagement du territoire et d'urbanisme telle qu'elle résulte des dispositions des schémas directeurs intéressant les agglomérations nouvelles approuvés avant le 1er octobre 1983 ou, postérieurement à cette date, dans les conditions prévues au b du deuxième alinéa de l'article R 122.22.

**Article R 111-21 :** Le permis de construire peut être refusé ou être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ;

3 - Les dispositions de la loi du 27 septembre 1941 portant réglementation des fouilles archéologiques ;

4 . La loi du 9 janvier 1985 relative au développement de la montagne ;

5 . La loi du 3 janvier 1992 sur l'eau ;

6 . La loi du 8 janvier 1993 relative à la protection des paysages ;

7 - La loi du 31 décembre 1992 sur le bruit ;

8 - La loi du 2 février 1995 sur le renforcement de la protection de l'environnement, et notamment ses dispositions intégrées dans l'article L 111-1-4 ci-dessous

« Article L 111-1-4 - En dehors des espaces urbanisés de communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du Code de la voirie routière et de soixante quinze mètres de part et d'autre de l'axe des routes classées à grande circulation. Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;

- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

Les dispositions des alinéas précédents ne s'appliquent pas dès lors que les règles concernant ces zones, contenues dans le Plan d'Occupation des Sols, ou dans un document d'urbanisme en tenant lieu, sont justifiées et motivées au regard notamment des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.» ;

9 - La loi du 4 février 1995 d'orientation pour l'aménagement et le développement du territoire ;

10.- Les dispositions particulières aux zones de montagne (articles L 145-I à L 145-13 du Code de l'Urbanisme et notamment l'article L 145-9) :

Est considérée comme unité touristique nouvelle toute opération de développement touristique en zone de montagne ayant pour objet ou pour effet:

- soit de créer une urbanisation, un équipement ou un aménagement touristique dans un site encore vierge de tout équipement, aménagement ou construction;
- soit de créer une urbanisation, un équipement ou un aménagement touristique en discontinuité avec les urbanisations, aménagements ou équipements existants lorsque cela entraîne une modification substantielle de l'économie locale, des paysages ou des équilibres naturels montagnards ;
- soit d'entraîner, en une ou plusieurs tranches, une augmentation de la capacité d'hébergement touristique de plus de 8000 mètres carrés de surface de plancher hors oeuvre ou de réaliser, en une ou plusieurs tranches, une extension ou un renforcement significatif des remontées mécaniques.

Un décret en Conseil d'Etat détermine notamment les seuils financiers périodiquement réévalués, à partir desquels, selon le cas, cette extension ou ce renforcement significatif est considéré comme unité touristique nouvelle. Il détermine également la procédure applicable en cas d'urgence au remplacement des remontées mécaniques devenues inutilisables.

Une unité touristique nouvelle ne peut être réalisée que dans une commune disposant d'un plan d'occupation des sols opposable aux tiers.

Le programme d'une unité touristique nouvelle doit en tant que de besoin contenir des dispositions pour le logement des salariés de la station et pour l'accueil et l'accès aux pistes des skieurs % la journée+non résidents.

### **Article 3 - Division du territoire des zones**

Le territoire couvert par le Plan d'Occupation des Sols est divisé en zones délimitées par un tireté et repérées au plan par les indices suivants:

#### **Zones urbaines**

Zones U dites zones urbaines, dans lesquelles les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions et, éventuellement à l'intérieur de ces zones, la localisation des terrains cultivés à protéger et inconstructibles en application de l'article L 123.1 (9.) du Code de l'Urbanisme.

Ces zones font l'objet des chapitres du titre II.

**Zones naturelles:**

- **Zones NA** dites zones d'urbanisation future qui peuvent être urbanisées à l'occasion soit d'une modification du plan d'occupation des sols, soit de la création d'une zone d'aménagement concerté ou de la réalisation d'opérations d'aménagement ou de construction compatibles avec un aménagement cohérent de la zone tel qu'il est défini par le règlement;
- **Zones NB** desservies partiellement par des équipements qui n'est pas prévu de renforcer et dans lesquelles des constructions ont déjà été édifiées;
- **Zones NC**. zones de richesses naturelles à protéger en raison notamment de la valeur agricole des terres ou de la richesse du sol ou du sous-sol ;
- **Zones ND** à protéger en raison, d'une part, de l'existence de risques ou de nuisances, d'autre part, de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique ou écologique.

Le Plan comporte aussi :

- Les terrains classés comme espaces boisés à conserver à protéger ou à créer en application des articles L 130-1 et 130-2 du Code de l'Urbanisme.
- Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts énumérés en annexe.

**Article 4 - Adaptations mineures:**

Les dispositions des articles 1 à 13, sauf pour les interdictions, des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

## TITRE II È DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

### **CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA**

La zone UA correspond aux parties agglomérées les plus denses de la commune dans lesquelles les capacités des équipements permettent la réalisation de constructions nouvelles avec une densité proche des constructions traditionnelles pouvant accueillir équipements et zones d'activités non nuisantes.

- La zone UA correspond au village de REVEL.
- Les zones UAa correspondent aux hameaux existants : BEAUREGARD, LA BOURGEAT, LES JACQUETS, LES ROUSSETS et les CHENAVAS.
- La zone UAc correspondant au secteur de l'hyper-centre du bourg occupé par des commerces.

La restauration de l'habitat ancien, sa réhabilitation, ainsi que son extension ou construction nouvelle, y sont favorisés dans la mesure où ceci se fait dans le respect de la silhouette générale du bâti, d'une amélioration ou valorisation des lieux, en complémentarité de la vocation centrale existante.

L'indice r correspond à l'existence de risques naturels (rg : glissement de terrain, rt : crues torrentielles). Se reporter au dossier des risques naturels joint en annexe.

### SECTION I . Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

#### **ARTICLE UA 1 - Occupations et utilisations du sol admises**

Toutes les occupations et utilisations du sol sont admises sauf celles interdites à l'article UA 2.

Sont notamment admises:

- en UA, les équipements communaux, l'habitat groupé, les petits collectifs ;
- en UA, les activités non nuisantes liées à l'habitat ;
- en UA et UAa, les transformations des annexes agricoles à condition qu'elles puissent être rattachées à un réseau d'assainissement où avoir la surface nécessaire à la mise en place d'un assainissement autonome ;
- la reconstruction à l'identique des surfaces en cas de sinistre ;
- dans les secteurs UArg et UArt, les dispositions réglementaires applicables dans une zone exposée à un risque naturel s'appliquent à toute construction ou aménagement.

#### **ARTICLE UA2 È Occupations et utilisations du sol interdites**

1. les affouillements ou exhaussements de sol et les exploitations de carrières ;
2. les terrains de camping caravanage et de stationnement de caravanes
3. les installations classées sauf celles mentionnées à l'article UA 1.
4. les constructions nouvelles à usage agricole;
5. les garages quand ils ne constituent pas une annexe à une habitation située sur une même entité foncière ou située à une distance de plus de 100 mètres de l'habitation et d'une surface supérieure à 20 m<sup>2</sup>.
6. les abris de jardins, à bois, animaux d'une surface supérieure à 40 m<sup>2</sup> , quand ils ne constituent pas une annexe à une habitation située sur une même entité foncière.
7. la transformation des commerces situés en zone UAc, délimitée au plan du POS, pour une occupation autre que celles relevant du secteur tertiaire.

SECTION II . Conditions de l'occupation du sol
--

**ARTICLE UA 3 - Accès et voirie**

L'article R 111-4 du Code de l'Urbanisme, rappelé dans le titre I : les Dispositions Générales reste applicable.

**Dispositions complémentaires**

- L'autorisation de construire peut-être refusée en outre si les caractéristiques des voies publiques ou privées qui desservent le terrain rendent difficiles le déneigement et le ramassage des ordures ménagères.
- Le nombre des accès sur la chaussée ne devra pas être multiplié. Ainsi en cas de division parcellaire, un accès commun sera recherché, quitte à déplacer celui existant.
- Lorsque le terrain est riverain à deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- Tout accès sera soumis à l'accord du service gestionnaire de la voirie et devra respecter les écoulements des eaux de la voirie publique et ceux sur les voies adjacentes. Les eaux de ruissellement de la voie d'accès devront être traitées sur la parcelle prioritairement et il devra être prévu un système de caniveau-grille en raccordement de la voirie.
- La pente des rampes d'accès aux garages et aux places de stationnement ne devra pas excéder 15 %.( Attention des règles spécifiques sont appliquées par la DDT sur la voirie départementale)

Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux équipements publics.

**ARTICLE UA 4 - Desserte par les réseaux****I - Eau:**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

**II - Assainissement:****1 - Eaux usées:**

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement conformément au Code de la Santé Publique.

A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel autonome, conforme à la législation en vigueur est obligatoire.

Un schéma d'assainissement a été approuvé par la commune le 26/03/2007 et servira de référence à l'attribution des permis de construire.

Dans tous les cas, un schéma d'implantation et un descriptif du procédé choisi devront accompagner la demande de permis de construire.

Une vérification sera faite par les services habilités avant que le système d'assainissement soit recouvert.

L'évacuation des eaux usées liées aux activités artisanales (ou agricoles) dans le réseau public d'assainissement doit être subordonnée à un pré-traitement approprié et à une autorisation de rejet.

**2 - Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. Des mesures devront être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols.



En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (comme tranchée drainante, puits filtrant, bassin tampon) avec interdiction absolue de rejet dans le réseau public d'assainissement des eaux usées ou sur la voirie.

La commune pourra imposer un débit maximum de rejet dans les collecteurs ou les torrents par tout dispositif de rétention approprié.

La réutilisation de l'eau de pluie est à favoriser dans la conception ou la réhabilitation des constructions..

### 3 . Piscines

Les eaux de vidange des piscines et bassins ne doivent en aucun cas être rejetées dans le réseau collectif des eaux usées.

Les eaux non polluées (sans chlore ou autre produit polluant) provenant des piscines, circuit de refroidissement, pompe à chaleur etc. seront rejetées dans le réseau d'eaux pluviales prévu lors du projet.

### 4 . Ruisseaux, fossés

Les ruisseaux, fossés de drainage et autres écoulements de surface existants ne seront pas couverts, sauf impératifs techniques.

### **III - Autres réseaux:**

Tous les réseaux câblés seront réalisés en souterrain, sauf en cas d'impossibilités techniques justifiées.

### **ARTICLE UA 5 - Caractéristiques des terrains**

Toute construction qui ne pourra être raccordée au réseau collectif d'assainissement devra mettre en place un système d'assainissement individuel. En cas de dispositif d'assainissement individuel, la surface minimale de terrain devra tenir compte de la filière d'assainissement choisie et le dispositif devra être validé et la surface de terrain devront être validés par le SPANC (Service Public d'Assainissement Non Collectif).

Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux équipements publics.

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

La construction à l'alignement est autorisée sauf dispositions contraires portées au document graphique.

Toutefois pour des raisons de harmonisation, l'implantation à l'alignement des bâtiments existants pourra être autorisée le long des voies communales.

L'aménagement et l'agrandissement des constructions existantes à l'intérieur des marges de recul portées au document graphique pourront être autorisés dans la mesure où ils n'aggravent pas la situation de ces constructions par rapport à la voie : visibilité, accès, élargissement éventuel, etc.

Les saillies, balcons et dépassées de toiture ne sont pas pris en compte dans le reculement minimal des constructions par rapport aux voies et emprises publiques au-dessus de 2,50 m de hauteur, dans la limite de 1m de dépassement sur le plan horizontal. Cette règle ne s'applique pas aux constructions sur limite ou à l'alignement.

Les ouvrages techniques d'intérêt général peuvent être implantés à des retraits différents pour des raisons de sécurité, d'architecture et d'urbanisme.

Dans les terrains en pente, le garage couvert sera, dans la mesure du possible, au niveau de la voie publique, afin de limiter la longueur des voies de desserte privées.

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

Les constructions pourront être implantées sur limite.

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres. Dans ce cas, les dépassées de toitures, les balcons, les auvents et les escaliers ne sont pas pris en compte dans la limite de 1 mètre.

Dans le cas de construction avec dépassées de toitures en limites séparatives, c'est l'extrémité du bâtiment, c'est à dire le bord extérieur de la dépassée, qui devra être à l'aplomb de la limite.

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

Les annexes de moins de 20 m<sup>2</sup> et de moins de 3,50m de hauteur au faîtage peuvent s'implanter sans condition de recul.

Les piscines devront être implantées à 3 mètres minimum des limites séparatives. Les ouvrages techniques d'intérêt général peuvent être implantés à des retraits différents pour des raisons de sécurité, d'architecture et d'urbanisme.

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

Une distance d'au moins 4 mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus, notamment pour des raisons de salubrité ou d'ensoleillement.

### **ARTICLE UA 9- Emprise au sol**

Sans objet

### **ARTICLE UA 10- Hauteur maximum des constructions**

La hauteur des constructions est mesurée par la projection verticale de tout point du bâtiment jusqu'au terrain naturel avant travaux ou au terrain aménagé après travaux si celui-ci est plus bas que le terrain d'origine, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Dans les secteurs déjà partiellement bâtis, présentant une unité d'aspect, l'autorisation de construire à une hauteur supérieure ou inférieure à la hauteur moyenne des constructions avoisinantes peut être refusée ou subordonnée à des conditions particulières.

La hauteur maximale des constructions mesurée au faîtage est limitée à :

- 15 mètres en UA au faîtage et à 10 mètres à l'égout en cas, notamment, de toitures terrasses végétalisées.
- 10 mètres en UAa au faîtage et à 7 mètres à l'égout en cas, notamment, de toitures terrasses végétalisées.

La hauteur des annexes est limitée à 5 mètres mesurée au faîtage.

Les équipements publics et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général ne sont pas soumis à l'ensemble de ces dispositions.

## **ARTICLE UA 11 È Aspect Extérieur**

### **Dispositions générales**

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions et leurs extensions ainsi que les éléments d'accompagnement (clôtures, garage, appentis) portent atteinte au caractère des lieux avoisinants, et ne relèvent pas d'un souci d'intégration au site, de respect de l'environnement et de préservation des perspectives monumentales et paysagères.

Les contraintes de voisinage seront prises en compte lors du choix de l'implantation dans le site et de la position des ouvertures.

Dans tous les cas, l'article R 111.21 du Code de l'Urbanisme demeure applicable.

### **Dispositions particulières**

Les autorisations de construire peuvent être refusées si les constructions font trop fortement référence à des architectures typiques d'autres régions ou constituent des pastiches d'architecture ou si les extensions et transformations d'un bâtiment existant ignorent les caractéristiques de celui-ci.

Dans le cas d'utilisation d'énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions, les dispositions concernant les toitures, les aspects des murs, les menuiseries et les ouvertures peuvent être adaptées pour intégrer ces technologies sous réserve de la protection des sites et des paysages.

#### **1 -Toitures :**

- 2 à 4 pans sur un même corps de bâtiment avec une pente comprise entre 60 % et 100 %. Pour les annexes isolées de moins de 20 m<sup>2</sup>, elles pourront n'avoir qu'un pan et une pente comprise entre 30 et 100 %.
- Des pentes plus faibles mais supérieures à 40 % pourront être admises pour des raisons techniques dans le cas d'extension à un pan accolé au bâtiment principal existant
- Les toitures terrasses sont autorisées à condition qu'elles soient végétalisées ou accessibles depuis une pièce située à l'intérieur du bâtiment au même niveau et incluses dans le corps général du bâtiment, et dans ce cas elles auront une hauteur inférieure à 6 m et devront constituer un élément majeur de l'ensemble architectural.
- Les toitures végétalisées sont autorisées sur les toitures terrasses admises au paragraphe ci-dessus ainsi que sur tout bâtiment respectant les pentes minimales autorisées.
- Les lignes de faîtage seront de préférence perpendiculaires aux courbes de niveaux et les volumes de toiture resteront simples.

- La dépassée de toiture: 0.70 m minimum, sauf les annexes de moins de 20 m<sup>2</sup> pour lesquelles la dépassée de toiture pourra être inférieure.
- Les vérandas-verrières sont admises à condition de créer avec la partie pleine de la maison un volume harmonieux. Leurs toitures peuvent avoir une pente et une dépassée inférieures à celle requise pour les autres
- tête de cheminée à rapprocher du faîtage avec un dépassement de 0,40 m.
- nature de la couverture : tuiles plates ou à emboîtement, à petit module rouge vieilli ou nuancé, brun, ardoisé (se conformer au nuancier déposé en Mairie). Les essendoles, les tavaillons, les lauzes, le zinc, le cuivre pourront être admis. Les bacs acier de couleur grise ou marron seront admis sauf sur les maisons traditionnelles à caractère patrimonial ayant une toiture à plus de deux pans.

Pour les extensions de construction (si la surface rajoutée est inférieure à la surface existante), se mettre en accord avec l'existant, sauf impossibilité technique.

## **2 - Aspect des murs**

Ils seront traités en enduit de mortier de chaux et sable de carrière jaune ou autres enduits d'aspect similaire et leur couleur conforme au nuancier déposé en Mairie, le blanc et les couleurs primaires étant interdits.

Ils pourront également être traités en pierres locales notamment pour les soubassements.

Les bardages bois seront en planches larges et leur couleur choisie dans le nuancier des lasures et vernis.

Les façades en rondins ou madriers ne pourront être acceptées que pour les secteurs forestiers et pour une construction isolée à condition de s'intégrer harmonieusement à l'environnement naturel à proximité.

## **3 - Menuiseries extérieures, volets, dépassées de toiture**

Les menuiseries seront de aspect bois ou peintes suivant la palette déposée en Mairie.

Les volets seront de aspect bois ou peints suivant la palette déposée en mairie et de type dauphinois ou coulissant. Les volets roulants sont autorisés quand les volets battants ne sont pas possibles et à condition de veiller à l'homogénéité de la couleur des volets.

## **4 - Ouvertures**

Les ouvertures seront de préférence de forme rectangulaire et plus hautes que larges. Des formes plus libres pourront être acceptées si elles sont harmonieuses.

### **Dispositions complémentaires**

#### **1- Remblais et déblais**

Se reporter à la brochure « Habiter en Belledonne / Construire en montagne » disponible en mairie de Revel.

Sont interdits les exhaussements du sol liés à la construction d'un bâtiment susceptibles de porter atteinte au caractère et à l'intérêt des lieux et pouvant entraîner des risques de glissement de terrain ou gêner l'écoulement des eaux.

## 2 È Accès

Il est demandé de limiter la longueur des voies de desserte privées à l'intérieur des terrains en pente ainsi que les murs de soutènement qui en résultent. Il conviendra, lorsque ceux-ci seront nécessaires, de préférer les murs en pierres locales ou à défaut en béton plutôt que les enrochements.

## 3 È Terrasses et balcons

Les terrasses surélevées ne devront pas être monumentales, elles devront s'intégrer harmonieusement en évitant les hauts poteaux.  
Les balustres pour les garde-corps sont interdites.

## 4 È Clôtures et aménagements extérieurs

- L'imperméabilisation du sol devra être limitée à l'accès du garage
- Les clôtures seront limitées à 2 m et constituées de grillage ou de lisses bois sur muret ou non ou encore d'une haie vive de essences régionales variées (voir article UA 13).
- Les citernes à gaz seront enterrées.
- Les portails s'implanteront à l'intérieur de la limite de propriété en permettant une place de stationnement de 3 x 5 m minimum par rapport à l'alignement (sauf impossibilité technique).

Les équipements publics et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général ne sont pas soumis à l'ensemble de ces dispositions générales et particulières

### ARTICLE UA 12- Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire doit être assuré par des installations propres en dehors des voies publiques.

maison individuelle	3 emplacements
collectif	2 emplacements
hôtel	1 emplacement/chambre
restaurant	1 emplacement/3 places
commerce supérieur à 100 m <sup>2</sup>	1 emplacement/20 m <sup>2</sup> de vente
salle de cinéma, réunion, spectacles	1 emplacement/5 places
bureau	1 emplacement/15 m <sup>2</sup>
maison de retraite	1 emplacement/5 lits
artisanat	1 emplacement/50 m <sup>2</sup>

Dans le cas d'impossibilité technique de réaliser le nombre de places de stationnement prévu, celui-ci pourra être adapté pour la réhabilitation et le changement de destination des bâtiments existants.

**ARTICLE UA 13 - Espaces libres et plantations - espaces boisés classés**

Le permis de construire ou l'autorisation de lotir peut être subordonné au maintien ou à la création d'espaces verts correspondant à l'importance de l'immeuble à construire.

En cas de construction de logements à usage d'habitation, l'autorité qui délivre le permis de construire ou l'autorisation de lotir peut exiger la réalisation par le constructeur, au profit notamment des enfants et des adolescents, d'une aire de jeux et de loisirs située à proximité de ces logements et correspondant à leur importance.

Les haies végétales seront composées de plusieurs essences mélangées, caduques et persistantes. Elles seront d'une hauteur inférieure ou égale à 2 mètres, seront implantées à 0.50 mètre de la limite de propriété ou juste sur la limite avec l'accord du voisin, et celles dépassant 2 mètres devront être implantées à 2 mètres en limite de propriété et établies de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation, notamment en diminuant la visibilité. Près d'un carrefour et dans une courbe (côté petit rayon), les haies ne dépasseront pas 1 mètre de hauteur compté par rapport au niveau de la chaussée et non du terrain.

SECTION III . Possibilités maximales d'occupation du sol
--

**ARTICLE UA 14 - Coefficient d'Occupation du Sol**

Le coefficient d'occupation du Sol (C.O.S.) est fixé à 0.40.

**ARTICLE UA 15- Dépassement du Coefficient d'Occupation du Sol**

sans objet

## TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

### **CHAPITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB**

La zone UB correspond à l'extension de l'urbanisation sur des terrains pour lesquels la capacité des équipements permet la réalisation de constructions à caractère résidentiel avec toutefois la possibilité d'admettre des activités non nuisantes.

La zone UB correspond aux secteurs d'extension urbaine de ces 15 dernières années. Ces extensions se sont faites par des demandes au coup par coup sur des lots parcellaires existants.

L'objectif sur cette zone sera donc de garantir, de développer et d'améliorer l'aspect et le caractère du tissu urbain existant à dominante résidentielle.

Un sous-secteur UBa a été créé en transition avec la zone UA.

L'indice r correspond à l'existence de risques naturels (rg : glissement de terrain, rt : crues torrentielles). Se reporter au dossier des risques naturels joint en annexe.

### SECTION I . Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

#### **ARTICLE UB 1 - Occupations et utilisations du sol admises**

Toutes les occupations et utilisations du sol sont admises sauf celles interdites à l'article UB 2.

Sont notamment admises:

- la transformation des annexes agricoles à condition qu'elles puissent être rattachées à un réseau d'assainissement ou avoir la surface nécessaire à la mise en place d'un assainissement autonome ;
- la réhabilitation et l'extension des bâtiments anciens dans le respect des formes existantes (volume, pentes de toiture) ;
- les extensions d'établissement classés existants et dans la mesure où celles-ci n'aggravent pas mais contribuent plutôt à diminuer les nuisances ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement et toute autre installation, à condition qu'elles n'entraînent pas pour le voisinage, une incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, une insalubrité ou un sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens ;
- la reconstruction à l'identique des surfaces en cas de sinistre.

Dans les secteurs UBrg et UBrt, les dispositions réglementaires applicables dans une zone exposée à un risque naturel s'appliquent à toute construction, tout aménagement.

#### **ARTICLE UB 2 - Occupations et utilisations du sol interdites**

- 1 - Les affouillements ou exhaussements de sol et les exploitations de carrières.;
- 2 - Les terrains de camping caravanage et de stationnement de caravanes;
- 3 . Les installations classées sauf celles mentionnées à l'article UB1.
- 4 - Les garages, abris de jardins, à bois, animaux supérieurs à 40 m<sup>2</sup> quand ils ne constituent pas une annexe à une habitation sur une même entité foncière.

## SECTION II . Conditions de l'occupation du sol

**ARTICLE UB 3 - Accès et voirie**

L'article R 111-4 du Code de l'Urbanisme, rappelé dans le titre I : les Dispositions Générales reste applicable.

**Dispositions complémentaires**

- L'autorisation de construire peut-être refusée en outre si les caractéristiques des voies publiques ou privées qui desservent le terrain rendent difficiles le déneigement et le ramassage des ordures ménagères.
- Le nombre des accès sur la chaussée ne devra pas être multiplié. Ainsi en cas de division parcellaire, un accès commun sera recherché, quitte à déplacer celui existant.
- Lorsque le terrain est riverain à deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- Tout accès sera soumis à l'accord du service gestionnaire de la voirie et devra respecter les écoulements des eaux de la voirie publique et ceux sur les voies adjacentes. Les eaux de ruissellement de la voie d'accès devront être traitées sur la parcelle prioritairement et il devra être prévu un système de caniveau-grille en raccordement de la voirie.
- La pente des rampes d'accès aux garages et aux places de stationnement ne devra pas excéder 15 %.( Attention des règles spécifiques sont appliquées par la DDT sur la voirie départementale)

Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux équipements publics.

**ARTICLE UB 4 - Desserte par les réseaux****I - Eau:**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

**II - Assainissement:****1 - Eaux usées:**

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement conformément au Code de la Santé Publique.

A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel autonome, conforme à la législation en vigueur est obligatoire.

Un schéma d'assainissement a été approuvé par la commune le 26/03/2007 et servira de référence à l'attribution des permis de construire.

Dans tous les cas, un schéma d'implantation et un descriptif du procédé choisi devront accompagner la demande de permis de construire.

Une vérification sera faite par les services habilités avant que le système d'assainissement soit recouvert.

L'évacuation des eaux usées liées aux activités artisanales (ou agricoles) dans le réseau public d'assainissement doit être subordonnée à un pré-traitement approprié et à une autorisation de rejet.

Dans tous les cas, un schéma d'implantation et un descriptif du procédé choisi devra accompagner la demande de permis de construire.

Une vérification sera faite par les services habilités avant que le système d'assainissement soit recouvert.



## 2 - Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. Des mesures devront être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (comme tranchée drainante, puits filtrant, bassin tampon) avec interdiction absolue de rejet dans le réseau public d'assainissement des eaux usées ou sur la voirie.

La commune pourra imposer un débit maximum de rejet dans les collecteurs ou les torrents par tout dispositif de rétention approprié.

La réutilisation de l'eau de pluie est à favoriser dans la conception ou la réhabilitation des constructions..

## 3 . Piscines

Les eaux de vidange des piscines et bassins ne doivent en aucun cas être rejetées dans le réseau collectif des eaux usées.

Les eaux non polluées (sans chlore ou autre produit polluant) provenant des piscines, circuit de refroidissement, pompe à chaleur etc. seront rejetées dans le réseau d'eaux pluviales prévu lors du projet.

## 4 . Ruisseaux, fossés

Les ruisseaux, fossés de drainage et autres écoulements de surface existants ne seront pas couverts, sauf impératifs techniques.

## **III - Autres réseaux:**

Tous les réseaux câblés seront réalisés en souterrain, sauf en cas d'impossibilités techniques justifiées.

### **ARTICLE UB 5 - Caractéristiques des terrains**

En UB, la surface minimum d'une parcelle est de 1 700 m<sup>2</sup>, exceptée pour les parcelles enclavées (\*) pour lesquelles la surface minimum sera de 1 500 m<sup>2</sup>.

En UBa, la surface minimum d'une parcelle est de 1 400 m<sup>2</sup>.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments d'habitation existants aux garages et abris jardin, à bois, animaux inférieurs à 40 m<sup>2</sup>.

Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux équipements publics.

*(\*) parcelle enclavée = pas de possibilité d'extension sur parcelles voisines (si zone NC ou ND par exemple) ou entourée par des voies communales.*

### **ARTICLE UB6 È Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions devront s'implanter avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement. Cette règle s'applique au corps principal du bâtiment. Toutefois, pour les voies

communales et pour des raisons de harmonisation, l'implantation à l'alignement des bâtiments existants pourra être autorisée.

Les saillies, balcons et dépassées de toiture ne sont pas pris en compte dans le reculement minimal des constructions par rapport aux voies et emprises publiques au-dessus de 2,50 m de hauteur, dans la limite de 1 m de dépassement sur le plan horizontal. Cette règle ne s'applique pas aux constructions sur limite ou à l'alignement.

Les ouvrages techniques d'intérêt général peuvent être implantés à des retraits différents pour des raisons de sécurité, d'architecture et d'urbanisme.

Dans les terrains en pente, le garage couvert sera, dans la mesure du possible, au niveau de la voie publique, afin de limiter la longueur des voies de dessertes privées.

L'aménagement et l'agrandissement des constructions existantes à l'intérieur des marges de recul pourront être autorisées dans la mesure où ils n'aggravent pas la situation de ces constructions par rapport à la voie : visibilité, accès, élargissement éventuel, etc.

### **ARTICLE UB 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions pourront être implantées sur limite.

La distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire, qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres. Dans ce cas, les dépassées de toitures, les balcons, les auvents et les escaliers ne sont pas pris en compte dans la limite de 1 mètre.

Dans le cas de construction avec dépassées de toitures en limites séparatives, c'est l'extrémité du bâtiment, c'est à dire le bord extérieur de la dépassée, qui devra être à l'aplomb de la limite.

Les annexes de moins de 40 m<sup>2</sup> et de moins de 3,50 m de hauteur au faîtage peuvent s'implanter sans condition de recul.

Les piscines devront être implantées à 3 mètres minimum des limites séparatives.

Les ouvrages techniques d'intérêt général peuvent être implantés à des retraits différents pour des raisons de sécurité, d'architecture et d'urbanisme.

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

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

Une distance d'au moins 4 mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus, notamment pour des raisons de salubrité ou d'ensoleillement.

### **ARTICLE UB 9 - Emprise au sol**

Sans objet

## **ARTICLE UB 10- Hauteur maximum des constructions**

La hauteur des constructions est mesurée par la projection verticale de tout point du bâtiment jusqu'au terrain naturel avant travaux ou au terrain aménagé après travaux si celui-ci est plus bas que le terrain d'origine, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Dans les secteurs déjà partiellement bâtis, présentant une unité d'aspect, l'autorisation de construire à une hauteur supérieure ou inférieure à la hauteur moyenne des constructions avoisinantes peut être refusée ou subordonnée à des conditions particulières.

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 10 mètres au faîtage et à 7 mètres à l'égout en cas, notamment, de toitures terrasses végétalisées.

La hauteur des annexes est limitée à 5 mètres au faîtage.

Les équipements publics et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général ne sont pas soumis à l'ensemble de ces dispositions.

## **ARTICLE UB 11 - Aspect extérieur**

### **Dispositions générales**

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions et leurs extensions ainsi que les éléments d'accompagnement (clôtures, garage, appentis) portent atteinte au caractère des lieux avoisinants, et ne relèvent pas d'un souci d'intégration au site, de respect de l'environnement et de préservation des perspectives monumentales et paysagères.

Les contraintes de voisinage seront prises en compte lors du choix de l'implantation dans le site et de la position des ouvertures.

Dans tous les cas, l'article R 111.21 du Code de l'Urbanisme demeure applicable.

### **Dispositions particulières**

Les autorisations de construire peuvent être refusées si les constructions font trop fortement référence à des architectures typiques d'autres régions ou constituent des pastiches d'architecture ou si les extensions et transformations d'un bâtiment existant ignorent les caractéristiques de celui-ci.

Dans le cas d'utilisation d'énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions, les dispositions concernant les toitures, les aspects des murs, les menuiseries et les ouvertures peuvent être adaptées pour intégrer ces technologies sous réserve de la protection des sites et des paysages.

#### **1 -Toitures :**

- 2 à 4 pans sur un même corps de bâtiment avec une pente comprise entre 60 % et 100 %. Pour les annexes isolées de moins de 20 m<sup>2</sup>, elles pourront n'avoir qu'un pan et une pente comprise entre 30 et 100 %.

- Des pentes plus faibles mais supérieures à 40 % pourront être admises pour des raisons techniques dans le cas d'extension à un pan accolé au bâtiment principal existant
- Les toitures terrasses sont autorisées à condition qu'elles soient végétalisées ou accessibles depuis une pièce située à l'intérieur du bâtiment au même niveau et incluses dans le corps général du bâtiment, et dans ce cas elles auront une hauteur inférieure à 6 m et devront constituer un élément majeur de l'ensemble architectural.
- Les toitures végétalisées sont autorisées sur les toitures terrasses admises au paragraphe ci-dessus ainsi que sur tout bâtiment respectant les pentes minimales autorisées.
- Les lignes de faîtage seront de préférence perpendiculaires aux courbes de niveaux et les volumes de toiture resteront simples.
- La dépassée de toiture: 0.70 m minimum, sauf les annexes de moins de 20 m<sup>2</sup> pour lesquelles la dépassée de toiture pourra être inférieure.
- Les vérandas-verrières sont admises à condition de créer avec la partie pleine de la maison un volume harmonieux. Leurs toitures peuvent avoir une pente et une dépassée inférieures à celle requise pour les autres
- tête de cheminée à rapprocher du faîtage avec un dépassement de 0,40 m.
- nature de la couverture : tuiles plates ou à emboîtement, à petit module rouge vieilli ou nuancé, brun, ardoisé (se conformer au nuancier déposé en Mairie). Les essendoles, les tavaillons, les lauzes, le zinc, le cuivre pourront être admis. Les bacs acier de couleur grise ou marron seront admis sauf sur les maisons traditionnelles à caractère patrimonial ayant une toiture à plus de deux pans.

Pour les extensions de construction (si la surface rajoutée est inférieure à la surface existante), se mettre en accord avec l'existant, sauf impossibilité technique.

## 2 - Aspect des murs

Ils seront traités en enduit de mortier de chaux et sable de carrière jaune ou autres enduits d'aspect similaire et leur couleur conforme au nuancier déposé en Mairie, le blanc et les couleurs primaires étant interdits.

Ils pourront également être traités en pierres locales notamment pour les soubassements.

Les bardages bois seront en planches larges et leur couleur choisie dans le nuancier des lasures et vernis.

Les façades en rondins ou madriers ne pourront être acceptées que pour les secteurs forestiers et pour une construction isolée à condition de s'intégrer harmonieusement à l'environnement naturel à proximité.

## 3 - Menuiseries extérieures, volets, dépassées de toiture

Les menuiseries seront d'aspect bois ou peintes suivant la palette déposée en Mairie.

Les volets seront d'aspect bois ou peints suivant la palette déposée en mairie et de type dauphinois ou coulissant. Les volets roulants sont autorisés quand les volets battants ne sont pas possibles et à condition de veiller à l'homogénéité de la couleur des volets.

## 4 - Ouvertures

Les ouvertures seront de préférence de forme rectangulaire et plus hautes que larges. Des formes plus libres pourront être acceptées si elles sont harmonieuses.

### Dispositions complémentaires

#### 1- Remblais et déblais

Se reporter à la brochure « Habiter en Belledonne / Construire en montagne » disponible en mairie de Revel.

Sont interdits les exhaussements du sol liés à la construction d'un bâtiment susceptibles de porter atteinte au caractère et à l'intérêt des lieux et pouvant entraîner des risques de glissement de terrain ou gêner l'écoulement des eaux.

#### 2 - Accès

Il est demandé de limiter la longueur des voies de desserte privées à l'intérieur des terrains en pente ainsi que les murs de soutènement qui en résultent. Il conviendra, lorsque ceux-ci seront nécessaires, de préférer les murs en pierres locales ou à défaut en béton plutôt que les enrochements.

#### 3 - Terrasses et balcons

Les terrasses surélevées ne devront pas être monumentales, elles devront s'intégrer harmonieusement en évitant les hauts poteaux. Les balustres pour les garde-corps sont interdites.

#### 4 - Clôtures et aménagements extérieurs

- L'imperméabilisation du sol devra être limitée à l'accès du garage
- Les clôtures seront limitées à 2 m et constituées de grillage ou de lisses bois sur muret ou non ou encore d'une haie vive de essences régionales variées (voir article UA 13).
- Les citernes à gaz seront enterrées.
- Les portails s'implanteront à l'intérieur de la limite de propriété en permettant une place de stationnement de 3 x 5 m minimum par rapport à l'alignement (sauf impossibilité technique).

Les équipements publics et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général ne sont pas soumis à l'ensemble de ces dispositions générales et particulières.

### ARTICLE UB 12- Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de l'habitat à construire doit être assuré par des installations propres en dehors des voies publiques.

maison individuelle	3 emplacements
collectif	2 emplacements
hôtel	1 emplacement/chambre
restaurant	1 emplacement/3 places
commerce supérieur à 100 m <sup>2</sup>	1 emplacement/20 m <sup>2</sup> de vente
salle de cinéma, réunion, spectacles	1 emplacement/5 places
bureau	1 emplacement/15 m <sup>2</sup>
maison de retraite	1 emplacement/5 lits
artisanat	1 emplacement/50 m <sup>2</sup>

Dans le cas d'impossibilité technique de réaliser le nombre de places de stationnement prévu, celui-ci pourra être adapté pour la réhabilitation et le changement de destination des bâtiments existants.

### **ARTICLE UB 13 - Espaces libres et plantations - espaces boisés classés**

Un plan descriptif des espaces verts existants et projetés doit être joint à la demande de permis de construire.

Toutes nouvelles plantations d'arbres de haute tige ne doivent en aucun cas se planter à moins de 10 mètres des limites séparatives et des voies publiques.

Les haies végétales seront composées de plusieurs essences mélangées, caduques et persistantes. Elles seront d'une hauteur inférieure ou égale à 2 mètres, seront implantées à 0.50 mètre de la limite de propriété ou juste sur la limite avec l'accord du voisin, et celles dépassant 2 mètres devront être implantées à 2 mètres en limite de propriété et établies de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation, notamment en diminuant la visibilité. Près d'un carrefour et dans une courbe (côté petit rayon), les haies ne dépasseront pas 1 mètre de hauteur compté par rapport au niveau de la chaussée et non du terrain.

### **ARTICLE UB 14- Coefficient d'Occupation du Sol**

Le coefficient d'occupation du Sol (C.O.S.) est fixé à:

Bâtiment à usage d'habitation:

- à 0.12 enUB
- à 0.14 enUBa

Bâtiment pour activité non nuisante:

- surface supplémentaire maximum de 100 m<sup>2</sup> hors oeuvre nette (hors C.O.S.).

### **ARTICLE UB 15 - Dépassement du Coefficient d'Occupation du Sol**

Un dépassement de C.O.S. dans la limite de 30 m<sup>2</sup> de surface de Plancher supplémentaire sera autorisé.

## TITRE III È DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

### **CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NA**

Il s'agit d'une zone non équipée ou insuffisamment équipée pour recevoir des nouvelles constructions, non constructible actuellement mais qui peut être urbanisée à l'occasion soit d'une modification du Plan d'Occupation des Sols, soit de la création d'une zone d'aménagement concerté (Z.A.C.).

L'indice r correspond à l'existence de risques naturels (rg : glissement de terrain). Se reporter au dossier des risques naturels joint en annexe.

### **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NAa**

Il s'agit d'une zone non équipée ou insuffisamment équipée pour recevoir des nouvelles constructions, non constructible actuellement, qui pourrait devenir constructible sous réserve du raccordement des constructions au réseau collectif d'assainissement, après modification du Plan d'Occupation des Sols ou création d'une ZAC, et dans le cadre d'un aménagement cohérent.

### SECTION I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

#### **ARTICLE NA 1 - Occupations et utilisations du sol admises**

Dans la zone NA:

Sont admis sous conditions :

- si par leur situation ou leur importance ils n'imposent pas, soit la réalisation par la commune d'équipements publics nouveaux, soit un surcroît important de dépenses de fonctionnement des services publics ;
- si la commune est en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire les travaux nécessaires seront exécutés :
  1. la réalisation des équipements d'infrastructure ;
  2. la reconstruction en cas de sinistre à l'identique des surfaces et sans changement de destination ;
  3. la réalisation des équipements et bâtiments d'intérêt collectif ou général;
  4. les abris de jardins, à bois, animaux inférieurs à 20 m<sup>2</sup> ;
  5. les clôtures ;
  6. les piscines en annexe d'une habitation existante.

Pour les bâtiments d'habitation existants, à condition de ne pas modifier leur aspect général (insertion dans le paysage), leur extension dans la limite de 180 m<sup>2</sup> de surface de Plancher y compris l'existant.

Dans les secteurs NArg et NArt, les dispositions réglementaires applicables dans une zone exposée à un risque naturel s'appliquent à toute construction ou tout aménagement.

Dans la zone NAa:

Toutes les occupations et utilisations du sol sont admises sauf celles interdites à l'article NA2.

## **ARTICLE NA 2 - Occupations et utilisations du sol interdites**

Dans la zone NA:

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article NA 1 sont interdites.

Dans la zone NAa:

1. les affouillements ou exhaussements de sol et les exploitations de carrières ;
2. les terrains de camping caravanage et de stationnement de caravanes ;
3. les garages, abris de jardins, à bois, animaux supérieurs à 20 m<sup>2</sup> quand ils ne constituent pas une annexe à une habitation sur une même entité foncière ;
4. les installations classées pour la protection de l'environnement et toute autre installation qui entraîneraient pour le voisinage, une incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, une insalubrité ou un sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

SECTION II . Conditions de l'occupation du sol
--

## **ARTICLE NA 3 - Accès et voirie**

L'article R 111-4 du Code de l'Urbanisme, rappelé dans le titre I: les Dispositions Générales, reste applicable.

## **ARTICLE NA 4 - Desserte par les réseaux**

### **I - Eau:**

Toute construction à usage d'habitation doit être raccordée au réseau public d'eau potable. A défaut de réseau public, l'alimentation par puits, captage de source, ou forage est admise conformément au Code de la Santé Publique et sous réserve d'une déclaration en mairie pour un usage familial ou d'une autorisation préfectorale pour tout autre usage.

### **II É Assainissement**

#### **1 - Eaux usées:**

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement conformément au Code de la Santé Publique.

#### **Pour les constructions à usage d'habitation existantes:**

A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel autonome, conforme à la législation en vigueur est obligatoire ;

Un schéma d'assainissement a été approuvé par la commune le 26/03/2007 et servira de référence à l'attribution des permis de construire.

Dans tous les cas, un schéma d'implantation et un descriptif du procédé choisi devra accompagner la demande de permis de construire.

Une vérification sera faite par les services habilités avant que le système d'assainissement soit recouvert.

L'évacuation des eaux usées liées aux activités artisanales (ou agricoles) dans le réseau public d'assainissement doit être subordonnée à un pré-traitement approprié et à une autorisation de rejet.



## 2 - Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. Des mesures devront être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (comme tranchée drainante, puits filtrant, bassin tampon) avec interdiction absolue de rejet dans le réseau public d'assainissement des eaux usées ou sur la voirie.

La commune pourra imposer un débit maximum de rejet dans les collecteurs ou les torrents par tout dispositif de rétention approprié.

La réutilisation de l'eau de pluie est à favoriser dans la conception ou la réhabilitation des constructions..

## 3 . Piscines

Les eaux de vidange des piscines et bassins ne doivent en aucun cas être rejetées dans le réseau collectif des eaux usées.

Les eaux non polluées (sans chlore ou autre produit polluant) provenant des piscines, circuit de refroidissement, pompe à chaleur etc. seront rejetées dans le réseau d'eaux pluviales prévu lors du projet.

## 4 . Ruisseaux, fossés

Les ruisseaux, fossés de drainage et autres écoulements de surface existants ne seront pas couverts, sauf impératifs techniques.

## **III - Autres réseaux**

Lorsque les réseaux publics d'électricité et de téléphone sont souterrains, les raccordements aux constructions devront l'être également.

## **ARTICLE NA5 È Caractéristiques des terrains**

En zone NA  
Sans objet.

En zone NAa:

La surface minimum d'une parcelle est de 1 700 m<sup>2</sup> excepté pour les parcelles enclavées(\*) pour lesquelles une surface minimum est de 1 500 m<sup>2</sup>.

*(\*) parcelle enclavée = pas de possibilité d'extension sur parcelles voisines (si zone NC ou ND par exemple) ou entourée par des voies communales.*

## **ARTICLE NA 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions devront s'implanter avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement.

Cette règle s'applique au corps principal du bâtiment.

L'aménagement et le agrandissement des constructions existantes à l'intérieur des marges de recul pourront être autorisées dans la mesure où ils n'aggravent pas la situation de ces constructions par rapport à la voie : visibilité, accès, élargissement éventuel, etc

Les saillies, balcons et dépassées de toiture ne sont pas pris en compte dans le reculement minimal des constructions par rapport aux voies et emprises publiques au-dessus de 2,50 m de hauteur, dans la limite de 1m de dépassement sur le plan horizontal.

Les ouvrages techniques d'intérêt général peuvent être implantés à des retraits différents pour des raisons de sécurité, d'architecture et d'urbanisme.

Dans les terrains en pente, le garage couvert sera, dans la mesure du possible, au niveau de la voie publique, afin de limiter la longueur des voies de dessertes privatives.

#### **ARTICLE NA 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point, de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres. Dans ce cas, les dépassées de toitures, les balcons, les auvents et les escaliers ne sont pas pris en compte dans la limite de 1 mètre.

Dans le cas de construction avec dépassées de toitures en limites séparatives, c'est l'extrémité du bâtiment, c'est à dire le bord extérieur de la dépassée, qui devra être à l'aplomb de la limite.

Les annexes de moins de 20 m<sup>2</sup> et de moins de 3,50m de hauteur au faîtage peuvent s'implanter sans condition de recul.

Les piscines devront être implantées à 3 mètres minimum des limites séparatives.

Les ouvrages techniques d'intérêt général peuvent être implantés à des retraits différents pour des raisons de sécurité, d'architecture et d'urbanisme.

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

Une distance d'au moins 4 mètres peut être imposée.

#### **ARTICLE NA 9- Emprise au sol**

Sans objet

#### **ARTICLE NA 10 - Hauteur maximum des constructions**

La hauteur des constructions est mesurée par la projection verticale de tout point du bâtiment jusqu'au terrain naturel avant travaux ou au terrain aménagé après travaux si celui-ci est plus bas que le terrain d'origine, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Pour les bâtiments d'habitation existants, la hauteur est limitée à 10 mètres au faîtage et à 7 mètres à l'égout en cas, notamment, de toitures terrasses végétalisées..

La hauteur des annexes est limitée à 5 mètres maximum.

Les équipements publics et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général ne sont pas soumis à l'ensemble de ces dispositions.

## **ARTICLE NA 11 - Aspect extérieur**

### **Dispositions générales**

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions et leurs extensions ainsi que les éléments d'accompagnement (clôtures, garage, appentis) portent atteinte au caractère des lieux avoisinants, et ne relèvent pas d'un souci d'intégration au site, de respect de l'environnement et de préservation des perspectives monumentales et paysagères.

Les contraintes de voisinage seront prises en compte lors du choix de l'implantation dans le site et de la position des ouvertures.

Dans tous les cas, l'article R 111.21 du Code de l'Urbanisme demeure applicable.

### **Dispositions particulières**

Les autorisations de construire peuvent être refusées si les constructions font trop fortement référence à des architectures typiques d'autres régions ou constituent des pastiches d'architecture ou si les extensions et transformations d'un bâtiment existant ignorent les caractéristiques de celui-ci.

Dans le cas d'utilisation d'énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions, les dispositions concernant les toitures, les aspects des murs, les menuiseries et les ouvertures peuvent être adaptées pour intégrer ces technologies sous réserve de la protection des sites et des paysages.

#### **1 -Toitures :**

- 2 à 4 pans sur un même corps de bâtiment avec une pente comprise entre 60 % et 100 %. Pour les annexes isolées de moins de 20 m<sup>2</sup>, elles pourront n'avoir qu'un pan et une pente comprise entre 30 et 100 %.
- Des pentes plus faibles mais supérieures à 40 % pourront être admises pour des raisons techniques dans le cas d'extension à un pan accolé au bâtiment principal existant
- Les toitures terrasses sont autorisées à condition qu'elles soient végétalisées ou accessibles depuis une pièce située à l'intérieur du bâtiment au même niveau et incluses dans le corps général du bâtiment, et dans ce cas elles auront une hauteur inférieure à 6 m et devront constituer un élément majeur de l'ensemble architectural.
- Les toitures végétalisées sont autorisées sur les toitures terrasses admises au paragraphe ci-dessus ainsi que sur tout bâtiment respectant les pentes minimales autorisées.
- Les lignes de faîtage seront de préférence perpendiculaires aux courbes de niveaux et les volumes de toiture resteront simples.
- La dépassée de toiture: 0.70 m minimum, sauf les annexes de moins de 20 m<sup>2</sup> pour lesquelles la dépassée de toiture pourra être inférieure.

- Les vérandas-verrières sont admises à condition de créer avec la partie pleine de la maison un volume harmonieux. Leurs toitures peuvent avoir une pente et une dépassée inférieures à celle requise pour les autres
- tête de cheminée à rapprocher du faîtage avec un dépassement de 0,40 m.
- nature de la couverture : tuiles plates ou à emboîtement, à petit module rouge vieilli ou nuancé, brun, ardoisé (se conformer au nuancier déposé en Mairie). Les essendoles, les tavaillons, les lauzes, le zinc, le cuivre pourront être admis. Les bacs acier de couleur grise ou marron seront admis sauf sur les maisons traditionnelles à caractère patrimonial ayant une toiture à plus de deux pans.

Pour les extensions de construction (si la surface rajoutée est inférieure à la surface existante), se mettre en accord avec l'existant, sauf impossibilité technique.

## 2 - Aspect des murs

Ils seront traités en enduit de mortier de chaux et sable de carrière jaune ou autres enduits d'aspect similaire et leur couleur conforme au nuancier déposé en Mairie, le blanc et les couleurs primaires étant interdits.

Ils pourront également être traités en pierres locales notamment pour les soubassements.

Les bardages bois seront en planches larges et leur couleur choisie dans le nuancier des lasures et vernis.

Les façades en rondins ou madriers ne pourront être acceptées que pour les secteurs forestiers et pour une construction isolée à condition de s'intégrer harmonieusement à l'environnement naturel à proximité.

## 3 - Menuiseries extérieures, volets, dépassées de toiture

Les menuiseries seront d'aspect bois ou peintes suivant la palette déposée en Mairie.

Les volets seront d'aspect bois ou peints suivant la palette déposée en mairie et de type dauphinois ou coulissant. Les volets roulants sont autorisés quand les volets battants ne sont pas possibles et à condition de veiller à l'homogénéité de la couleur des volets.

## 4 - Ouvertures

Les ouvertures seront de préférence de forme rectangulaire et plus hautes que larges. Des formes plus libres pourront être acceptées si elles sont harmonieuses.

### Dispositions complémentaires

#### 1- Remblais et déblais

Se reporter à la brochure « Habiter en Belledonne / Construire en montagne » disponible en mairie de Revel.

Sont interdits les exhaussements du sol liés à la construction d'un bâtiment susceptibles de porter atteinte au caractère et à l'intérêt des lieux et pouvant entraîner des risques de glissement de terrain ou gêner l'écoulement des eaux.

#### 2 - Accès

Il est demandé de limiter la longueur des voies de desserte privées à l'intérieur des terrains en pente ainsi que les murs de soutènement qui en résultent. Il conviendra, lorsque ceux-ci seront nécessaires, de préférer les murs en pierres locales ou à défaut en béton plutôt que les enrochements.

### 3 È Terrasses et balcons

Les terrasses surélevées ne devront pas être monumentales, elles devront s'intégrer harmonieusement en évitant les hauts poteaux.

Les balustres pour les garde-corps sont interdites.

### 4 È Clôtures et aménagements extérieurs

- Limiter l'imperméabilisation du sol à l'accès du garage
- Les clôtures seront limitées à 2 m et constituées de grillage ou de lisses bois sur muret ou non ou encore d'une haie vive de essences régionales variées (voir article UA 13).
- Les citernes à gaz seront enterrées.
- Les portails s'implanteront à l'intérieur de la limite de propriété en permettant une place de stationnement de 3 x 5 m minimum par rapport à l'alignement (sauf impossibilité technique).

Les équipements publics et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général ne sont pas soumis à l'ensemble de ces dispositions générales et particulières

## **ARTICLE NA12 È Stationnement**

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues, correspondant aux besoins des constructions doit être assuré par des installations propres en dehors des voies publiques.

Dans la zone NAa:

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues, correspondant aux besoins des constructions doit être assuré par des installations propres en dehors des voies publiques.

maison individuelle	3 emplacements
collectif	2 emplacements
hôtel	1 emplacement/chambre
restaurant	1 emplacement/3 places
commerce supérieur à 100 m <sup>2</sup>	1 emplacement/20 m <sup>2</sup> de vente
salle de cinéma, réunion, spectacles	1 emplacement/5 places
bureau	1 emplacement/15 m <sup>2</sup>
maison de retraite	1 emplacement/5 lits

artisanat	1 emplacement/50 m <sup>2</sup>

Dans le cas d'impossibilité technique de réaliser le nombre de places de stationnement prévu, celui-ci pourra être adapté pour la réhabilitation et le changement de destination des bâtiments existants.

### **ARTICLE NA 13 - Espaces libres et plantations - espaces boisés classés**

Les haies végétales seront composées de plusieurs essences mélangées, caduques et persistantes. Elles seront d'une hauteur inférieure ou égale à 2 mètres, seront implantées à 0.50 mètre de la limite de propriété ou juste sur la limite avec l'accord du voisin, et celles dépassant 2 mètres devront être implantées à 2 mètres en limite de propriété et établies de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation, notamment en diminuant la visibilité. Près d'un carrefour et dans une courbe (côté petit rayon), les haies ne dépasseront pas 1 mètre de hauteur compté par rapport au niveau de la chaussée et non du terrain.

### **SECTION III . Possibilités maximales d'occupation du sol**

#### **ARTICLE NA 14.- Coefficient d'Occupation du Sols**

**Pour la zone NA :**

- Le coefficient d'occupation des sols (COS) est nul.
- Pour les bâtiments d'habitation existants, une extension dans la limite de 180 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher, y compris l'existant est autorisée.

**Pour la zone NAa :**

- Pour les constructions à usage d'habitation, le COS est fixé à 0.12.
- Pour les bâtiments pour activité non nuisante, une surface supplémentaire de 100 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher est autorisée (hors C.O.S.).

#### **ARTICLE NA 15- Dépassement du Coefficient d'Occupation du Sols**

**Pour la zone NA :**

Sans objet.

**Pour la zone NAa:**

un dépassement de C.O.S., dans la limite de 30 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher supplémentaire, est autorisé.

## TITRE III È DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONNES NATURELLES

### **CHAPITRE II È DISPOSITIONS APPLICABLES LA ZONE NB**

#### **CARACTERE DE LA ZONE**

Il s'agit d'une zone naturelle dans laquelle des constructions ont déjà été édifiées, desservie partiellement par des équipements qui ne sont pas prévus de renforcer et dans laquelle, sous certaines conditions, peut être admise des constructions nouvelles.

L'indice r correspond à l'existence de risques naturels (rg : glissement de terrain). Se reporter au dossier des risques naturels joint en annexe.

L'indice ge indique la nécessité de réaliser une étude géologique pour toute demande de permis de construire.

#### SECTION I . Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

#### **ARTICLE NB 1 - Occupations et utilisations du sol admises**

Sont admis sous conditions

-si par leur situation ou leur importance ils ne imposent pas, soit la réalisation par la commune d'équipements publics nouveaux, soit un surcroît important de dépenses de fonctionnement des services publics ;

-si la commune est en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire les travaux nécessaires seront exécutés :

1. les constructions à usage d'habitation ;
2. pour les bâtiments d'habitation existants à condition de ne pas modifier leur aspect général (insertion dans le paysage), leur extension jusqu'à 180 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher, y compris l'existant;
3. la reconstruction à l'identique des surfaces en cas de sinistre ;
4. les équipements d'infrastructure ;
5. la réalisation des équipements et bâtiments d'intérêt collectif ou général ;
6. les constructions à usage agricole ;
7. les clôtures ;
8. les piscines en annexe d'un bâtiment d'habitation ;
9. les annexes à une habitation existante ;
10. les abris de jardins, à bois, animaux d'une surface inférieure à 40 m<sup>2</sup> ;
11. les installations classées pour la protection de l'environnement et tout autre installation à condition qu'elles ne entraînent pas pour le voisinage, une incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, une insalubrité ou un sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens ;
12. la transformation et le changement de destination des bâtiments agricoles à condition qu'ils puissent être raccordés à un réseau d'assainissement ou avoir la surface nécessaire à la mise en place d'un assainissement autonome.

Dans les secteurs NBrg et NBrt, les dispositions réglementaires applicables dans une zone exposée à un risque naturel s'appliquent à toute construction, à tout aménagement.

## **ARTICLE NB 2 - Occupations et utilisations du sol interdites**

Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées dans l'article NB 1, notamment les lotissements de toute nature et opérations immobilières.

Les garages, abris de jardins, à bois, animaux supérieurs à 40 m<sup>2</sup> quand ils ne constituent pas une annexe à une habitation sur une même entité foncière.

SECTION II . Conditions de l'occupation du sol
--

## **ARTICLE NB 3 - Accès et voirie**

L'article R 111-4 du Code de l'urbanisme, rappelé dans le titre I : Dispositions Générales, reste applicable.

### Dispositions complémentaires

- L'autorisation de construire peut-être refusée en outre si les caractéristiques des voies publiques ou privées qui desservent le terrain rendent difficiles le déneigement et le ramassage des ordures ménagères.
- Le nombre des accès sur la chaussée ne devra pas être multiplié. Ainsi en cas de division parcellaire, un accès commun sera recherché, quitte à déplacer celui existant.
- Lorsque le terrain est riverain à deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- Tout accès sera soumis à l'accord du service gestionnaire de la voirie et devra respecter les écoulements des eaux de la voirie publique et ceux sur les voies adjacentes. Les eaux de ruissellement de la voie d'accès devront être traitées sur la parcelle prioritairement et il devra être prévu un système de caniveau-grille en raccordement de la voirie.
- La pente des rampes d'accès aux garages et aux places de stationnement ne devra pas excéder 15 %.( Attention des règles spécifiques sont appliquées par la DDT sur la voirie départementale)

Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux équipements publics.

## **ARTICLE NB 4 - Desserte par les réseaux**

### **I - Eau:**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

A défaut de réseau public, l'alimentation par puits, captage de source, ou forage est admise conformément au Code de la Santé Publique et sous réserve d'une déclaration en mairie pour un usage familial ou d'une autorisation préfectorale pour tout autre usage.

### **II - Assainissement:**

#### **1 - Eaux usées**

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement conformément au Code de la Santé Publique.

A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel autonome, conforme à la législation en vigueur est obligatoire.



Un schéma de assainissement a été approuvé par la commune le 26/03/2007 et servira de référence à la attribution des permis de construire.

Dans tous les cas, un schéma d'implantation et un descriptif du procédé choisi devra accompagner la demande de permis de construire.

Une vérification sera faite par les services habilités avant que le système de assainissement soit recouvert.

L'évacuation des eaux usées liées aux activités artisanales (ou agricoles) dans le réseau public de assainissement doit être subordonnée à un pré-traitement approprié et à une autorisation de rejet.

## 2 - Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. Des mesures devront être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (comme tranchée drainante, puits filtrant, bassin tampon) avec interdiction absolue de rejet dans le réseau public de assainissement des eaux usées ou sur la voirie.

La commune pourra imposer un débit maximum de rejet dans les collecteurs ou les torrents par tout dispositif de rétention approprié.

La réutilisation de l'eau de pluie est à favoriser dans la conception ou la réhabilitation des constructions..

## 3 . Piscines

Les eaux de vidange des piscines et bassins ne doivent en aucun cas être rejetées dans le réseau collectif des eaux usées.

Les eaux non polluées (sans chlore ou autre produit polluant) provenant des piscines, circuit de refroidissement, pompe à chaleur etc. seront rejetées dans le réseau de eaux pluviales prévu lors du projet.

## 4 . Ruisseaux, fossés

Les ruisseaux, fossés de drainage et autres écoulements de surface existants ne seront pas couverts, sauf impératifs techniques.

## **III - Autres réseaux**

Lorsque les réseaux publics d'électricité et de téléphone sont souterrains, les raccordements aux constructions devront l'être également.

### **ARTICLE NB 5 - Caractéristiques des terrains**

Pour être constructible, tout terrain doit avoir une superficie au moins égale à 2000 m<sup>2</sup>. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments d'habitation existants.

### **ARTICLE NB 6 È Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions doivent être édifiées en recul, au minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer, sauf dispositions particulières contenues dans le document graphique.  
Cette règle s'applique au corps principal du bâtiment.

Le aménagement et le agrandissement des constructions existantes à l'intérieur de ces marges de recul pourront être autorisées dans la mesure où ils ne aggravent pas la situation de ces constructions par rapport à la voie : visibilité, accès élargissement éventuel etc. Toutefois pour les voies communales et pour des raisons de harmonisation, l'implantation à l'alignement des bâtiments existants pourra être autorisée.

Les saillies, balcons et dépassées de toiture ne sont pas pris en compte dans le reculement minimal des constructions par rapport aux voies et emprises publiques au-dessus de 2,50 m de hauteur, dans la limite de 1m de dépassement sur le plan horizontal. Cette règle ne s'applique pas aux constructions sur limite ou à l'alignement. Les ouvrages techniques d'intérêt général peuvent être implantés à des retraits différents pour des raisons de sécurité, d'architecture et d'urbanisme.

Dans les terrains en pente, le garage couvert sera, dans la mesure du possible, au niveau de la voie publique, afin de limiter la longueur des voies de dessertes privatives.

#### **ARTICLE NB 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives,**

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres. Dans ce cas, les dépassées de toitures, les balcons, les auvents et les escaliers ne sont pas pris en compte dans la limite de 1 mètre.

Dans le cas de construction avec dépassées de toitures en limites séparatives, c'est l'extrémité du bâtiment, c'est à dire le bord extérieur de la dépassée, qui devra être à l'aplomb de la limite.

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

Les annexes de moins de 20 m<sup>2</sup> et de moins de 3,50m de hauteur au faîtage peuvent s'implanter sans condition de recul.

Les piscines devront être implantées à 3 mètres minimum des limites séparatives. Les ouvrages techniques d'intérêt général peuvent être implantés à des retraits différents pour des raisons de sécurité, d'architecture et d'urbanisme

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

Une distance d'au moins 4 mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus, notamment pour des raisons de salubrité ou de conseillement.

#### **ARTICLE NB 9- Emprise au sol**

Sans objet.

#### **ARTICLE NB 10 - Hauteur maximum des constructions**

La hauteur des constructions est mesurée par la projection verticale de tout point du bâtiment jusqu'au terrain naturel avant travaux ou au terrain aménagé après travaux si celui-

ci est plus bas que le terrain d'origine, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Cette hauteur ne doit pas dépasser 10 mètres mesurée au faîtage et à 7 mètres à l'égout en cas, notamment, de toitures terrasses végétalisées.

La hauteur des annexes est limitée à 5 mètres mesurée au faîtage.

Les équipements publics et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général ne sont pas soumis à l'ensemble de ces dispositions.

## **ARTICLE NB 11 È Aspect Extérieur**

### **Dispositions générales**

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions et leurs extensions ainsi que les éléments d'accompagnement (clôtures, garage, appentis) portent atteinte au caractère des lieux avoisinants, et ne relèvent pas d'un souci d'intégration au site, de respect de l'environnement et de préservation des perspectives monumentales et paysagères.

Les contraintes de voisinage seront prises en compte lors du choix de l'implantation dans le site et de la position des ouvertures.

Dans tous les cas, l'article R 111.21 du Code de l'Urbanisme demeure applicable.

### **Dispositions particulières**

Les autorisations de construire peuvent être refusées si les constructions font trop fortement référence à des architectures typiques d'autres régions ou constituent des pastiches d'architecture ou si les extensions et transformations d'un bâtiment existant ignorent les caractéristiques de celui-ci.

Dans le cas d'utilisation d'énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions, les dispositions concernant les toitures, les aspects des murs, les menuiseries et les ouvertures peuvent être adaptées pour intégrer ces technologies sous réserve de la protection des sites et des paysages.

#### **1 -Toitures :**

- 2 à 4 pans sur un même corps de bâtiment avec une pente comprise entre 60 % et 100 %. Pour les annexes isolées de moins de 20 m<sup>2</sup>, elles pourront n'avoir qu'un pan et une pente comprise entre 30 et 100 %.
- Des pentes plus faibles mais supérieures à 40 % pourront être admises pour des raisons techniques dans le cas d'extension à un pan accolé au bâtiment principal existant
- Les toitures terrasses sont autorisées à condition qu'elles soient végétalisées ou accessibles depuis une pièce située à l'intérieur du bâtiment au même niveau et incluses dans le corps général du bâtiment, et dans ce cas elles auront une hauteur inférieure à 6 m et devront constituer un élément majeur de l'ensemble architectural.
- Les toitures végétalisées sont autorisées sur les toitures terrasses admises au paragraphe ci-dessus ainsi que sur tout bâtiment respectant les pentes minimales autorisées.

- Les lignes de faîtage seront de préférence perpendiculaires aux courbes de niveaux et les volumes de toiture resteront simples.
- La dépassée de toiture: 0.70 m minimum, sauf les annexes de moins de 20 m<sup>2</sup> pour lesquelles la dépassée de toiture pourra être inférieure.
- Les vérandas-verrières sont admises à condition de créer avec la partie pleine de la maison un volume harmonieux. Leurs toitures peuvent avoir une pente et une dépassée inférieures à celle requise pour les autres
- tête de cheminée à rapprocher du faîtage avec un dépassement de 0,40 m.
- nature de la couverture : tuiles plates ou à emboîtement, à petit module rouge vieilli ou nuancé, brun, ardoisé (se conformer au nuancier déposé en Mairie). Les essendoles, les tavaillons, les lauzes, le zinc, le cuivre pourront être admis. Les bacs acier de couleur grise ou marron seront admis sauf sur les maisons traditionnelles à caractère patrimonial ayant une toiture à plus de deux pans.

Pour les extensions de construction (si la surface rajoutée est inférieure à la surface existante), se mettre en accord avec l'existant, sauf impossibilité technique.

## **2 - Aspect des murs**

Ils seront traités en enduit de mortier de chaux et sable de carrière jaune ou autres enduits d'aspect similaire et leur couleur conforme au nuancier déposé en Mairie, le blanc et les couleurs primaires étant interdits.

Ils pourront également être traités en pierres locales notamment pour les soubassements.

Les bardages bois seront en planches larges et leur couleur choisie dans le nuancier des lasures et vernis.

Les façades en rondins ou madriers ne pourront être acceptées que pour les secteurs forestiers et pour une construction isolée à condition de s'intégrer harmonieusement à l'environnement naturel à proximité.

## **3 - Menuiseries extérieures, volets, dépassées de toiture**

Les menuiseries seront d'aspect bois ou peintes suivant la palette déposée en Mairie.

Les volets seront d'aspect bois ou peints suivant la palette déposée en mairie et de type dauphinois ou coulissant. Les volets roulants sont autorisés quand les volets battants ne sont pas possibles et à condition de veiller à l'homogénéité de la couleur des volets.

## **4 - Ouvertures**

Les ouvertures seront de préférence de forme rectangulaire et plus hautes que larges. Des formes plus libres pourront être acceptées si elles sont harmonieuses.

<b>Dispositions complémentaires</b>
-------------------------------------

## **1- Remblais et déblais**

Se reporter à la brochure « Habiter en Belledonne / Construire en montagne » disponible en mairie de Revel.

Sont interdits les exhaussements du sol liés à la construction d'un bâtiment susceptibles de porter atteinte au caractère et à l'intérêt des lieux et pouvant entraîner des risques de glissement de terrain ou gêner l'écoulement des eaux.

## **2 È Accès**

Il est demandé de limiter la longueur des voies de desserte privées à l'intérieur des terrains en pente ainsi que les murs de soutènement qui en résultent. Il conviendra, lorsque ceux-ci seront nécessaires, de préférer les murs en pierres locales ou à défaut en béton plutôt que les enrochements.

## **3 È Terrasses et balcons**

Les terrasses surélevées ne devront pas être monumentales, elles devront s'intégrer harmonieusement en évitant les hauts poteaux.

Les balustres pour les garde-corps sont interdites.

## **4 È Clôtures et aménagements extérieurs**

- L'imperméabilisation du sol devra être limitée à l'accès du garage
- Les clôtures seront limitées à 2 m et constituées de grillage ou de lisses bois sur muret ou non ou encore d'une haie vive de essences régionales variées (voir article UA 13).
- Les citernes à gaz seront enterrées.
- Les portails s'implanteront à l'intérieur de la limite de propriété en permettant une place de stationnement de 3 x 5 m minimum par rapport à l'alignement (sauf impossibilité technique).

Les équipements publics et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général ne sont pas soumis à l'ensemble de ces dispositions générales et particulières

### **ARTICLE NB 12 È Stationnement**

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

maison individuelle	3 emplacements
---------------------	----------------

### **ARTICLE NB 13 - Espaces libres et plantations - espaces boisés classés**

Un plan descriptif des espaces verts existants et projetés doit être joint à la demande de permis de construire.

Toutes plantations d'arbres nouveaux de haute tige ne doivent en aucun cas s'implanter à moins de 10 mètres des limites séparatives et des voies publiques.

Les haies végétales seront composées de plusieurs essences mélangées, caduques et persistantes. Elles seront d'une hauteur inférieure ou égale à 2 mètres, seront implantées à 0.50 mètre de la limite de propriété ou juste sur la limite avec l'accord du voisin, et celles dépassant 2 mètres devront être implantées à 2 mètres en limite de propriété et établies de

telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation, notamment en diminuant la visibilité. Près d'un carrefour et dans une courbe (côté petit rayon), les haies ne dépasseront pas 1 mètre de hauteur compté par rapport au niveau de la chaussée et non du terrain.

SECTION III . Possibilités maximales d'occupation du sol
--

**ARTICLE NB 14 - Coefficient d'occupation du sol**

Le Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S.) est fixé à 0.10.

En cas de sinistre, la reconstruction à l'identique des surfaces sans changement de destination est autorisée.

**ARTICLE NB 15 - Dépassement du coefficient d'occupation du sol**

Un dépassement de C.O.S. dans la limite de 30 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher supplémentaire sera autorisé.

## TITRE III È DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

### **CHAPITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NC**

Il s'agit d'une zone de richesses naturelles à protéger en raison notamment de la valeur agricole des terres ou de la richesse du sol ou du sous-sol.

On distingue un secteur NCa n'autorisant pas la construction d'installation et de bâtiments liés à l'activité agricole type tunnel et hangar.

Certains secteurs sont exposés à des risques naturels. Se reporter au dossier des risques naturels joint en annexe.

### SECTION I . Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

#### **ARTICLE NC 1 - Occupations et utilisations du sol admises**

Sont admis sous conditions:

-si par leur situation ou leur importance ils n'imposent pas, soit la réalisation par la commune d'équipements publics nouveaux, soit un surcroît important de dépenses de fonctionnement des services publics ;

-si la commune est en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire les travaux nécessaires seront exécutés ;

-dans les secteurs exposés à un risque naturel tout constructeur, tout aménageur devra prendre en compte l'existence de ces risques et s'en protéger. :

1. les constructions et installations, les occupations et utilisations du sol directement liées et nécessaires aux activités agricoles ;
2. les bâtiments à usage d'habitation directement liés à une activité agricole ;
3. pour les bâtiments d'habitation existants non liés à l'activité agricole leur extension limitée à 40 % de leur emprise au sol initiale ;
4. pour les bâtiments existants à usage d'activité non liés à l'activité agricole : leur extension dans la limite de 20 % de la Surface de Plancher ;
5. changement de destination des bâtiments existants liés à l'activité agricole :
  - leur transformation avec changement de destination sous réserve que leur surface au sol dépasse 80 m<sup>2</sup> dans le respect du volume existant ;
  - la transformation des granges si elles peuvent être alimentées en eau, en électricité et en voirie.
6. les installations classées nécessaires à la mise en valeur des produits agricoles cultivés sur la zone ;
7. les exhaussements et affouillements du sol liés à l'activité agricole ;
8. les équipements d'infrastructure susceptibles d'être réalisés dans la zone. ;
9. les aires de stationnement ouvertes au public ;
10. le camping à la ferme, dans la mesure où il concerne moins de 20 campeurs ou moins de 6 abris de camping à la fois ;
11. la transformation des bâtiments existants en gîtes ruraux sans changement de volume ;
12. les démolitions ;
13. les clôtures ;
14. les annexes d'un bâtiment d'habitation existant ;

- 15. la réalisation des équipements et bâtiments d'intérêt collectif ou général ;
- 16. les piscines en annexe d'un bâtiment d'habitation existant ;
- 17. les constructions inférieures à 20 m<sup>2</sup> de type abri à animaux ;
- 18. les microcentrales électriques y compris leurs installations techniques ;
- 19. les bâtiments et installations liés à l'activité agricole -type tunnel et hangar-, qui ne peuvent pas respecter les dispositions de l'article NC 11, sauf en zone NCa.

## **ARTICLE NC 2 - Occupations et utilisations du sol interdites**

Toutes les constructions, installations, occupations et utilisations du sol sauf celles énumérées à l'article NC 1.

SECTION II . Conditions de l'occupation du sol
--

## **ARTICLE NC 3 - Accès et voirie**

L'article R 111-4 du Code de l'Urbanisme, rappelé dans le titre I : les Dispositions Générales, reste applicable.

## **ARTICLE NC 4 - Desserte par les réseaux**

### **I - Eau:**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

A défaut de réseau public, l'alimentation par puits, captage de source, ou forage est admise conformément au Code de la Santé Publique et sous réserve d'une déclaration en mairie pour un usage familial ou d'une autorisation préfectorale pour tout autre usage.

### **II - Assainissement:**

#### **1 - Eaux usées:**

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement conformément au Code de la Santé Publique.

A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel autonome, conforme à la législation en vigueur est obligatoire.

Un schéma d'assainissement a été approuvé par la commune le 26/03/2007 et servira de référence à l'attribution des permis de construire.

Dans tous les cas, un schéma d'implantation et un descriptif du procédé choisi devra accompagner la demande de permis de construire.

Une vérification sera faite par les services habilités avant que le système d'assainissement soit recouvert.

L'évacuation des eaux usées liées aux activités artisanales (ou agricoles) dans le réseau public d'assainissement doit être subordonnée à un pré-traitement approprié et à une autorisation de rejet.

#### **2 - Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. Des mesures devront être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (comme tranchée drainante, puits



filtrant, bassin tampon ) avec interdiction absolue de rejet dans le réseau public d'assainissement des eaux usées ou sur la voirie.

La commune pourra imposer un débit maximum de rejet dans les collecteurs ou les torrents par tout dispositif de rétention approprié.

La réutilisation de l'eau de pluie est à favoriser dans la conception ou la réhabilitation des constructions..

### 3 . Piscines

Les eaux de vidange des piscines et bassins ne doivent en aucun cas être rejetées dans le réseau collectif des eaux usées.

Les eaux non polluées (sans chlore ou autre produit polluant) provenant des piscines, circuit de refroidissement, pompe à chaleur etc. seront rejetées dans le réseau d'eaux pluviales prévu lors du projet.

### 4 . Ruisseaux, fossés

Les ruisseaux, fossés de drainage et autres écoulements de surface existants ne seront pas couverts, sauf impératifs techniques.

### **III - Autres réseaux:**

Tous les réseaux câblés seront réalisés en souterrain, sauf en cas d'impossibilités techniques justifiées.

### **ARTICLE NC 5 - Caractéristiques des terrains.**

A défaut d'un réseau d'assainissement collectif pour toute nouvelle construction ou transformation de bâtiment à usage d'habitation, un terrain devra présenter une surface adaptée à la filière d'assainissement choisie. Ce dispositif devra être validé par le SPANC

Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux équipements publics.

### **ARTICLE NC 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions doivent être édifiées en recul, au minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer, sauf dispositions particulières contenues dans le document graphique.

Toutefois pour des raisons d'harmonisation, l'implantation à l'alignement des bâtiments existants pourra être autorisée le long des voies communales.

L'aménagement et l'agrandissement des constructions existantes à l'intérieur de ces marges de recul inscrites au document graphique pourront être autorisés dans la mesure où ils n'aggravent pas la situation de ces constructions par rapport à la voie : visibilité, accès élargissement éventuel etc..

Les saillies, balcons et dépassées de toiture ne sont pas pris en compte dans le reculement minimal des constructions par rapport aux voies et emprises publiques au-dessus de 2,50 m de hauteur, dans la limite de 1m de dépassement sur le plan horizontal. Cette règle ne s'applique pas aux constructions sur limite ou à l'alignement.

Les ouvrages techniques d'intérêt général peuvent être implantés à des retraits différents pour des raisons de sécurité, d'architecture et d'urbanisme.

Dans les terrains en pente, le garage couvert sera, dans la mesure du possible, au niveau de la voie publique, afin de limiter la longueur des voies de dessertes privatives.

### **ARTICLE NC 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres. Dans ce cas, les dépassées de toitures, les balcons, les auvents et les escaliers ne sont pas pris en compte dans la limite de 1 mètre.

Dans le cas de construction avec dépassées de toitures en limites séparatives, c'est l'extrémité du bâtiment, c'est à dire le bord extérieur de la dépassée, qui devra être à l'aplomb de la limite.

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

Les annexes de moins de 20 m<sup>2</sup> et de moins de 3,50 m de hauteur au faîtage peuvent s'implanter sans condition de recul.

Les piscines devront être implantées à 3 mètres minimum des limites séparatives.

Les ouvrages techniques d'intérêt général peuvent être implantés à des retraits différents pour des raisons de sécurité, d'architecture et d'urbanisme.

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

Une distance d'au moins 4 mètres peut être imposée.

### **ARTICLE NC 9- Emprise au sol**

Sans objet

### **ARTICLE NC 10- Hauteur maximum des constructions**

La hauteur des constructions est mesurée par la projection verticale de tout point du bâtiment jusqu'au terrain naturel avant travaux ou au terrain aménagé après travaux si celui-ci est plus bas que le terrain d'origine, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Cette hauteur, mesurée à l'égout de toiture, ne doit pas dépasser:

- 10 mètres pour les maisons d'habitation sauf en cas de toiture terrasse où la hauteur sera de 7 mètres à l'égout .
- 15 mètres pour les bâtiments d'exploitation agricole.
- 5 mètres pour les annexes.

Les équipements publics et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général ne sont pas soumis à l'ensemble de ces dispositions.

## **ARTICLE NC 11 - Aspect extérieur**

### **Dispositions générales**

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions et leurs extensions ainsi que les éléments d'accompagnement (clôtures, garage, appentis) portent atteinte au caractère des lieux avoisinants, et ne relèvent pas d'un souci d'intégration au site, de respect de l'environnement et de préservation des perspectives monumentales et paysagères.

Les contraintes de voisinage seront prises en compte lors du choix de l'implantation dans le site et de la position des ouvertures.

Dans tous les cas, l'article R 111.21 du Code de l'Urbanisme demeure applicable.

### **Dispositions particulières**

Les autorisations de construire peuvent être refusées si les constructions font trop fortement référence à des architectures typiques d'autres régions ou constituent des pastiches d'architecture ou si les extensions et transformations d'un bâtiment existant ignorent les caractéristiques de celui-ci.

Dans le cas d'utilisation d'énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions, les dispositions concernant les toitures, les aspects des murs, les menuiseries et les ouvertures peuvent être adaptées pour intégrer ces technologies sous réserve de la protection des sites et des paysages.

#### **1 -Toitures :**

- 2 à 4 pans sur un même corps de bâtiment avec une pente comprise entre 60 % et 100 %. Pour les annexes isolées de moins de 20 m<sup>2</sup>, elles pourront n'avoir qu'un pan et une pente comprise entre 30 et 100 %.
- Des pentes plus faibles mais supérieures à 40 % pourront être admises pour des raisons techniques dans le cas d'extension à un pan accolé au bâtiment principal existant
- Les toitures terrasses sont autorisées à condition qu'elles soient végétalisées ou accessibles depuis une pièce située à l'intérieur du bâtiment au même niveau et incluses dans le corps général du bâtiment, et dans ce cas elles auront une hauteur inférieure à 6 m et devront constituer un élément majeur de l'ensemble architectural.
- Les toitures végétalisées sont autorisées sur les toitures terrasses admises au paragraphe ci-dessus ainsi que sur tout bâtiment respectant les pentes minimales autorisées.
- Les lignes de faîtage seront de préférence perpendiculaires aux courbes de niveaux et les volumes de toiture resteront simples.
- La dépassée de toiture: 0.70 m minimum, sauf les annexes de moins de 20 m<sup>2</sup> pour lesquelles la dépassée de toiture pourra être inférieure.

- Les vérandas-verrières sont admises à condition de créer avec la partie pleine de la maison un volume harmonieux. Leurs toitures peuvent avoir une pente et une dépassée inférieures à celle requise pour les autres
- tête de cheminée à rapprocher du faîtage avec un dépassement de 0,40 m.
- nature de la couverture : tuiles plates ou à emboîtement, à petit module rouge vieilli ou nuancé, brun, ardoisé (se conformer au nuancier déposé en Mairie). Les essendoles, les tavaillons, les lauzes, le zinc, le cuivre pourront être admis. Les bacs acier de couleur grise ou marron seront admis sauf sur les maisons traditionnelles à caractère patrimonial ayant une toiture à plus de deux pans.

Pour les extensions de construction (si la surface rajoutée est inférieure à la surface existante), se mettre en accord avec l'existant, sauf impossibilité technique.

## 2 - Aspect des murs

Ils seront traités en enduit de mortier de chaux et sable de carrière jaune ou autres enduits d'aspect similaire et leur couleur conforme au nuancier déposé en Mairie, le blanc et les couleurs primaires étant interdits.

Ils pourront également être traités en pierres locales notamment pour les soubassements.

Les bardages bois seront en planches larges et leur couleur choisie dans le nuancier des lasures et vernis.

Les façades en rondins ou madriers ne pourront être acceptées que pour les secteurs forestiers et pour une construction isolée à condition de s'intégrer harmonieusement à l'environnement naturel à proximité.

## 3 - Menuiseries extérieures, volets, dépassées de toiture

Les menuiseries seront d'aspect bois ou peintes suivant la palette déposée en Mairie.

Les volets seront d'aspect bois ou peints suivant la palette déposée en mairie et de type dauphinois ou coulissant. Les volets roulants sont autorisés quand les volets battants ne sont pas possibles et à condition de veiller à l'homogénéité de la couleur des volets.

## 4 - Ouvertures

Les ouvertures seront de préférence de forme rectangulaire et plus hautes que larges. Des formes plus libres pourront être acceptées si elles sont harmonieuses.

### Dispositions complémentaires

#### 1- Remblais et déblais

Se reporter à la brochure « Habiter en Belledonne / Construire en montagne » disponible en mairie de Revel.

Sont interdits les exhaussements du sol liés à la construction d'un bâtiment susceptibles de porter atteinte au caractère et à l'intérêt des lieux et pouvant entraîner des risques de glissement de terrain ou gêner l'écoulement des eaux.

## 2 È Accès

Il est demandé de limiter la longueur des voies de desserte privées à l'intérieur des terrains en pente ainsi que les murs de soutènement qui en résultent. Il conviendra, lorsque ceux-ci seront nécessaires, de préférer les murs en pierres locales ou à défaut en béton plutôt que les enrochements.

## 3 È Terrasses et balcons

Les terrasses surélevées ne devront pas être monumentales, elles devront s'intégrer harmonieusement en évitant les hauts poteaux.

Les balustres pour les garde-corps sont interdites.

## 4 È Clôtures et aménagements extérieurs

- L'imperméabilisation du sol devra être limitée à l'accès du garage
- Les clôtures seront limitées à 2 m et constituées de grillage ou de lisses bois sur muret ou non ou encore d'une haie vive de essences régionales variées (voir article UA 13).
- Les citernes à gaz seront enterrées.
- Les portails s'implanteront à l'intérieur de la limite de propriété en permettant une place de stationnement de 3 x 5 m minimum par rapport à l'alignement (sauf impossibilité technique).

Les équipements publics et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général ne sont pas soumis à l'ensemble de ces dispositions générales et particulières

### ARTICLE NC 12 È Stationnement

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

### ARTICLE NC 13 - Espaces libres et plantations - espaces boisés classés

Les haies végétales seront composées de plusieurs essences mélangées, caduques et persistantes. Elles seront d'une hauteur inférieure ou égale à 2 mètres, seront implantées à 0.50 mètre de la limite de propriété ou juste sur la limite avec l'accord du voisin, et celles dépassant 2 mètres devront être implantées à 2 mètres en limite de propriété et établies de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation, notamment en diminuant la visibilité. Près d'un carrefour et dans une courbe (côté petit rayon), les haies ne dépasseront pas 1 mètre de hauteur compté par rapport au niveau de la chaussée et non du terrain.

SECTION III . Possibilités maximale d'occupation du sol
---

### ARTICLE NC 14 - Coefficient d'occupation du sol

En zone NC, il n'est pas fixé de C.O.S., mais dans le cadre des dispositions de l'article NC1 :

- chaque exploitation nouvelle pourra recevoir un bâtiment à usage d'habitation d'une surface maximum de 180 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher ;
- dans le cadre de l'amélioration de l'habitat existant, une extension sera tolérée dans la limite de 40% d'emprise au sol

- pour les bâtiments existants à usage de ~~activité~~ non liée à ~~la~~ activité agricole, une extension de 20 % de Surface de Plancher sera tolérée ;
- les bâtiments à usage de ~~exploitation~~ agricole ne sont pas soumis à une règle de densité.
- en cas de sinistre, la reconstruction à ~~la~~ identique des surfaces sans changement de destination est autorisée.

**ARTICLE NC 15 - Dépassement du coefficient d'Occupation du sol**

Sans objet.

## TITRE III È DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

### **CHAPITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE ND**

Il s'agit d'une zone naturelle, à protéger en raison d'une part de l'existence de risques de nuisances, d'autre part de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt notamment du point de vue esthétique ou écologique.

Sont créés:

- un secteur NDt pour les activités de tourisme et de loisirs.
- un secteur NDp pour la protection des captages des eaux publiques comportant les sous-secteurs Ndpi périmètre de protection immédiate et NDpr périmètre de protection rapprochée  
On y distingue les sous-secteurs Ndpi1, NDpr1 et NDpr1t du captage de Freydières, Ndpi2 et NDpr2 des captages du Roure et Puits n°1 et n°2
- un sous-secteur NDpa comportant les refuges de montagne.

Certains secteurs sont exposés à des risques naturels. Se reporter au dossier des risques naturels joint en annexe.

### SECTION I . Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

#### **ARTICLE ND 1 - Occupations et utilisations du sol admises**

Sont admis sous conditions:

- si par leur situation ou leur importance ils n'imposent pas, soit la réalisation par la commune d'équipements publics nouveaux, soit un surcroît important de dépenses de fonctionnement des services publics ;

-si la commune est en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire les travaux nécessaires seront exécutés ;

- .1 les aires de stationnement ouvertes au public.
- .2 les équipements d'infrastructure susceptibles d'être réalisés dans la zone dans la mesure où toutes précautions sont prises pour assurer leur bonne insertion dans le paysage.
- .3 les démolitions;
- .4 la réalisation des équipements et bâtiments d'intérêt collectif ou général
- .5 les microcentrales électriques y compris leur installation technique
- .6 les abris de jardins, à bois et animaux inférieurs à 20 m<sup>2</sup>
- .7 pour les maisons d'habitation existantes, les piscines
- .8 dans le secteur NDpa, l'extension des refuges existants jusqu'à la limite de 800 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher y compris l'existant, ainsi que les installations techniques nécessaires à leur fonctionnement à condition que toutes les précautions soient prises pour préserver les captages notamment en matière de stockage des hydrocarbures et de système d'évacuation des déchets.
- .9 dans le secteur NDpi seront uniquement autorisées les activités nécessaires à la production d'eau destinée à la consommation humaine.

- .10 dans les sous-secteurs NDpr peuvent être autorisés sous réserve que le maître d'ouvrage prenne des dispositions appropriées aux risques y compris ceux créés par les travaux :
- les bâtiments strictement liés à l'exploitation du réseau d'eau,
  - les équipements et travaux liés au transport d'énergie électrique et aux télécommunications,
  - la reconstruction à l'identique en cas de sinistre sans changement de destination,
  - l'extension de moins de 30m<sup>2</sup> des bâtiments d'habitation dans la limite de 180m<sup>2</sup> de Surface de Plancher, les annexes à l'habitation non comptabilisées en Surface de plancher dès lors qu'elles ne sont pas susceptibles de porter atteinte à la qualité des eaux (abri ouvert, garage ) dans la limite de 30m<sup>2</sup> de Surface de Plancher.
  - dans le sous-secteur NDpr1t (secteur à vocation touristique) la transformation des bâtiments existants en bâtiments à vocation touristique.

Dans les secteurs exposés à un risque naturel, tout constructeur, tout aménageur devra prendre en compte l'existence de ces risques et s'en protéger.

### **ARTICLE ND 2 - Occupations et utilisations du sol interdites**

Le changement de destination des bâtiments existants isolés.

Sont interdites, les occupations et utilisations du sol non prévues à l'article ND 1.

- à l'intérieur du secteur NDp, toutes les constructions non liées aux besoins techniques du captage.
- à l'intérieur du secteur NDpt, les aires de stationnement.

SECTION II . Conditions de l'occupation du sol
--

### **ARTICLE ND 3 - Accès et voirie**

L'article R 111-4 du Code de l'Urbanisme, rappelé dans titre I les Dispositions Générales, reste applicable.

#### Dispositions complémentaires

- L'autorisation de construire peut-être refusée en outre si les caractéristiques des voies publiques ou privées qui desservent le terrain rendent difficiles le déneigement et le ramassage des ordures ménagères.
- Lorsque le terrain est riverain à deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- Tout accès sera soumis à l'accord du service gestionnaire de la voirie et devra respecter les écoulements des eaux de la voirie publique et ceux sur les voies adjacentes. Les eaux de ruissellement de la voie d'accès devront être traitées sur la parcelle prioritairement et il devra être prévu un système de caniveau-grille en raccordement de la voirie.
- La pente des rampes d'accès aux garages et aux places de stationnement ne devra pas excéder 15 %.( Attention des règles spécifiques sont appliquées par la DDT sur la voirie départementale)

Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux équipements publics.

### **ARTICLE ND 4 - Desserte par les réseaux**



## I - Eau

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

A défaut de réseau public, l'alimentation par puits, captage de source, ou forage est admise conformément au Code de la Santé Publique et sous réserve d'une déclaration en mairie pour un usage familial ou d'une autorisation préfectorale pour tout autre usage.

## II - Assainissement:

### 1 - Eaux usées:

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement conformément au Code de la Santé Publique.

A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel autonome, conforme à la législation en vigueur est obligatoire.

L'implantation de tout dispositif d'assainissement individuel comportant un puits de filtration est interdite

Un schéma d'assainissement a été approuvé par la commune le 26/03/2007 et servira de référence à l'attribution des permis de construire.

Dans tous les cas, un schéma d'implantation et un descriptif du procédé choisi devra accompagner la demande de permis de construire.

Une vérification sera faite par les services habilités avant que le système d'assainissement soit recouvert.

L'évacuation des eaux usées liées aux activités artisanales (ou agricoles) dans le réseau public d'assainissement doit être subordonnée à un pré-traitement approprié et à une autorisation de rejet.

### 2 - Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. Des mesures devront être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (comme tranchée drainante, puits filtrant, bassin tampon) avec interdiction absolue de rejet dans le réseau public d'assainissement des eaux usées ou sur la voirie.

La commune pourra imposer un débit maximum de rejet dans les collecteurs ou les torrents par tout dispositif de rétention approprié.

La réutilisation de l'eau de pluie est à favoriser dans la conception ou la réhabilitation des constructions..

### 3 . Piscines

Les eaux de vidange des piscines et bassins ne doivent en aucun cas être rejetées dans le réseau collectif des eaux usées. Le rejet des eaux de piscines ne devront pas entraîner de teneur en chlore supérieure à 0,005mg/l dans le milieu naturel récepteur, conformément au décret du 19/12/91 et suivra l'évolution de la réglementation en la matière.

Les eaux non polluées provenant des piscines, circuit de refroidissement, pompe à chaleur etc. seront rejetées dans le réseau d'eaux pluviales prévu lors du projet.

### 4 . Ruisseaux, fossés

Les ruisseaux, fossés de drainage et autres écoulements de surface existants ne seront pas couverts, sauf impératifs techniques.

### 5 - Captages

Dans le secteur NDpa, toutes précautions seront prises pour préserver les captages existants notamment en matière de stockage des hydrocarbures et de système d'évacuation des déchets, les systèmes d'alimentation en eau potable et d'assainissement devront recueillir l'accord des services spécialisés.

### **III - Autres réseaux:**

Tous les réseaux câblés seront réalisés en souterrain, sauf en cas d'impossibilités techniques justifiées.

### **ARTICLE ND 5 - Caractéristiques des terrains**

Sans objet

### **ARTICLE ND 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions autorisées à l'article ND 1 doivent être édifiées en recul, au minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer, sauf dispositions particulières contenues dans le document graphique.

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

Le ménagement et le agrandissement des constructions existantes à l'intérieur de ces marges de recul au document graphique pourront être autorisés dans la mesure où ils n'aggravent pas la situation de ces constructions par rapport à la voie : visibilité accès élargissement éventuel etc..

Les saillies, balcons et dépassées de toiture ne sont pas pris en compte dans le reculement minimal des constructions par rapport aux voies et emprises publiques au-dessus de 2,50 m de hauteur, dans la limite de 1m de dépassement sur le plan horizontal. Cette règle ne s'applique pas aux constructions sur limite ou à l'alignement.

Les ouvrages techniques d'intérêt général peuvent être implantés à des retraits différents pour des raisons de sécurité, d'architecture et d'urbanisme.

### **ARTICLE ND 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les piscines devront être implantées à 3 mètres minimum des limites séparatives.

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

Une distance d'au moins 4 mètres peut être imposée.

### **ARTICLE ND 9- Emprise au sol**

Sans objet

### **ARTICLE ND 10- Hauteur maximum des constructions**

La hauteur des constructions est mesurée par la projection verticale de tout point du bâtiment jusqu'au terrain naturel avant travaux ou au terrain aménagé après travaux si celui-ci est plus bas que le terrain d'origine, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur des constructions est limitée à 10 mètres au faîtage et à 7 mètres à l'égout en cas, notamment, de toitures terrasses végétalisées.

Les équipements publics et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général ne sont pas soumis à l'ensemble de ces dispositions.

Dans la zone NDpa, les annexes ou les locaux techniques liés au fonctionnement des refuges seront limités à une hauteur de 5 m maximum.

## **ARTICLE ND 11 È Aspect extérieur**

### **Dispositions générales**

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions et leurs extensions ainsi que les éléments d'accompagnement (clôtures, garage, appentis) portent atteinte au caractère des lieux avoisinants, et ne relèvent pas d'un souci d'intégration au site, de respect de l'environnement et de préservation des perspectives monumentales et paysagères.

Les contraintes de voisinage seront prises en compte lors du choix de l'implantation dans le site et de la position des ouvertures.

Dans tous les cas, l'article R 111.21 du Code de l'Urbanisme demeure applicable.

### **Dispositions particulières**

Les autorisations de construire peuvent être refusées si les constructions font trop fortement référence à des architectures typiques d'autres régions ou constituent des pastiches d'architecture ou si les extensions et transformations d'un bâtiment existant ignorent les caractéristiques de celui-ci.

Dans le cas d'utilisation d'énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions, les dispositions concernant les toitures, les aspects des murs, les menuiseries et les ouvertures peuvent être adaptées pour intégrer ces technologies sous réserve de la protection des sites et des paysages.

#### **1 -Toitures :**

- 2 à 4 pans sur un même corps de bâtiment avec une pente comprise entre 60 % et 100 %. Pour les annexes isolées de moins de 20 m<sup>2</sup>, elles pourront n'avoir qu'un pan et une pente comprise entre 30 et 100 %.
- Des pentes plus faibles mais supérieures à 40 % pourront être admises pour des raisons techniques dans le cas d'extension à un pan accolé au bâtiment principal existant
- Les toitures terrasses sont autorisées à condition qu'elles soient végétalisées ou accessibles depuis une pièce située à l'intérieur du bâtiment au même niveau et incluses dans le corps général du bâtiment, et dans ce cas elles auront une hauteur inférieure à 6 m et devront constituer un élément majeur de l'ensemble architectural.

- Les toitures végétalisées sont autorisées sur les toitures terrasses admises au paragraphe ci-dessus ainsi que sur tout bâtiment respectant les pentes minimales autorisées.
- Les lignes de faîtage seront de préférence perpendiculaires aux courbes de niveaux et les volumes de toiture resteront simples.
- La dénivelée de toiture: 0.70 m minimum, sauf les annexes de moins de 20 m<sup>2</sup> pour lesquelles la dénivelée de toiture pourra être inférieure.
- Les vérandas-verrières sont admises à condition de créer avec la partie pleine de la maison un volume harmonieux. Leurs toitures peuvent avoir une pente et une dénivelée inférieures à celle requise pour les autres
- tête de cheminée à rapprocher du faîtage avec un dépassement de 0,40 m.
- nature de la couverture : tuiles plates ou à emboîtement, à petit module rouge vieilli ou nuancé, brun, ardoisé (se conformer au nuancier déposé en Mairie). Les essendoles, les tavaillons, les lauzes, le zinc, le cuivre pourront être admis. Les bacs acier de couleur grise ou marron seront admis sauf sur les maisons traditionnelles à caractère patrimonial ayant une toiture à plus de deux pans.

Pour les extensions de construction (si la surface rajoutée est inférieure à la surface existante), se mettre en accord avec l'existant, sauf impossibilité technique.

## 2 - Aspect des murs

Ils seront traités en enduit de mortier de chaux et sable de carrière jaune ou autres enduits d'aspect similaire et leur couleur conforme au nuancier déposé en Mairie, le blanc et les couleurs primaires étant interdits.

Ils pourront également être traités en pierres locales notamment pour les soubassements.

Les bardages bois seront en planches larges et leur couleur choisie dans le nuancier des lasures et vernis.

Les façades en rondins ou madriers ne pourront être acceptées que pour les secteurs forestiers et pour une construction isolée à condition de s'intégrer harmonieusement à l'environnement naturel à proximité.

## 3 - Menuiseries extérieures, volets, dénivelées de toiture

Les menuiseries seront d'aspect bois ou peintes suivant la palette déposée en Mairie.

Les volets seront d'aspect bois ou peints suivant la palette déposée en mairie et de type dauphinois ou coulissant. Les volets roulants sont autorisés quand les volets battants ne sont pas possibles et à condition de veiller à l'homogénéité de la couleur des volets.

## 4 - Ouvertures

Les ouvertures seront de préférence de forme rectangulaire et plus hautes que larges. Des formes plus libres pourront être acceptées si elles sont harmonieuses.

## Dispositions complémentaires

### 1- Remblais et déblais

Se reporter à la brochure « Habiter en Belledonne / Construire en montagne » disponible en mairie de Revel.

Sont interdits les exhaussements du sol liés à la construction d'un bâtiment susceptibles de porter atteinte au caractère et à l'intérêt des lieux et pouvant entraîner des risques de glissement de terrain ou gêner l'écoulement des eaux.

### 2 Ë Accès

Il est demandé de limiter la longueur des voies de desserte privées à l'intérieur des terrains en pente ainsi que les murs de soutènement qui en résultent. Il conviendra, lorsque ceux-ci seront nécessaires, de préférer les murs en pierres locales ou à défaut en béton plutôt que les enrochements.

### 3 Ë Terrasses et balcons

Les terrasses surélevées ne devront pas être monumentales, elles devront s'intégrer harmonieusement en évitant les hauts poteaux.

Les balustres pour les garde-corps sont interdites.

### 4 Ë Clôtures et aménagements extérieurs

- Limiter l'imperméabilisation du sol à l'accès du garage
- Les clôtures seront limitées à 2 m et constituées de grillage ou de lisses bois sur muret ou non ou encore d'une haie vive de essences régionales variées (voir article UA 13).
- Les citernes à gaz seront enterrées.
- Les portails s'implanteront à l'intérieur de la limite de propriété en permettant une place de stationnement de 3 x 5 m minimum par rapport à l'alignement (sauf impossibilité technique).

Les équipements publics et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général ne sont pas soumis à l'ensemble de ces dispositions générales et particulières

#### **ARTICLE ND 12- Stationnement**

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

#### **ARTICLE ND 13 Ë Espaces libres et plantations Ë espaces boisés classés**

Dans la zone ND s'applique la réglementation spécifique des boisements pour les possibilités d'extension des boisements et les essences recommandées (annexe n°6 du POS).

Les haies végétales seront composées de plusieurs essences mélangées, caduques et persistantes. Elles seront d'une hauteur inférieure ou égale à 2 mètres, seront implantées à 0.50 mètre de la limite de propriété ou juste sur la limite avec l'accord du voisin, et celles

dépassant 2 mètres devront être implantées à 2 mètres en limite de propriété et établies de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation, notamment en diminuant la visibilité. Près d'un carrefour et dans une courbe (côté petit rayon), les haies ne dépasseront pas 1 mètre de hauteur compté par rapport au niveau de la chaussée et non du terrain.

SECTION III . Possibilités maximales d'occupation du sol
--

**ARTICLE ND 14 - Coefficient d'occupation dû sol**

En cas de sinistre, la reconstruction à l'identique des surfaces sans changement de destination est autorisée.

**ARTICLE ND 15 - Dépassement du coefficient d'occupation du sol**

Sans objet.