

REPUBLIQUE FRANCAISE
DEPARTEMENT DE L'ISERE

COMMUNE DE MEYSSIEZ (38440)

PLAN LOCAL D'URBANISME

3 - REGLEMENT



Pierre BELLI-RIZ et partenaires
1, place Saint-Bruno 38000 Grenoble
Tél. : 04 76 48 54 68 et 06 24 98 11 88
Fax : 04 76 70 32 74 Mèl : PBR.urbanisme@gmail.com

**Commune de MEYSSIEZ (38440)
PLAN LOCAL D'URBANISME
RÉVISION ANNEE 2007**

RÈGLEMENT

SOMMAIRE

Titre I : Dispositions générales

- Article 1 - Champ d'application territorial du plan
- Article 2 - Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols
- Article 3 – Les risques naturels
- Article 4 - Division du territoire en zones
- Article 5 - Adaptations mineures
- Article 6 - Glossaire
- Article 7 – Schémas

Titre II : Dispositions applicables aux zones urbaines

- Chapitre I - Dispositions applicables à la zone UA
- Chapitre II - Dispositions applicables à la zone UB
- Chapitre III - Dispositions applicables à la zone UI

Titre III : Dispositions applicables aux zones à urbaniser

- Chapitre I - Dispositions applicables à la zone AU
- Chapitre II - Dispositions applicables à la zone AUB

Titre IV : Dispositions applicables aux zones agricoles

- Chapitre I - Dispositions applicables à la zone A

Titre V : Dispositions applicables aux zones naturelles

- Chapitre I - Dispositions applicables à la zone N

TITRE I : DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Article 1 - Champ d'application territorial du plan

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

Article 3 - Les risques naturels

Article 4 - Division du territoire en zones

Article 5 - Adaptations mineures

Article 6 - Glossaire

Article 7 – Schémas

Article 1 - Champ d'application territorial du plan

Ce règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de MEYSSIEZ.

Article 2 - Portée respective du règlement à l'égard d'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 L 111-3, R 111-2, R 111-4, R 111-15, R 111-21 du Code de l'Urbanisme rappelés ci-après :

Article L 111-3

« La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale ou le plan local d'urbanisme en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié. Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 421-5, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment. »

Article R 111-2 : *« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations. »*

Article R 111-4 : *« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques. »*

Article R 111-15 : *« Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.»*

Article R 111-21 : *« Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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.»*

Article L.111-3 du code rural rappelé ci-après

Article L.111-3

« Lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit

être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction et à tout changement de destination précités à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes.

Dans les parties actuellement urbanisées des communes, des règles d'éloignement différentes de celles qui résultent du premier alinéa peuvent être fixées pour tenir compte de l'existence de constructions agricoles antérieurement implantées. Ces règles sont fixées par le plan local d'urbanisme ou, dans les communes non dotées d'un plan local d'urbanisme, par délibération du conseil municipal, prise après avis de la chambre d'agriculture et enquête publique.

Dans les secteurs où des règles spécifiques ont été fixées en application de l'alinéa précédent, l'extension limitée et les travaux rendus nécessaires par des mises aux normes des exploitations agricoles existantes sont autorisés, nonobstant la proximité de bâtiments d'habitations.

Par dérogation aux dispositions du premier alinéa, une distance d'éloignement inférieure peut être autorisée par l'autorité qui délivre le permis de construire, après avis de la chambre d'agriculture, pour tenir compte des spécificités locales. Une telle dérogation n'est pas possible dans les secteurs où des règles spécifiques ont été fixées en application du deuxième alinéa.

Il peut être dérogé aux règles du premier alinéa, sous réserve de l'accord des parties concernées, par la création d'une servitude grevant les immeubles concernés par la dérogation, dès lors qu'ils font l'objet d'un changement de destination ou de l'extension d'un bâtiment agricole existant dans les cas prévus par l'alinéa précédent. »

3 – En application de la loi du 27 septembre 1941, validée en 1945, qui régit en particulier les découvertes fortuites et la protection des vestiges archéologiques ainsi découverts, toute découverte de quelque ordre qu'elle soit (structures, objets, vestiges, monnaies...) doit être signalée immédiatement à la direction des antiquités historiques, soit directement, soit par l'intermédiaire de la Mairie ou de la Préfecture.

Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être détruits avant examen par des spécialistes. Tout contrevenant sera passible des peines prévues par le Code Pénal.

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 des 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 autres 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.

Le plan local d'urbanisme, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par le présent article lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages. Dans les communes dotées d'une carte communale, le conseil municipal peut, avec l'accord du préfet et après avis de la commission départementale compétente en matière de nature, de paysages et de sites, fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par le présent article au vu d'une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages. Il peut être dérogé aux dispositions du présent article, avec l'accord du préfet, lorsque les contraintes géographiques ne permettent pas d'implanter les installations ou les constructions au-delà de la marge de recul prévue au premier alinéa, dès lors que l'intérêt que représente pour la commune l'installation ou la construction projetée motive la dérogation. »

9 – La loi du 4 février 1995 d'orientation pour l'Aménagement et le développement du territoire.

10 - La loi du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et au renouvellement urbains, dite loi SRU.

11 – La loi du 2 juillet 2003, dite Urbanisme et habitat.

12 - La loi du 1er août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine.

13 - La loi du 23 février 2005 relative au développement des territoires ruraux.

14 - La loi du 20 juillet 2005 relative aux concessions d'aménagement

15 – La loi du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement, dite ENL.

S'ajoutent aux règles propres du Plan local d'urbanisme, les prescriptions prises au titre de législations spécifiques concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol créées en application de législations particulières :

Murs et clôtures :

Article R421-12 du Code de l'urbanisme :

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

- a) Dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité, dans le champ de visibilité d'un monument historique défini à l'article L. 621-30-1 du code du patrimoine ou dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager créée en application de l'article L. 642-1 du code du patrimoine ;
- b) Dans un site inscrit ou dans un site classé en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement ;
- c) Dans un secteur délimité par le plan local d'urbanisme en application du 7° de l'article L. 123-1 ;
- d) Dans une commune ou partie de commune où le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme a décidé de soumettre les clôtures à déclaration. »

Constructions nouvelles dispensées de toute formalité

- Les murs dont la hauteur au-dessus du sol est inférieure à deux mètres, sauf s'ils constituent des clôtures régies par l'article R. 421-12

- En raison de leur nature, sauf lorsqu'ils sont implantés dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité :

a) Les murs de soutènement ;

b) Tous ouvrages d'infrastructure terrestre, maritime ou fluviale tels que les voies, ponts, infrastructures portuaires ou aéroportuaires conformément à l'article R421-3 du Code de l'urbanisme.

- Les démolitions autorisées au titre de l'article 1 du règlement de zone sont soumises au permis de démolir, conformément aux articles R.430-1 et R.430-2 du Code de l'Urbanisme.

- Lorsque des dispositifs d'assainissement individuels sont autorisés dans les secteurs non desservis par les réseaux collectifs d'assainissement, ceux-ci doivent être conformes à l'arrêté interministériel du 3 mars 1982, complété par celui du 14 septembre 1983 et celui du 6 mai 1996.

- Les constructions à usage d'habitat situées de part et d'autre du bord d'une infrastructure classée "axe bruyant" devront recevoir des traitements de façade appropriés pour réduire les nuisances sonores, conformément aux réglementations en vigueur. Le classement sonore des voies est établi en application de l'arrêté du 30 mai 1996 relatif aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit

Article 3 – Les risques naturels

Conformément aux dispositions des articles L121-1 et R 123-11 du Code de l'urbanisme, le PLU doit afficher les risques naturels à partir des informations disponibles. Le document graphique et le règlement permettent de connaître les dispositions applicables à chaque zone délimitée au document graphique en fonction de la nature de l'aléa recensé et du niveau pris en compte (fort, moyen, faible).

Le règlement instaure des règles d'urbanisme en précisant notamment les modes d'occupation et d'utilisation du sol interdits, ceux admis et les prescriptions à respecter et indique en outre les références des fiches conseils auxquelles il convient de se reporter pour prendre en compte des règles de construction.

Une carte des aléas recensés sur la commune au 1/ 5 000 et les fiches-conseils sont jointes dans un sous-dossier intitulé « Documents informatifs ».

Sur les documents graphiques, seuls les risques affectant les zones UA, UB, AU, AUB et Nh ont fait l'objet d'une identification graphique.

Dispositions applicables aux secteurs situés en zones d'aléa fort

Dans ces zones, interdites à la construction, peuvent toutefois être autorisés sous réserve de ne pas aggraver les risques et de ne pas en provoquer de nouveaux :

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

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

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

- les extensions limitées qui seraient nécessaires à des mises aux normes, notamment d'habitabilité ou de sécurité,
- la reconstruction ou la réparation de bâtiments sinistrés dans le cas où les dommages n'ont pas de lien avec le risque à l'origine du classement en zone interdite.
- Les constructions et installations nécessaires à la mise en conformité (notamment règles de sécurité) des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement, des Établissements Recevant du Public et des Immeubles de Grande Hauteur,

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

- les abris légers, annexes des bâtiments d'habitation, inférieurs à 20 m², ainsi que les bassins et les piscines non couvertes et liés à des habitations existantes. Les bassins et piscines ne sont pas autorisés en zone rouge de glissement de terrain
- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation des carrières soumises à la législation sur les installations classées, à l'exploitation agricole ou forestière et à l'activité culturelle, touristique, sportive et de loisirs, dans la mesure où leur implantation est liée à leur fonctionnalité.

d) les constructions, les installations et infrastructures (notamment les infrastructures de transports routiers, de fluides, les ouvrages de dépollution) nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif ou général déjà implantés dans la zone, les équipements et ouvrages techniques qui s'y rattachent, sous réserve que le maître d'ouvrage prenne des dispositions appropriées aux risques, y compris ceux créés par les travaux.

e) tous travaux et aménagements de nature à réduire les risques et autorisés au titre de la Loi sur l'Eau

Dispositions applicables aux secteurs situés en zones d'aléa moyen :

Les dispositions ci-dessus restent applicables.

Dispositions applicables aux secteurs situés en zones d'aléa faible :

En l'absence de prescriptions, les recommandations des fiches conseils sont à prendre en compte.

Dans les secteurs affectés par des aléas faibles d'inondation, de crue rapide des rivières, d'inondations de pied de versant, de crues des torrents et des ruisseaux torrentiels, de ravinement et ruissellement sur versant, les constructions sont autorisées sous réserve que leur niveau habitable ou utilisable soit situé au minimum à 0,60 m au-dessus du terrain naturel (pour l'aléa de ruissellement, cette contrainte peut être annulée en cas de fortes pentes) et que toute partie du bâtiment située sous cette cote ne soit ni habitée, ni aménagée (sauf protection par cuvelage étanche).

En outre, il est de la responsabilité du maître d'ouvrage de prendre toutes les dispositions techniques pour se prémunir contre ces risques naturels :

- cf. la fiche conseils n° 0 : « recommandations relatives à la prévention des dommages contre l'action des eaux »
- cf. la fiche conseils n°1 « recommandations relatives à la prise en compte du risque d'inondation par ruissellement sur versant »
- cf. la fiche conseils n° 2 « recommandations relatives à la prise en compte des zones marécageuses».
- cf. la fiche conseils n° 3 « recommandations relatives à la prise en compte du risque de crues exceptionnelles de rivières torrentielles ».
- cf. la fiche conseils n° 3 bis « recommandations relatives à la prise en compte du risque d'envahissement lors de crues exceptionnelles de torrents ».
- cf. la fiche conseils n° 4 : « recommandations relatives à la prise en compte du risque de glissement de terrain »
- cf. la fiche conseils n° 4 bis: « recommandations relatives à la prise en compte du risque de glissement de terrain avec rejet éventuellement possibles par infiltration»

Dans les secteurs affectés par des aléas faibles de glissement de terrain, les constructions sont autorisées sous réserve que le rejet des eaux (usées, pluviales, drainage, vidange de piscine) soit possible dans les réseaux existants ou dirigé par un collecteur étanche dans un exutoire superficiel capable de recevoir un débit supplémentaire, sans aggraver les risques ni en provoquer de nouveau.

En outre, il est de la responsabilité du maître d'ouvrage de prendre toutes les dispositions techniques pour se prémunir contre ces risques de glissement de terrain.

Ces fiches figurent dans la pochette Documents informatifs des annexes.

Article 4 - Division du territoire des zones

Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme est divisé en zones délimitées par un trait tireté et repérées au plan par les indications suivantes :

Zones urbaines :

Les zones urbaines sont dites "zones U". Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Ces zones font l'objet des chapitres du titre II.

Zones à urbaniser :

Les zones à urbaniser sont dites "zones AU". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation. Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et le règlement.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.

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

Zones agricoles :

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

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A.

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

Zones naturelles et forestières

Les zones naturelles et forestières sont dites "zones N". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

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

Le plan local d'urbanisme indique aussi :

- les terrains définis comme Espaces Boisés Classés (E.B.C.) à conserver, à protéger ou à créer en application des articles L 130-1 et L 130-2 du Code de l'Urbanisme ;
- les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, ou en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements, et qui sont énumérés en annexe.

Article 5 - 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.

Article 6 - Glossaire

Activité artisanale

L'enregistrement au répertoire de la Chambre des métiers d'une personne physique emporte présomption de la qualité d'artisan.

Activité commerciale

L'immatriculation au Registre du commerce et des sociétés d'une personne physique emporte présomption de la qualité de commerçant. Le Registre du commerce et des sociétés est tenu par le greffier de chaque tribunal de commerce

L'activité commerciale consiste à acheter pour revendre.

Activité de services

Activité qui consiste à fournir une prestation.

Alignement

L'alignement est la limite entre ce qui est ou ce qui sera l'emprise d'une voie et le fonds privé riverain.

L'alignement sur voie publique est délivré par l'autorité de qui relève la voie publique (en particulier le Maire pour la voirie communale)

Annexes

Constitue une annexe, toute construction complémentaire (garage, abri de jardin, abri bois, etc.) par rapport à la construction principale existante sur le même tènement foncier, n'ayant pas un accès direct au bâtiment principal. Ainsi, un garage, un cellier, une chaufferie accolés (etc.) et ayant un accès direct au bâtiment principal ne sont pas des annexes, mais une extension. En revanche, un bâtiment relié par un simple auvent ou un porche peut être considéré comme une annexe. D'autre part, une annexe ne peut avoir la même destination que la construction principale.

C.O.S.

Article R.123-10 du Code de l'Urbanisme : *"Le Coefficient d'occupation du sol qui détermine la densité de construction admise est le rapport exprimant le nombre de m² de plancher hors oeuvre nette ou le nombre de m³ susceptibles d'être construits par m carré de sol".....*

Constructions d'intérêt collectif

Les constructions d'intérêt collectif concernent les constructions et espaces de gestion urbaine de proximité (locaux d'animation, conciergeries, etc ...)

Emprise

L'emprise d'une voie correspond à l'ensemble composé par la chaussée, les accotements ou trottoirs éventuels, les fossés ou caniveaux et les talus.

Le terme d'emprise publique désigne la surface du terrain appartenant à la collectivité publique et affectée à une voie de circulation, une place, un jardin, un square, etc.

Equipements publics ou d'intérêt général

L'ensemble des ouvrages d'infrastructure et de superstructure destinés à un usage collectif, réalisés par une personne publique ou par une personne privée dans le but de servir un intérêt général.

Faîtage

Le faitage correspond au sommet du toit, c'est à dire la ligne supérieure du pan de toiture (dans le cas de toitures en pente).

Hauteur

La hauteur des constructions est mesurée en tout point du bâtiment à partir du sol naturel existant avant travaux, jusqu'au sommet du bâtiment à l'aplomb de ce point, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Ligne d'implantation

Une ligne d'implantation est un axe précisément défini sur les documents graphiques et sur lequel l'implantation des bâtiments est obligatoire.

Marge de recul

La marge de recul est un retrait par rapport à l'alignement et se substitue audit alignement pour l'application des règles d'implantation par rapport aux voies.

Prospect

Le prospect représente la distance d'implantation du bâtiment (nus extérieurs des murs) par rapport à la voie ou aux limites séparatives. Le prospect peut être fixe (ex. L = 4 m), ou être relatif à la hauteur du bâtiment (ex. L = H, L = H/2), ou cumuler les deux règles d'urbanisme.

Rive basse de toiture

La rive basse correspond à l'égout du toit, c'est à dire la ligne inférieure du pan de toiture (dans le cas de toitures en pente).

Tènement

Un tènement est défini par un ensemble de parcelles contiguës appartenant au même propriétaire ou à une même copropriété.

Voie privée

Voie n'ayant fait l'objet ni d'une acquisition ni d'une réalisation par la collectivité, et dont la mise en œuvre est assurée dans le cadre d'une opération d'aménagement privée (lotissement, permis groupé, ensemble collectif, ...)

S.H.O.N. Surface Hors Œuvre Nette. (Article R.112-2 du Code de l'Urbanisme)

"La surface de plancher hors oeuvre brute d'une construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de la construction. La surface de plancher hors oeuvre nette d'une construction est égale à la surface hors oeuvre brute de cette construction après déduction :

- a) Des surfaces de plancher hors oeuvre des combles et des sous-sols non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;*
- b) Des surfaces de plancher hors oeuvre des toitures-terrasses, des balcons, des loggias, ainsi que des surfaces non closes situées au rez-de-chaussée ;*
- c) Des surfaces de plancher hors oeuvre des bâtiments ou des parties de bâtiments aménagés en vue du stationnement des véhicules ;*
- d) Dans les exploitations agricoles, des surfaces de plancher des serres de production, des locaux destinés à abriter les récoltes, à héberger les animaux, à ranger et à entretenir le matériel agricole, des locaux de production et de stockage des produits à usage agricole, des locaux de transformation et de conditionnement des produits provenant de l'exploitation ;*
- e) D'une surface égale à 5% des surfaces hors oeuvre affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des a, b, et c ci-dessus.*
- f) Sont également déduites de la surface hors oeuvre, dans le cas de la réfection d'un immeuble à usage d'habitation et dans la limite de 5 m² par logement les surfaces de planchers affectées à la réalisation de travaux tendant à l'amélioration de l'hygiène des locaux, et celles résultant de la fermeture de balcons, loggias et surfaces non closes situées en rez-de-chaussée."*

SHOB Surface Hors Œuvre Brute

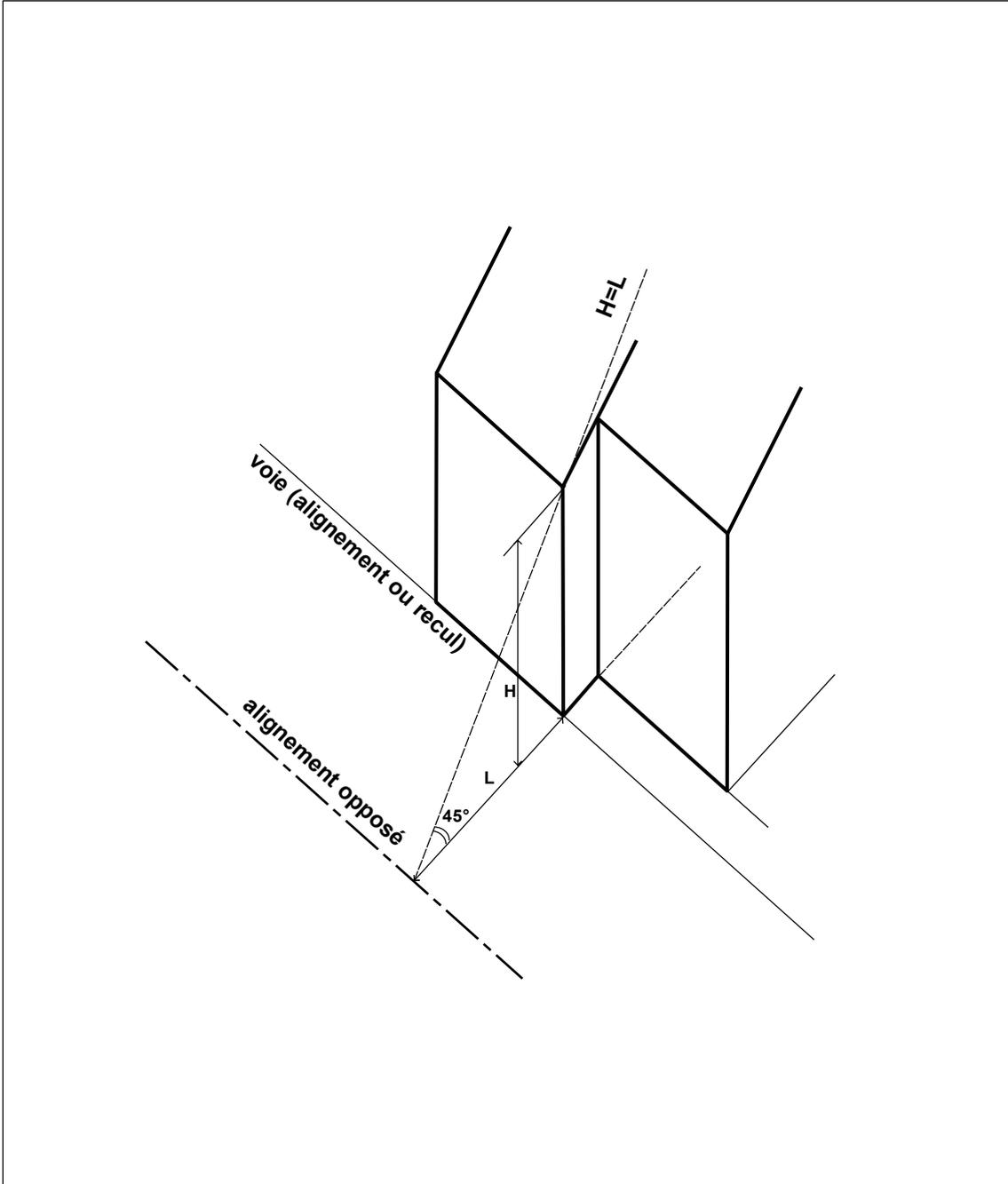
voir

SHON

Article 7 – Schémas

SCHEMA 1- ARTICLE 6
ZONES UA ,UB UI,

IMPLANTATION ET PROSPECT PAR RAPPORT AUX VOIES

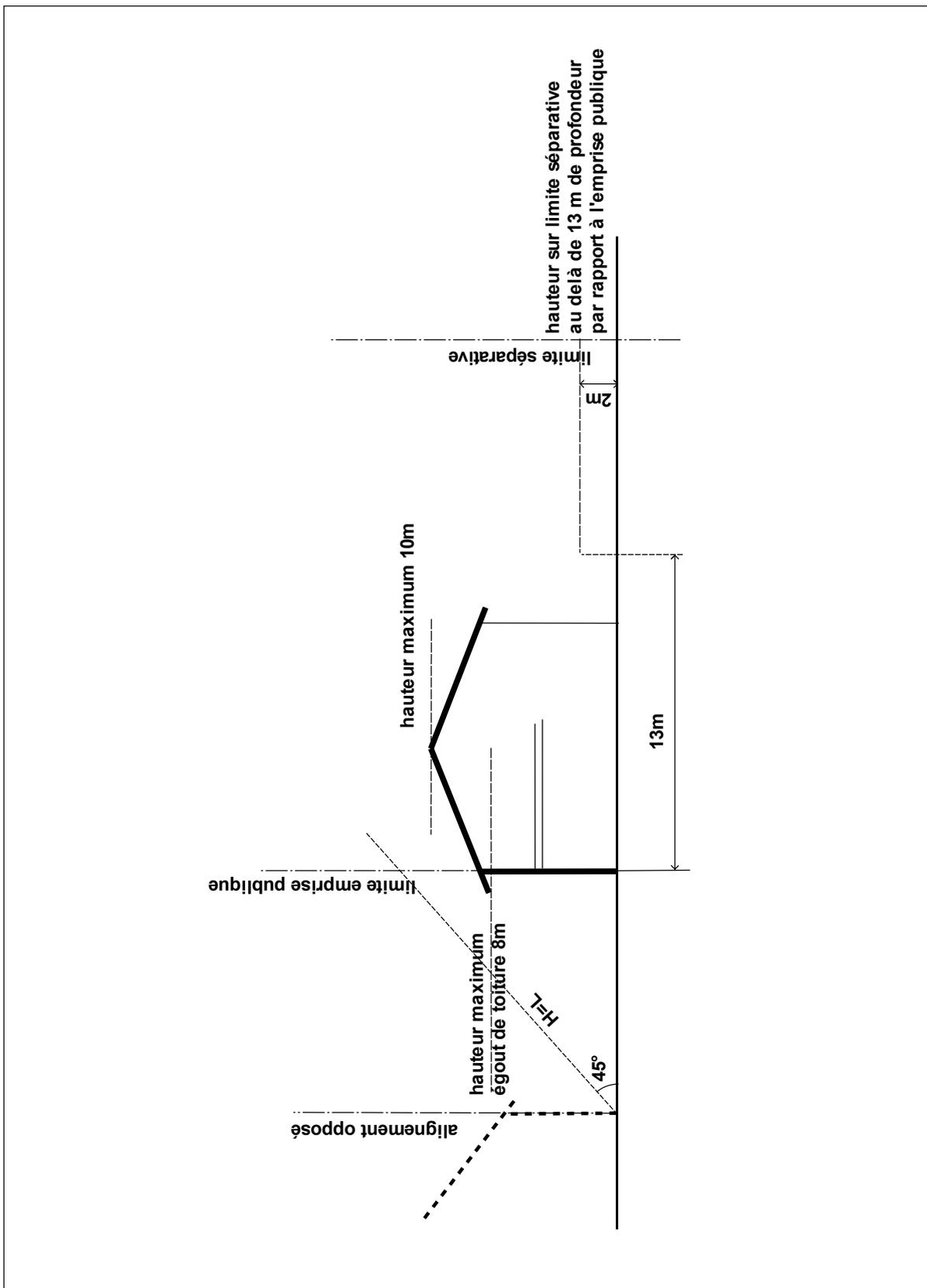


Pierre BELLIRIZ, 1place St Bruno 38000 Grenoble
révision du Plan Local d'Urbanisme, décembre 2005

SCHEMA 2 - ARTICLE 7, ZONES UA, UB

IMPLANTATION EN RETRAIT DES LIMITES SEPARATIVES

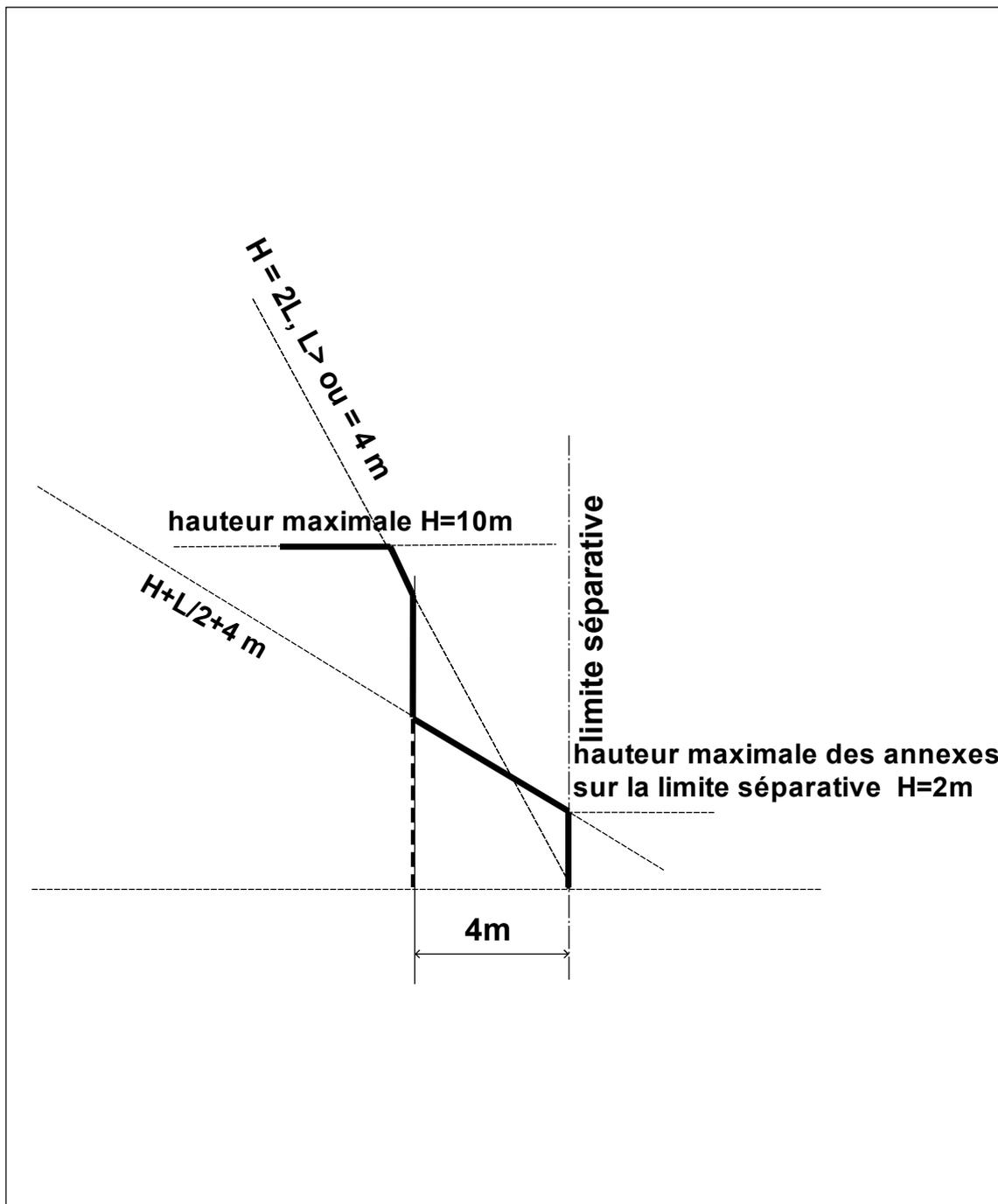
au delà de 13 mètres de profondeur par rapport à la limite d'emprise publique.



SCHEMA 3 - ARTICLE 7, ZONES UA , UB

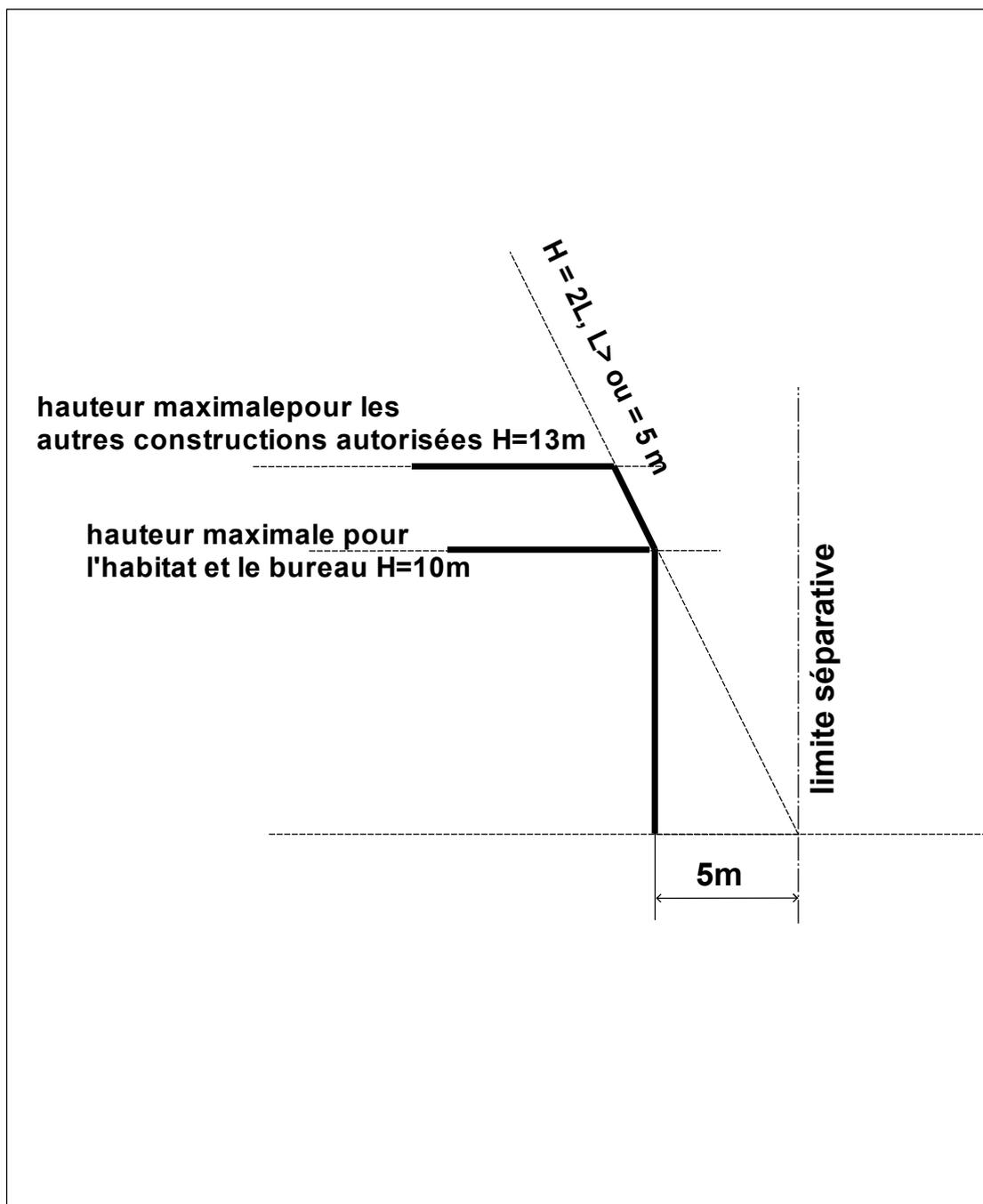
IMPLANTATION EN RETRAIT DES LIMITES SEPARATIVES

au delà de 13 mètres de profondeur par rapport à la limite d'emprise publique.



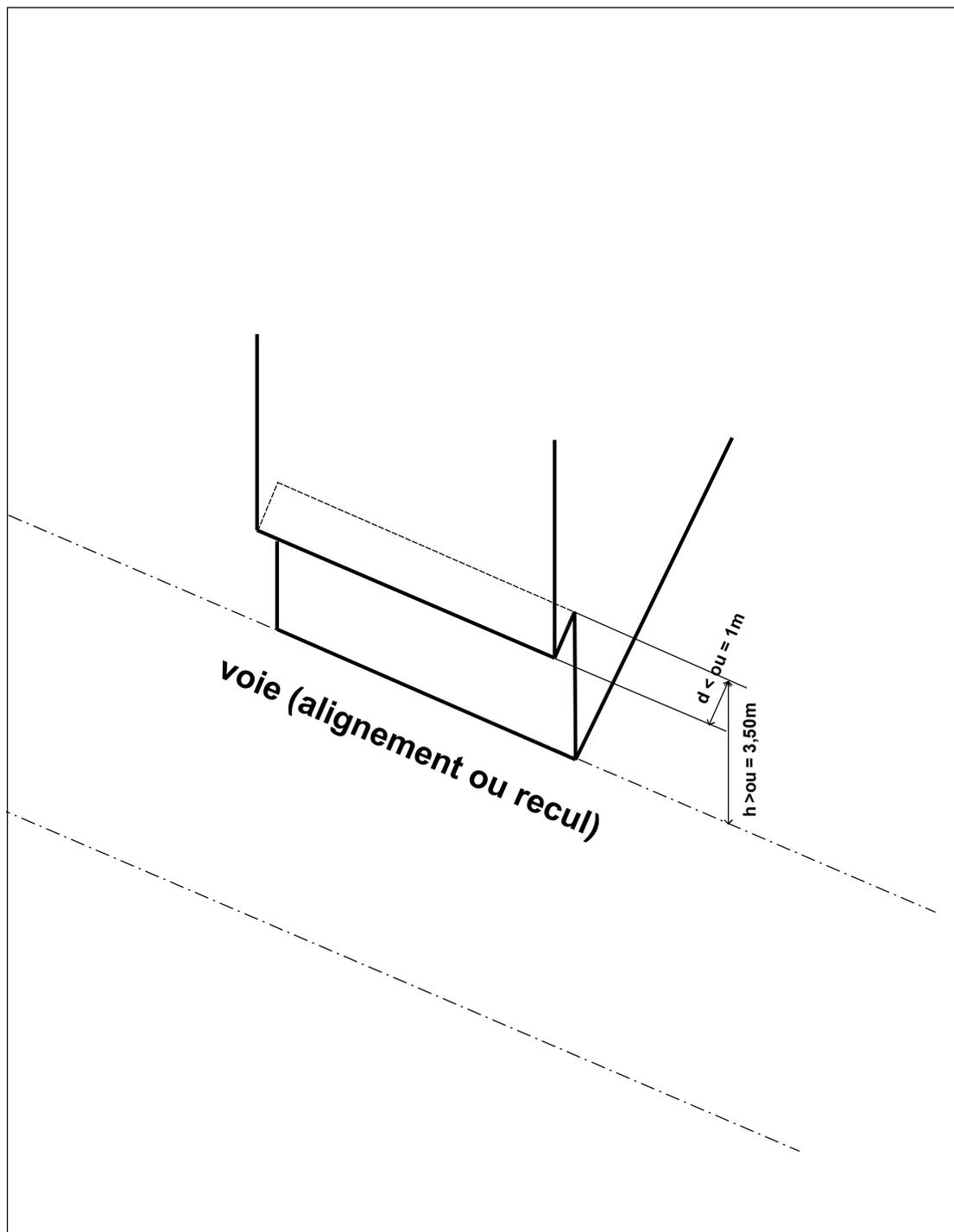
Pierre BELLI-RIZ, 1place St Bruno 38000 Grenoble
révision du Plan Local d'Urbanisme, décembre 2005

**SCHEMA 4 - ARTICLE 7, ZONES UI
IMPLANTATION EN RETRAIT DES LIMITES SEPARATIVES**



Pierre BELLI-RIZ, 1place St Bruno 38000 Grenoble
révision du Plan Local d'Urbanisme, décembre 2005

SCHEMA 5 - ARTICLE 6
ZONES UA, UB
SAILLIES ET DEPASSEES PAR RAPPORT AUX VOIES



Pierre BELLIRIZ, 1place St Bruno 38000 Grenoble
révision du Plan Local d'Urbanisme, décembre 2005

