

Département de la Savoie

SAINT VITAL



Plan Local d'Urbanisme

IVa_ Règlement



CROUZET URBANISME
19 Grande rue – 26 130 Saint Paul Trois Châteaux
Tél : 04 75 96 69 03.
e-mail : crouzet-urbanisme@orange.fr

Approbation



Sommaire

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES.....	1
<i>Article 1 - Champ d'Application Territorial du Plan Local d'Urbanisme.....</i>	<i>1</i>
<i>Article 2 - Portée respective du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols.....</i>	<i>1</i>
<i>Article 3 – Article L111-3 du code rural.....</i>	<i>2</i>
<i>Article 4 - Division du territoire des zones :.....</i>	<i>2</i>
<i>Article 5 - Ouvrages et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics - Réseaux d'intérêt publics et ouvrages techniques qui leur sont liés.....</i>	<i>4</i>
<i>Article 6 – Risques naturels.....</i>	<i>4</i>
<i>Article 7 – Risques technologiques.....</i>	<i>5</i>
TITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....	7
<i>Zone UA.....</i>	<i>8</i>
<i>Zone UB.....</i>	<i>16</i>
<i>Zone UE.....</i>	<i>25</i>
<i>Zone UF.....</i>	<i>30</i>
TITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....	34
<i>Zone IAU.....</i>	<i>35</i>
TITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES.....	43
<i>Zone A.....</i>	<i>44</i>
TITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES.....	53
<i>Zone N.....</i>	<i>54</i>



TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME

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

ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS.

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

1.- Les servitudes d'utilité publique mentionnées en annexes du P.L.U.

2.- Les articles du code de l'Urbanisme, notamment ceux rappelés ci-après :

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 R111-4 : 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.

3 - La loi n° 92.1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit.



ARTICLE 3 – ARTICLE L111-3 DU CODE RURAL

S'appliquent dans la commune les dispositions de l'article L111-3 du code rural, relatif aux distances minimales réciproques à respecter entre certains bâtiments agricoles et habitations ou immeubles habituellement occupés par des tiers :

« 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. »

ARTICLE 4 - DIVISION DU TERRITOIRE DES ZONES :

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones repérées sur le règlement graphique par les appellations suivantes :

Zones urbaines dites "U" :

Elles correspondent aux secteurs déjà urbanisés ou partiellement urbanisés, où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. On distingue :

- La zone **UA**, qui correspond aux parties dense et anciennes du Chef-lieu et des hameaux,
- La zone **UB**, qui correspond aux secteurs d'habitat à majorité pavillonnaire, le secteur **UB1** (à assainissement non collectif) et le secteur UBa, soumis à Orientations d'Aménagement et de Programmation,
- La zone **UE**, à vocation d'activités industrielles et artisanales,
- La zone **UF**, destinée aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les zones à urbaniser dites "IAU", à vocation principale d'habitat

Zones à vocation principale d'habitat. Les constructions y sont autorisées sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble (une par zone, pourtant sur toute la zone) sous réserve du respect des orientations d'aménagement et de programmation dans un rapport de compatibilité.

Les Zones Agricoles : dites "A".

Elles correspondent aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres.

On distingue :

- les secteurs Ah, où en application du deuxième alinéa du 14° de l'article L. 123-1-5 du code de l'urbanisme, l'aménagement et l'extension limitée des constructions existantes et les annexes (détachées ou accolées) aux constructions existantes sont autorisés sous conditions.

Zones Naturelles dites "N"

Sont classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

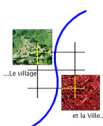
- soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique,
- soit de l'existence d'une exploitation forestière,
- soit de leur caractère d'espace naturel.

On distingue :

- le secteur Nh, où en application du deuxième alinéa du 14° de l'article L. 123-1-5 du code de l'urbanisme l'aménagement et l'extension limitée des constructions existantes et les annexes (détachées ou accolées) aux constructions existantes sont autorisés sous conditions,
- le secteur NL, qui correspond au plan d'eau des Iles et aux terrains situés à au Sud de la mairie. Pour ces derniers, dans l'attente d'une urbanisation à moyen ou long terme, qui pourra se concrétiser par une révision simplifiée, le classement en zone NL traduit l'occupation du sol actuelle : un pré partiellement utilisé comme terrain de sport.
- Le secteur Nzh, qui correspond à l'emprise des zones humides situées dans la commune et le secteur Nhe, qui correspond à l'emprise des espaces de fonctionnalité de ces zones humides.

Le règlement graphique comporte aussi :

- Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, aux espaces verts,
- Les périmètres de protection des captages d'eau potable,
- Les zones de dangers des infrastructures de transport ou de stockage de matières dangereuses,
- Les zones inondables du P.P.R.I. de l'Isère,
- Les zones inondables des affluents de l'Isère non couverts par le PPRI de l'Isère.
- Les espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue, en application de l'article R123-11 du code de l'urbanisme.



ARTICLE 5 - OUVRAGES ET CONSTRUCTIONS NECESSAIRES AU FONCTIONNEMENT DES SERVICES PUBLICS - RESEAUX D'INTERET PUBLICS ET OUVRAGES TECHNIQUES QUI LEUR SONT LIES

Pour les ouvrages et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics ainsi que les réseaux d'intérêt publics et les ouvrages techniques qui leur sont liés, les articles 3 à 5 et 8 à 14 des différents règlements de zones ne sont pas réglementés.

ARTICLE 6 – RISQUES NATURELS

P.P.R.I. de l'Isère

La commune, longée par l'Isère sur sa limite Sud, est concernée par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation de l'Isère et ses affluents (qui a valeur de Servitude d'Utilité Publique). Dans les zones soumises aux risques d'inondations, s'appliquent les règles définies par le P.P.R.I., nonobstant les conditions d'occupation et d'utilisation du sol définies dans les règlements graphique et écrit du P.L.U. Pour connaître les règles d'occupation et d'utilisation du sol définies par le P.P.R.I., on se reportera au règlement du P.P.R.I. en annexes du P.L.U.

Plans d'indexation en Z (P.I.Z.)

Certains des affluents de l'Isère dont le cours est situé dans la commune sont accompagnés de zones inondables. Ces zones inondables ont été identifiées dans le cadre d'une étude particulière (P.I.Z.), ce document a été traduit dans le règlement graphique du P.L.U par un graphisme spécifique identifiant la présence de risques. De la même manière un P.I.Z. a été établi pour intégrer le risque de ruissellement dans la zone IAU de Pied de La Croix.

Pour chacun de ces secteurs, le règlement du PIZ définit un certain nombre de prescriptions relatives à la prise en compte du risque. Le pétitionnaire devra se reporter au document de P.I.Z. joint en annexe du rapport de présentation du P.L.U. pour connaître la nature exacte du risque, le niveau d'aléa et intégrer dans son projet d'occupation ou d'utilisation du sol les prescriptions définies par le P.I.Z. et cela nonobstant les règles d'occupation et d'utilisation du sol définies par le P.L.U. pour la zone concernée par le risque (UA, UB...).

Toutefois, les dispositions réglementaires liées à la prise en compte du risque d'inondation ne peuvent autoriser une occupation ou utilisation du sol interdites par le règlement du P.L.U. dans la zone concernée (par exemple, en zone A, l'extension des bâtiments non liés et nécessaire à l'exploitation agricole ou l'extension de constructions n'étant pas destinées à un équipement nécessaires au fonctionnement des services publics sont interdites, même si le règlement lié aux zones inondable l'autorise dans certaines conditions.

En cas de non observation des prescriptions du PIZ, l'autorisation d'utilisation ou d'occupation du sol sera refusée au titre de l'article R 111-2 du code de l'urbanisme :

« 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 leur salubrité ou à la sécurité publique ».

ARTICLE 7 – RISQUES TECHNOLOGIQUES

Le gazoduc Grésy sur Isère - Ugine

Saint Vital est traversée par une canalisations de transport de matières dangereuses :
La canalisation de gaz Grésy-sur-Isère - Ugine, de diamètre 150 mm.

Les distances à prendre en compte (en mètres) de part et d'autre de l'axe de la canalisation sont les suivantes :

Diamètre de la canalisation (mm)	Zone de danger significatif (IRE)	Zone de dangers graves (PEL)	Zone de dangers très graves (ELS)
150	45 m	30 m	20 m

IRE : distance en mètres correspondant aux effets irréversibles, de part et d'autre de l'axe de la canalisation.

PEL : distance en mètres correspondant aux premiers effets létaux, de part et d'autre de l'axe de la canalisation.

ELS : distance en mètres correspondant aux effets létaux significatifs, de part et d'autre de l'axe de la canalisation.

L'arrêté ministériel du 4 août 2006 porte règlement de la sécurité des canalisations de transport de gaz combustibles, d'hydrocarbures liquides ou liquéfiés et de produits chimiques.

La circulaire du 4 août 2006 concernant les canalisations de transport de matières dangereuses instaure de nouvelles modalités de calcul des zones de dangers et de nouvelles dispositions à l'intérieur de celles-ci.

Outre le respect de la servitude d'Utilité Publique associée au gazoduc, en application de la circulaire du 4 août 2006 et nonobstant les règles d'occupation et d'utilisation du sol des zones du P.L.U. touchées par les zones de danger :

- Dans la zone la zone des effets irréversibles (IRE) et dans la zone des premiers effets létaux (PEL) la construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public relevant de la 1^{ère} à la 3^{ème} catégorie sont proscrites.
- Dans la zone des effets létaux significatifs (ELS) sont proscrites, outre la construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur, les établissements recevant du public susceptibles de recevoir plus de 100 personnes.

Le réservoir de gaz Totalgaz.

Un Plan de Prévention des risques technologique est en cours d'élaboration. Dans l'attente de ce P.P.R.T., les secteurs soumis aux risques ont été identifiés aux règlements graphiques. Pour chacun de ces secteurs, un règlement, joint en annexe du rapport de présentation du P.L.U. définit les prescriptions relatives à chacun des secteurs soumis aux risques et cela nonobstant les règles d'occupation et d'utilisation du sol définies par le P.L.U. pour la zone concernée par le risque (UB, UE, A, Ah, N).

Toutefois, les dispositions réglementaires liées à la prise en compte du risque technologique ne peuvent autoriser une occupation ou utilisation du sol interdites par le règlement du P.L.U. dans la zone concernée (par exemple, en zone A, l'extension des bâtiments non liés et nécessaire à l'exploitation agricole ou l'extension de constructions n'étant pas destinées à un équipement nécessaires au fonctionnement des services publics sont interdites, même si le règlement relatif à la prise en compte du risque lié à la boule de gaz l'autorise dans certaines conditions).

En cas de non observation des prescriptions des règles définies dans l'annexe au rapport de présentation, l'autorisation d'utilisation ou d'occupation du sol sera refusée au titre de l'article R 111-2 du code de l'urbanisme :

« 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 leur salubrité ou à la sécurité publique ».

TITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES



ZONE UA

Elle correspond aux parties historiques du Chef-lieu et des hameaux. Il s'agit d'une zone urbaine à vocation mixte d'habitat, de services et d'activités non nuisantes pour l'habitat, pour laquelle des prescriptions spécifiques ont été établies dans l'objectif de préserver la composition urbaine et l'architecture traditionnelle locale. La zone UA est desservie par les équipements publics existants ou en cours de réalisation. Elle est immédiatement constructible.

Intégration du PIZ

Hors périmètre du P.P.R.I., une partie de la zone UA est concernée par les zones inondables des affluents de l'Isère. Pour chacun de ces secteurs, le règlement du PIZ définit un certain nombre de prescriptions relatives à la prise en compte du risque. Le pétitionnaire devra se reporter au document de P.I.Z. joint en annexe du rapport de présentation du P.L.U. pour connaître la nature exacte du risque, le niveau d'aléa et intégrer dans son projet d'occupation ou d'utilisation du sol les prescriptions définies par le P.I.Z. et cela nonobstant les règles d'occupation et d'utilisation du sol définies par le P.L.U. pour la zone UA.

Rappels

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration,
- Les démolitions sont subordonnées à l'obtention du permis de démolir dans les secteurs où ce permis a été institué par la commune (article L421-3 du code de l'urbanisme).

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article UA 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits:

- Les constructions à usage :
 - Agricole, sauf exceptions définies à l'article UA 2,
 - Artisanal, sauf exceptions définies à l'article UA 2,
 - Forestier,
 - Industriel,
 - D'entrepôt.
- Les installations classées soumises à autorisation et d'une manière générale, les occupations du sol incompatibles avec l'habitat, pour des raisons de salubrité ou de sécurité publique,
- Les affouillements et exhaussements de sols non liés à une construction autorisée dans la zone,
- L'exploitation, l'ouverture et l'extension de carrières.
- Les caravanes isolées, les Habitations Légères de loisirs et les campings caravannings.

Dans les bandes *non aedificandi* de 10 m comptés à partir des berges des ruisseaux, toute nouvelle construction est interdite. Cette bande peut être éventuellement réduite à 4 m minimum pour des cas particuliers pour lesquels une étude démontre l'absence de risque d'érosion, d'embâcle et de débordement (berges non érodables, section hydraulique largement suffisante, compte tenu de la taille et de la conformation du bassin versant...).



Article UA 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- Les ouvrages et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics ainsi que les réseaux d'intérêt publics et les ouvrages techniques qui leur sont liés sous réserve de ne pas porter atteinte au paysage, à l'environnement, à la salubrité ou la sécurité publique,
- les constructions à usage artisanal non nuisantes pour l'habitat,
- l'aménagement et l'extension des constructions à usage agricole existantes, sous réserve de l'application de l'article L111-3 du code rural.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL

Article UA 3 - conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et conditions d'accès aux voies ouvertes au public

Accès et voirie

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire obtienne une servitude de passage instituée par acte authentique ou par voie judiciaire. En cas de division chaque unité foncière doit être accessible depuis une voie publique ou privée.

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

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Tout terrain doit présenter un accès à une voie publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une voie privée. Les accès directs sur les routes départementales sous soumis à l'accord du Conseil Général.

Article UA 4 - desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

– Eau potable :

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable, par une conduite de caractéristiques suffisantes.

Assainissement

– Eaux pluviales :

- Toute construction ou installation devra évacuer ses eaux pluviales par des canalisations souterraines, de type séparatif, raccordées au réseau public d'évacuation des eaux pluviales ou à un exutoire naturel. Préalablement au rejet dans ce réseau et en fonction des possibilités des terrains d'assiette des bâtiments, on infiltrera *in situ* un maximum des eaux pluviales par des dispositifs autonomes d'infiltration et/ou de stockage (puits filtrants, dispositifs de récupération des eaux pluviales...) afin de limiter les rejets directs au réseau public ou à l'exutoire naturel.



– **Eaux usées :**

Les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement. Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques est soumis à autorisation préalable. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques que ces effluents doivent présenter pour être reçus.

– En cas de contre-pentes, un système de relevage devra permettre le déversement des effluents dans le réseau public d'assainissement.

– **Electricité - Téléphone - Réseaux câblés :**

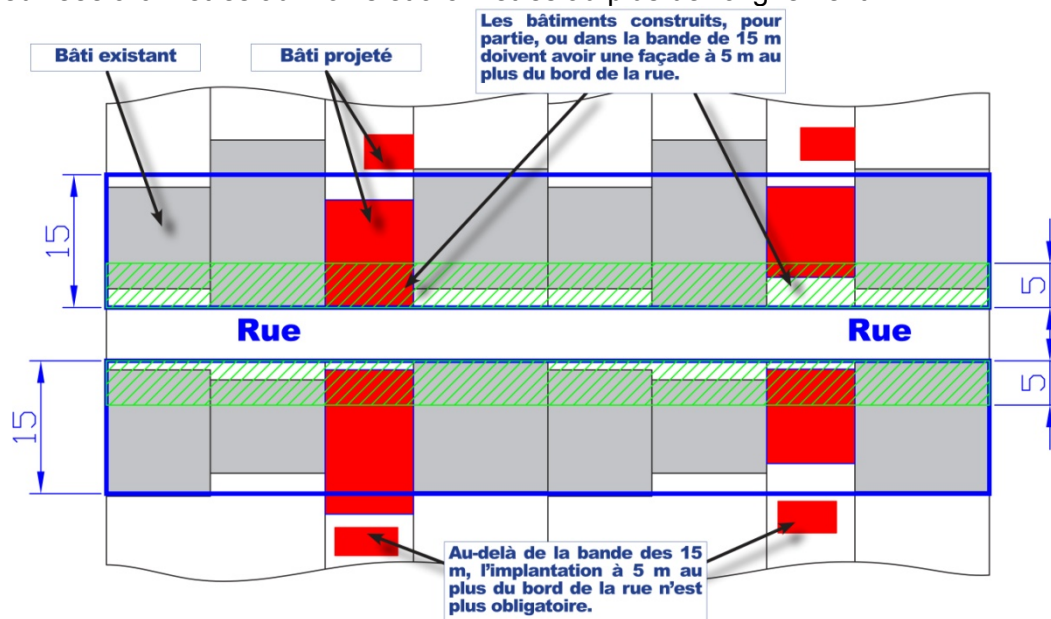
Dans toute opération d'aménagement d'ensemble ou de construction, les réseaux moyenne tension et basse tension d'électricité, la desserte téléphonique et les autres réseaux câblés seront réalisés en souterrain.

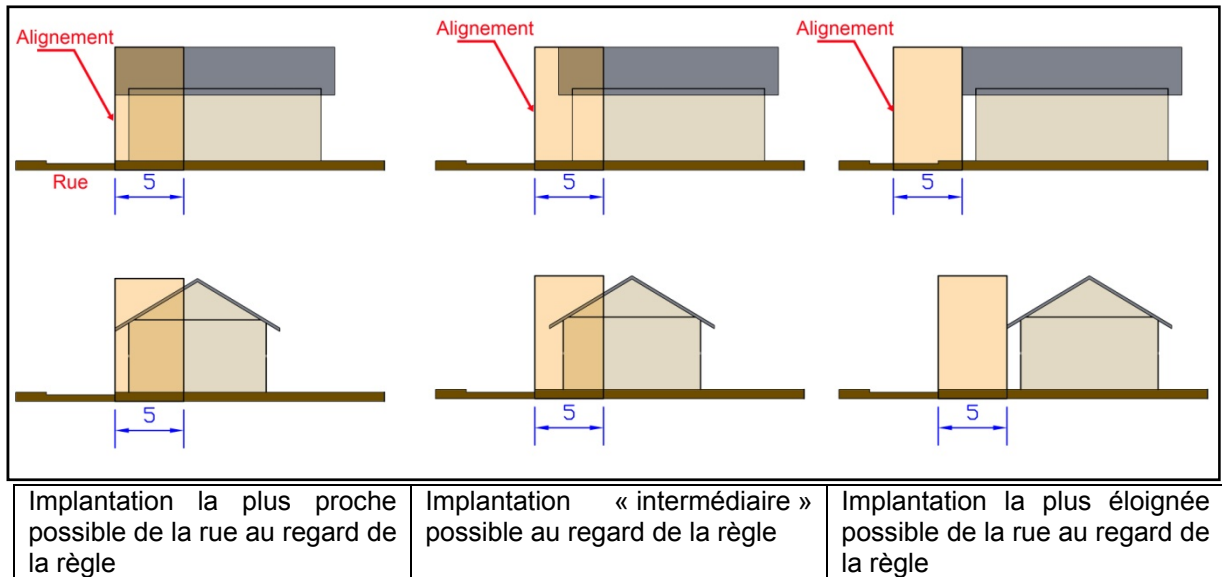
Article UA 5 - superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

Article UA 6 - implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- Les bâtiments peuvent s'implanter à l'alignement des voies et emprises publiques.
- Dans une bande de 15 m comptés à partir de l'alignement, tous points de la façade la plus proche de l'alignement (dépassées de toitures et balcons compris) devront être édifiée à 0 mètres au moins et à 5 mètres au plus de l'alignement :





Toutefois :

- si plusieurs façades sont bordées une voie ou une emprise publique, la règle ci-dessus ne s'applique qu'à une seule des façades,
- l'aménagement et l'extension des constructions existantes ne respectant pas les règles définies aux alinéas ci-dessus sont autorisés,
- en cas de sinistre, la reconstruction des constructions ne respectant pas les règles définies aux alinéas ci-dessus est autorisée,
- pour les ouvrages de faibles importances réalisés dans un but d'intérêt général, l'implantation par rapport aux voies et emprises publiques n'est pas réglementée.

Article UA 7 - implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite séparative sur laquelle le bâtiment n'est pas implanté doit être au moins égale à 3 m.

Toutefois :

- l'aménagement et l'extension des constructions existantes et comprises en totalité ou en partie entre la limite séparative et le recul minimum imposé sont autorisés, sous réserve de ne pas réduire le recul existant,
- pour les ouvrages de faibles importances réalisés dans un but d'intérêt général, l'implantation par rapport aux limites n'est pas réglementée.
- les piscines devront s'implanter à une distance minimale de 2 mètres des limites séparatives (comptés à partir des limites du bassin).

Article UA 8 - implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article UA 9 - emprise au sol des constructions

Non réglementé.



Article UA 10 - hauteur maximale des constructions

Définition :

La hauteur est mesurée entre :

- le point le plus haut de la construction et le terrain aménagé après travaux si celui-ci est plus bas que le terrain naturel d'origine,
- le point le plus haut de la construction et le terrain naturel dans le cas contraire.

Les ouvrages techniques, cheminées, et autres superstructures ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale.

Hauteur maximale :

La hauteur maximale des bâtiments est fixée à 11 mètres.

Toutefois :

- l'aménagement l'extension et le changement de destination d'une construction existante d'une hauteur supérieure sont autorisés, sous réserve de ne pas dépasser la hauteur initiale.
- La hauteur des constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

Article UA 11 - aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords - prescriptions paysagères

Est applicable l'article R111-21 du code de l'urbanisme :

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, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrage 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.

Bâtiments, constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

Aspect et architecture non réglementés.

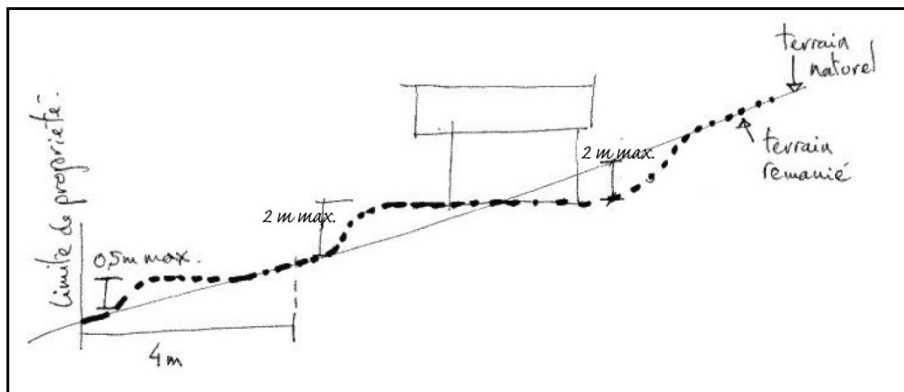
Bâtiments à usage d'habitation, d'hébergement hôtelier, de bureaux, de commerce ou à artisanal :

Adaptation au terrain

Les constructions, par leur composition et leurs accès, devront s'adapter au terrain naturel, sans modification importante des pentes de celui-ci.

Exceptés pour les accès, les mouvements de terre sont limités à 2 m au-dessus ou au-dessous du terrain naturel. Ils ne dépasseront pas 0,50 m dans une bande de 4,00 m le long des limites séparatives et se termineront à 0 mètres sur les limites de propriété.





Façades

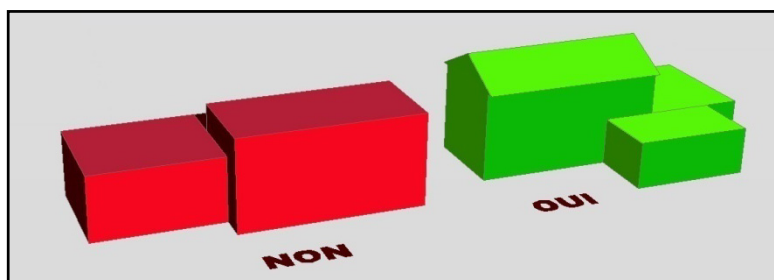
- l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'enduit est interdit (parpaings agglomérés etc.)
- Les façades maçonnées seront :
 - Soit revêtues d'un enduit, le blanc pur et les couleurs vives sont proscrits, sauf pour souligner des éléments architecturaux (encadrements d'ouvertures ou autres).
 - Soit en pierres apparentes, ou d'aspect similaire à la pierre,
- Les constructions en bois (ou d'aspect bois) sont autorisées, à l'exception des bâtiments pastiches de l'architecture montagnarde ou nordique.
- Les compositions pierres (ou matériau d'aspect similaire à la pierre), bois (ou matériaux d'aspect bois) et enduits sont autorisées.



Ce sont notamment ces types de maisons en bois qui sont proscrits, car trop décalés avec l'architecture locale.

Toitures

- la ligne de faitage la plus longue sera dans le sens de la longueur du bâtiment,
- les pentes de toit devront être supérieures ou égales à 50 %, sauf dans le cas de l'aménagement ou de l'extension d'un bâtiment existant ou pour les annexes détachées du volume du bâtiment principal.
- les toits à un pan et les toitures terrasses sont uniquement autorisés :
 - lorsqu'ils viennent s'appuyer contre une limite séparative ou contre le volume principal d'un bâtiment possédant un toit à deux pans au moins.



Couvertures de toitures

– Les toitures (hors toitures terrasses) seront de couleurs grises ou brunes :

Les couleurs ci-après traduisent les principes de nuances à appliquer. Elles ne sont pas exhaustives :



– Panneaux solaires

Nonobstant les règles définissant les matériaux de toiture, l'implantation de panneaux solaires en toiture ou sur le terrain d'assiette de la construction est autorisée.

Clôtures

Il est rappelé qu'il n'est pas obligatoire de se clore.

La hauteur maximale des clôtures par rapport aux voies et emprises publiques est fixée à 1,5 m. L'éventuelle partie maçonnée de la clôture ne pourra pas excéder 0,5 m de hauteur. Elle devra être constituée d'un muret en pierres ou d'un muret enduit sur les deux faces.

En cas de haie, cette dernière sera constituée de végétaux d'essences locales mélangées (2 m de haut maximum pour les haies implantées de 0,5 m à 2 m des limites du terrain).

Toutefois, pour des raisons de sécurité publique, en bordure des voies ouvertes à la circulation, les clôtures opaques d'une hauteur supérieure à 0,5 m seront interdites dans le cas où elles constitueraient une gêne ou un danger pour la sécurité des usagers (par exemple carrefour, biseau de visibilité, courbe...).

Article UA 12 - obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement

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

Habitation :

- 1 place par logement. Cette obligation ne s'applique pas :
 - dans le cas de la création de logements par extension d'habitations existantes,
 - dans le cas de la création de logements par changement de destination, sauf si le changement de destination concerne la transformation d'un garage en habitation.

Hôtels et restaurants :

- 2 places pour 3 chambres et 1 place pour 6 m² de salle de restaurant.

Commerces :

- 1 place par tranche de 25 m² de surface de vente.

Pour les constructions à usage de bureaux ou de services :

- 1 place par tranche de 30 m² de surface de plancher.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces constructions ou établissements sont le plus directement assimilables.

Article UA 13 - obligations en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Par souci d'intégration au paysage local, les plantations de haies et bosquet seront réalisées de préférence en mélangeant les arbres et arbustes de variétés locales, de hauteurs et floraisons diverses. Les haies homogènes de lauriers, thuyas ou autres essences à feuilles persistantes sont déconseillées.

SECTION 3 : POSSIBILITÉ D'OCCUPATION DU SOL

Article UA 14 - Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S.)

Non réglementé.

SECTION 4 : OBLIGATIONS RELATIVES AUX PERFORMANCES ENERGETIQUES, ENVIRONNEMENTALES ET AUX INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.

Article UA 15 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article UA 16 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

ZONE UB

Elle correspond aux secteurs d'habitat pavillonnaire récents. Il s'agit d'une zone urbaine à vocation principale d'habitat. La zone UB est desservie par les équipements publics existants ou en cours de réalisation. Elle est immédiatement constructible.

On distingue :

- le secteur UB1, à assainissement non collectif.
- le secteur UBa, soumis à orientations d'aménagement et de programmation.

Intégration du risque technologique lié au réservoir de gaz Total gaz

Une partie de la zone UB est située dans les zones de risques (reportées sur les règlements graphiques) A l'intérieur de ces zones, Le pétitionnaire devra se reporter au règlement de joint en annexe du rapport de présentation du P.L.U. (pièce I2) pour connaître la nature exacte du risque, le niveau d'aléa et intégrer dans son projet d'occupation ou d'utilisation du sol les prescriptions définies et cela, nonobstant les règles d'occupation et d'utilisation du sol définies par le P.L.U. pour la zone UB.

Rappel

- l'édification des clôtures est soumise à déclaration.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article UB 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits:

- Les constructions à usage :
 - Agricole,
 - Forestier,
 - Artisanal,
 - Industriel,
 - D'entrepôt,
- Les installations classées soumises à autorisation et d'une manière générale, les occupations du sol incompatibles avec l'habitat, pour des raisons de salubrité ou de sécurité publique,
- Les affouillements et exhaussements de sols non liés à une construction autorisée dans la zone,
- L'exploitation, l'ouverture et l'extension de carrières.
- Les caravanes isolées, les Habitations Légères de loisirs et les campings caravannings.

Dans les bandes *non aedificandi* de 10 m comptés à partir des berges des ruisseaux, toute nouvelle construction est interdite. Cette bande peut être éventuellement réduite à 4 m minimum pour des cas particuliers pour lesquels une étude démontre l'absence de risque d'érosion, d'embâcle et de débordement (berges non érodables, section hydraulique largement suffisante, compte tenu de la taille et de la conformation du bassin versant...).



Article UB 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions suivantes :

- Les ouvrages et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics ainsi que les réseaux d'intérêt publics et les ouvrages techniques qui leur sont liés sous réserve de ne pas porter atteinte au paysage, à l'environnement, à la salubrité ou la sécurité publique.
- Dans le secteur UBa, les orientations d'aménagement et de programmation devront être respectées sous le régime de la compatibilité.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL

Article UB 3 - conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et conditions d'accès aux voies ouvertes au public

Accès et voirie

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire obtienne une servitude de passage instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

En cas de division chaque unité foncière doit être accessible depuis une voie publique ou privée. Le projet sera refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Tout terrain doit présenter un accès à une voie publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une voie privée. Les accès directs sur les routes départementales sous soumis à l'accord du Conseil Général.

Article UB 4 - desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

– Eau potable :

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable, par une conduite de caractéristiques suffisantes.

Assainissement

– Eaux pluviales :

- Toute construction ou installation devra évacuer ses eaux pluviales par des canalisations souterraines, de type séparatif, raccordées au réseau public d'évacuation des eaux pluviales ou à un exutoire naturel. Préalablement au rejet dans ce réseau et en fonction des possibilités des terrains d'assiette des bâtiments, on infiltrera *in situ* un maximum des eaux pluviales (au moins les eaux de toiture) par des dispositifs autonomes d'infiltration et/ou de stockage (puits filtrants, dispositifs de récupération des eaux pluviales...) afin de limiter les rejets directs au réseau public ou à l'exutoire naturel.



– **Eaux usées :**

Les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement. Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques est soumis à autorisation préalable. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques que ces effluents doivent présenter pour être reçus.

- En cas de contre-pentes, un système de relevage devra permettre le déversement des effluents dans le réseau public d'assainissement.

– **Dans le secteur UB1, à assainissement non collectif :**

Les eaux usées de toutes occupations et utilisations du sol doivent être traitées par un dispositif autonome d'assainissement adapté au projet, à la nature géologique des sols et conforme aux dispositions définies par le règlement du S.P.A.N.C. (Service Public de l'Assainissement Non Collectif).

– **Electricité - Téléphone - Réseaux câblés :**

Dans toute opération d'aménagement d'ensemble ou de construction, les réseaux moyenne tension et basse tension d'électricité, la desserte téléphonique et les autres réseaux câblés seront réalisés en souterrain.

Article UB 5 - superficie minimale des terrains constructibles

En zone UB : non réglementé.

Dans le secteur UB1, à assainissement non collectif : la taille et la forme des parcelles devront permettre la mise en place d'un système d'assainissement non collectif adapté au projet, à la nature géologique des sols, conforme aux prescriptions définies dans le cadre du règlement du S.P.A.N.C. (Service Public de l'Assainissement Non Collectif).

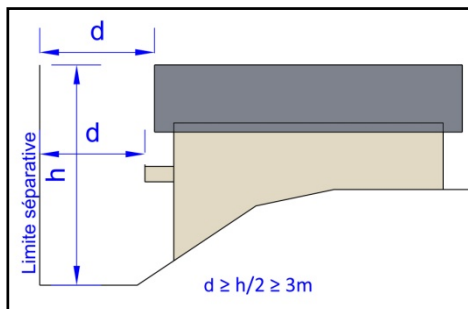
Article UB 6 - implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- Les bâtiments doivent s'implanter à une distance au moins égale à 6 m de l'axe des voies et emprises publiques. Cette distance est portée à 10 m de l'axe pour la R.D.201.

Toutefois :

- pour les ouvrages de faibles importances réalisés dans un but d'intérêt général, l'implantation par rapport aux voies et emprises publiques n'est pas réglementée.
- l'aménagement et l'extension des constructions existantes entre l'alignement et le recul minimum imposé sont autorisés, sous réserve de ne pas réduire le recul existant.

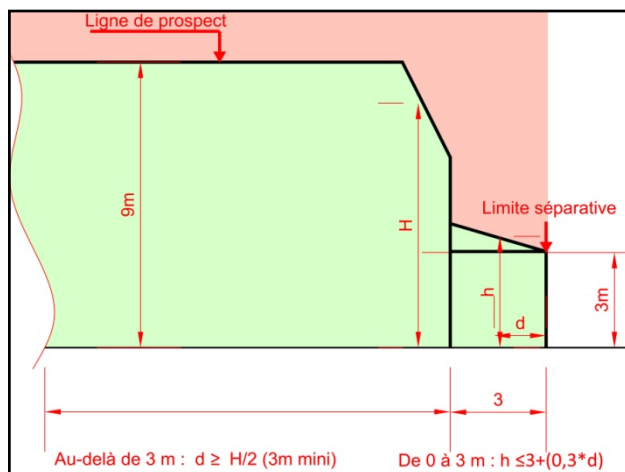
Article UB 7 - implantation des constructions par rapport aux limites séparatives



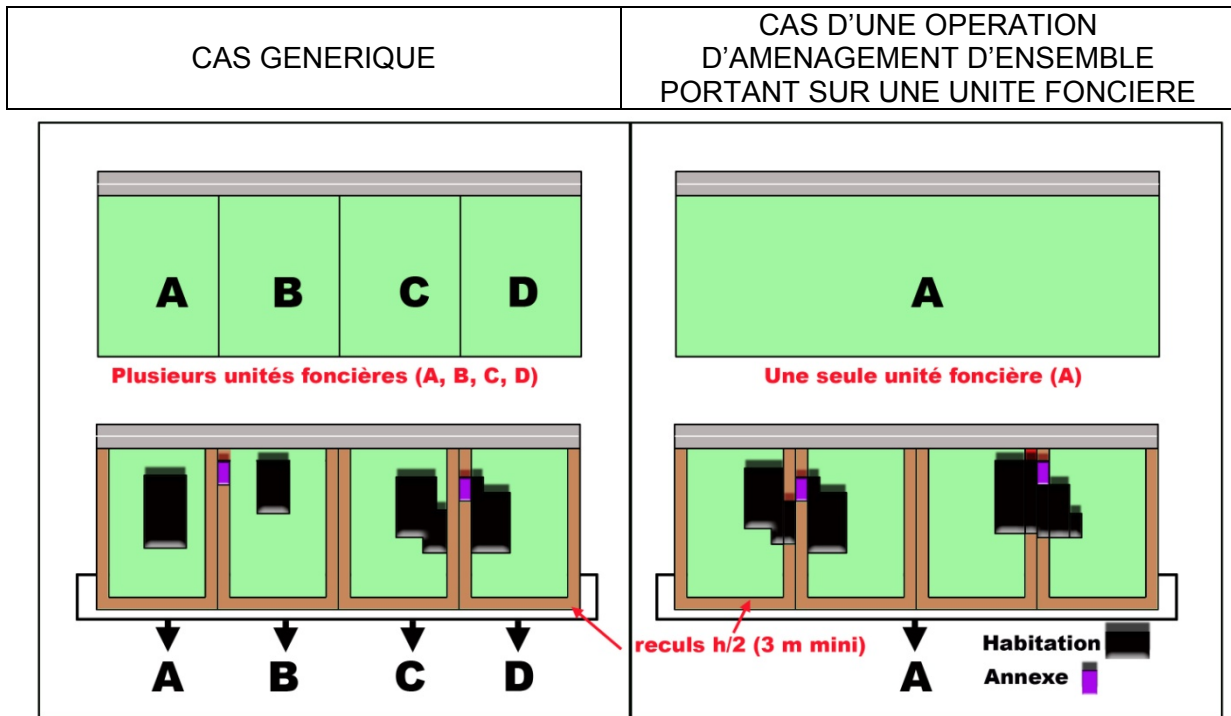
La distance comptée horizontalement de tous points de la construction au point le plus proche d'une limite séparative (dépassees de toitures et balcons compris) doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

Toutefois :

- L'édification simultanée de constructions mitoyennes sur deux unités foncières contigües est autorisée,
- l'aménagement et l'extension des constructions existantes et comprises en totalité ou en partie entre la limite séparative et le recul imposé sont autorisés, sous réserve de ne pas réduire le recul existant,
- pour les ouvrages de faibles importances réalisés dans un but d'intérêt général, l'implantation par rapport aux limites séparatives n'est pas réglementée.
- les piscines devront s'implanter à une distance minimale de 2 mètres des limites séparatives (comptés à partir des limites du bassin),
- les volumes secondaires du bâtiment principal (accolés ou détachés du bâtiment principal) peuvent s'implanter en limite séparative si leurs longueurs cumulées le long de la limite séparative reste inférieure ou égale 6 m et dans le respect des règles de gabarit suivantes :



- les bâtiments réalisés au sein d'une même unité foncière peuvent s'établir sur les limites séparatives internes au terrain d'assiette du projet :



A gauche est présenté l'exemple d'unités foncières qui se joutent (A, B, C et D). Les bâtiments doivent être implantés par rapport aux limites séparatives selon les règles définies dans les alinéas précédents.

A droite est présenté l'exemple d'une unité foncière (A), à partir de laquelle et simultanément plusieurs habitations sont construites sur la base d'une division parcellaire interne à l'unité foncière A. Dans ce cas, sur les limites séparatives internes à l'unité foncière « A », les bâtiments peuvent s'implanter en limites séparatives.

Article UB 8 - implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article UB 9 - emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article UB 10 - hauteur maximale des constructions

Définition :

La hauteur est mesurée entre :

- le point le plus haut de la construction et le terrain aménagé après travaux si celui-ci est plus bas que le terrain naturel d'origine,
- le point le plus haut de la construction et le terrain naturel dans le cas contraire.

Les ouvrages techniques, cheminées, et autres superstructures ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale.

Hauteur maximale :

La hauteur maximale des bâtiments est fixée à 9 mètres. En limite séparative, la hauteur maximum est fixée selon la règle de gabarit définie à l'article UB7.

Toutefois, l'aménagement l'extension et le changement de destination d'une construction existante d'une hauteur supérieure sont autorisés, sous réserve de ne pas dépasser la hauteur initiale.

Article UB 11 - aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords - prescriptions paysagères

Est applicable l'article R111-21 du code de l'urbanisme :

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, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrage 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.

Bâtiments, constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

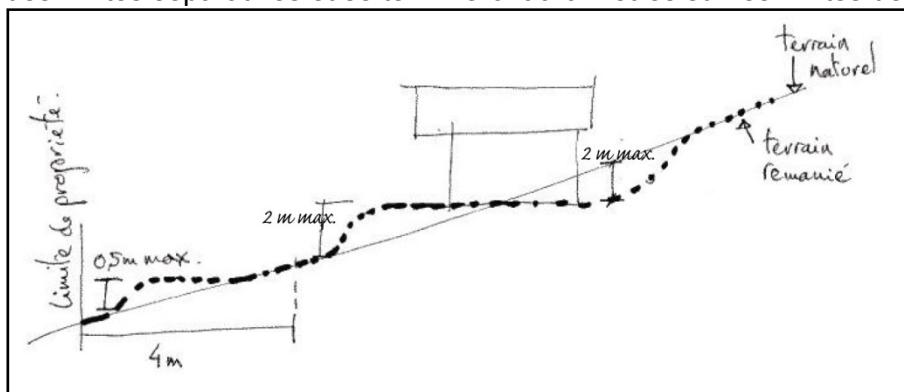
Aspect et architecture non réglementés.

Bâtiments à usage d'habitation, d'hébergement hôtelier, de bureaux, de commerce :

Adaptation au terrain

Les constructions, par leur composition et leurs accès, devront s'adapter au terrain naturel, sans modification importante des pentes de celui-ci.

Exceptés pour les accès, les mouvements de terre sont limités à 2 m au-dessus ou au-dessous du terrain naturel. Ils ne dépasseront pas 0,50 m dans une bande de 4,00 m le long des limites séparatives et se termineront à 0 mètres sur les limites de propriété.



Façades

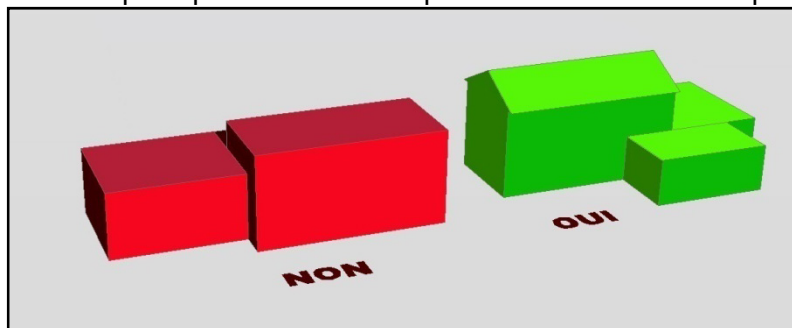
- l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'enduit est interdit (parpaings agglomérés etc.)
- Les façades maçonnées seront :
 - Soit revêtues d'un enduit, le blanc pur et les couleurs vives sont proscrits, sauf pour souligner des éléments architecturaux (encadrements d'ouvertures ou autres).
 - Soit en pierres apparentes, ou d'aspect similaire à la pierre,
- Les constructions en bois (ou d'aspect bois) sont autorisées, à l'exception des bâtiments pastiches de l'architecture montagnarde ou nordique.
- Les compositions pierres (ou matériau d'aspect similaire à la pierre), bois (ou matériaux d'aspect bois) et enduits sont autorisées.



Ce sont notamment ces types de maisons en bois qui sont proscrits, car trop décalés avec l'architecture locale.

Toitures

- la ligne de faitage la plus longue sera dans le sens de la longueur du bâtiment,
- les pentes de toit devront être supérieures ou égales à 50 %, sauf dans le cas de l'aménagement ou de l'extension d'un bâtiment existant ou pour les annexes détachées du volume du bâtiment principal.
- les toits à un pan et les toitures terrasses sont uniquement autorisés :
 - lorsqu'ils viennent s'appuyer contre une limite séparative ou contre le volume principal d'un bâtiment possédant un toit à deux pans au moins.



Couvertures de toitures

- Les toitures (hors toitures terrasses) seront de couleurs grises ou brunes :
Les couleurs ci-après traduisent les principes de nuances à appliquer. Elles ne sont pas exhaustives :



– Panneaux solaires

Nonobstant les règles définissant les matériaux de toiture, l'implantation de panneaux solaires en toiture ou sur le terrain d'assiette de la construction est autorisée.

Clôtures

Il est rappelé qu'il n'est pas obligatoire de se clore.

La hauteur maximale des clôtures par rapport aux voies et emprises publiques est fixée à 1,5 m. L'éventuelle partie maçonnée de la clôture ne pourra pas excéder 0,5 m de hauteur. Elle devra être constituée d'un muret en pierres ou d'un muret enduit sur les deux faces.

En cas de haie, cette dernière sera constituée de végétaux d'essences locales mélangées (2 m de haut maximum pour les haies implantées de 0,5 m à 2 m des limites du terrain).

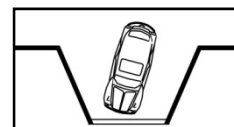
Toutefois, pour des raisons de sécurité publique, en bordure des voies ouvertes à la circulation, les clôtures opaques d'une hauteur supérieure à 0,5 m seront interdites dans le cas où elles constitueraient une gêne ou un danger pour la sécurité des usagers (par exemple carrefour, biseau de visibilité, courbe...).

Article UB 12 - obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement

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

Habitation :

- 1 place de stationnement pour les logements d'une surface de plancher inférieure ou égale à 50 m²,
 - 1 place + 1 place par tranche de 100 m² pour les logements d'une surface de plancher supérieure à 50 m² (par exemple, 2 place pour les logements de 51 m² à 150 m² de surface de plancher ; 3 places pour les logements de 151 m² à 250 m² de surface de plancher...),
 - Une des places de stationnement exigées devra être en parking privatif non clos (décroché du portail par rapport à la clôture permettant le stationnement un véhicule au moins) :
- Toutefois, il n'est demandé qu'une place par logement locatif financé à l'aide des prêts aidés par l'Etat.



Principe de parking privatif non clos.

Hôtels et restaurants :

- 2 places pour 3 chambres et 1 place pour 6 m² de salle de restaurant.

Commerces :

- 1 place par tranche de 25 m² de surface de vente.

Pour les constructions à usage de bureaux ou de services :

- 1 place par tranche de 30 m² de surface de plancher.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces constructions ou établissements sont le plus directement assimilables.

Article UB 13 - obligations en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Par souci d'intégration au paysage local, les plantations de haies et bosquets seront réalisées de préférence en mélangeant les arbres et arbustes de variétés locales, de hauteurs et floraisons diverses. Les haies homogènes de lauriers, thuyas ou autres essences à feuilles persistantes sont déconseillées. Les espaces libres communs non destinés à la voirie devront être aménagés et plantés. Les plantations de haies, coupe-vents, bosquets, alignements d'arbres seront définis pour accompagner les limites de clôture, ombrager les parkings, agrémenter les espaces d'accueil, masquer les stockages.

SECTION 3 : POSSIBILITÉ D'OCCUPATION DU SOL

Article UB 14 - Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S.)

Le coefficient d'occupation des sols n'est pas réglementé pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

- Dans la zone UB, le COS maximum est fixé à 0,40.
- Dans le secteur UB1, le COS maximum est fixé à 0,20.

SECTION 4 : OBLIGATIONS RELATIVES AUX PERFORMANCES ENERGETIQUES, ENVIRONNEMENTALES ET AUX INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.

Article UB 15 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article UB 16 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

ZONE UE

Zone urbaines à vocation d'activités artisanales et industrielles. La zone UE est desservie par les équipements publics existants ou en cours de réalisation.

Intégration du P.P.R.I.

Une partie de la zone UE est concernée par les zones inondables définies par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (P.P.R.I.) de l'Isère. Ce P.P.R.I. a défini des règles d'occupation et d'utilisation du sol afin de prévenir les risques d'inondation.

Le P.P.R.I., a valeur de servitude d'Utilité Publique, c'est-à-dire que les règles d'occupation et d'utilisation du sol qu'il définit prévalent sur celles du P.L.U. Le règlement du P.P.R.I. s'applique donc dans les zones inondables, nonobstant les conditions d'occupation et d'utilisation du sol définies dans le règlement de la zone UE.

Pour connaître les règles d'occupation et d'utilisation du sol définies par le P.P.R.I., on se reportera à son règlement en annexes du P.L.U.

Intégration du risque technologique lié au réservoir de gaz Total gaz

Une partie de la zone UE est située dans les zones de risques (reportées sur les règlements graphiques) A l'intérieur de ces zones, Le pétitionnaire devra se reporter au règlement de joint en annexe du rapport de présentation du P.L.U. (pièce I2) pour connaître la nature exacte du risque, le niveau d'aléa et intégrer dans son projet d'occupation ou d'utilisation du sol les prescriptions définies et cela, nonobstant les règles d'occupation et d'utilisation du sol définies par le P.L.U. pour la zone UE.

Rappel

- l'édification des clôtures est soumise à déclaration.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article UE 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits:

- Les constructions à usage :
 - Agricole,
 - Forestier,
 - Hôtelier,
 - D'habitation,
 - Les stockages non liés à une activité,
 - Les affouillements et exhaussements de sols non liés à une construction autorisée dans la zone,
 - L'exploitation, l'ouverture et l'extension de carrières.
 - Les caravanes isolées, les Habitations Légères de loisirs et les campings caravannings.



Article UE 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- les ouvrages et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics, ainsi que les ouvrages techniques liés aux réseaux d'intérêt public (et les réseaux d'intérêt public) sous réserve de ne pas porter atteinte aux paysages, à l'environnement, à la sécurité ou à la salubrité publique.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL

Article UE 3 - conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et conditions d'accès aux voies ouvertes au public

Accès et voirie

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire obtienne une servitude de passage instituée par acte authentique ou par voie judiciaire. En cas de division chaque unité foncière doit être accessible depuis une voie publique ou privée.

Le projet sera refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Tout terrain doit présenter un accès à une voie publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une voie privée.

Les accès directs sur les routes départementales sous soumis à l'accord du Conseil Général.

Article UE 4 - desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

Eau potable :

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable.

Assainissement :

– **Eaux pluviales :**

- Toute construction ou installation devra évacuer ses eaux pluviales par des canalisations souterraines, de type séparatif, raccordées au réseau public d'évacuation des eaux pluviales ou à un exutoire naturel. Préalablement au rejet dans ce réseau et en fonction des possibilités des terrains d'assiette des bâtiments, on infiltrera *in situ* un maximum des eaux pluviales (au moins les eaux de toiture) par des dispositifs autonomes d'infiltration et/ou de stockage (puits filtrants, dispositifs de récupération des eaux pluviales...) afin de limiter les rejets directs au réseau public ou à l'exutoire naturel.



- **Eaux usées :**
- Les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement. Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités à caractère artisanal, industriel ou commercial est soumis à autorisation préalable. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques que ces effluents doivent présenter pour être reçus.
- En cas de contre-pentes, un système de relevage devra permettre le déversement des effluents dans le réseau public d'assainissement.

Electricité - Téléphone - Réseaux câblés :

Dans toute opération d'aménagement d'ensemble ou de construction, les réseaux moyenne tension et basse tension d'électricité, la desserte téléphonique et les autres réseaux câblés seront réalisés en souterrain.

Article UE 5 - superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

Article UE 6 - implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les bâtiments doivent être implantés à une distance minimum de :

- 10 mètres de l'axe des voies et emprises publiques.

Toutefois

- la réfection et l'extension des constructions existantes et comprises en totalité ou partie entre l'alignement et le recul minimum imposé sont autorisées, sous réserve de ne pas réduire le recul existant,
- pour les ouvrages de faibles importances réalisés dans un but d'intérêt général, l'implantation par rapport aux voies et emprises publiques n'est pas réglementée.

Article UE 7 - implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent s'implanter en limite séparative. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite séparative sur laquelle le bâtiment n'est pas implanté doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

Toutefois :

- pour les ouvrages de faibles importances réalisés dans un but d'intérêt général, l'implantation par rapport aux limites séparatives n'est pas réglementée.
- la réfection et l'extension des constructions existantes et comprises en totalité ou partie entre l'alignement et le recul minimum imposé est autorisée, sous réserve de ne pas réduire le recul existant.

Article UE 8 - implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.



Article UE 9 - emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article UE 10 - hauteur maximale des constructions

Définition :

La hauteur est mesurée entre :

- le point le plus haut de la construction et le terrain aménagé après travaux si celui-ci est plus bas que le terrain naturel d'origine,
- le point le plus haut de la construction et le terrain naturel dans le cas contraire.

Les ouvrages techniques, cheminées, et autres superstructures ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale.

Hauteur maximale :

La hauteur des constructions est limitée à 15 mètres.

Article UE 11 - aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords - prescriptions paysagères

Est applicable l'article R111-21 du code de l'urbanisme :

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, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrage 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 UE 12 - obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement

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

- **pour les constructions à usage de bureaux** : 1 place de stationnement pour 50 m² de surface de plancher.
- **pour les établissements industriels ou artisanaux** : 1 place par tranche de 50m² surface de plancher et une place par tranche de 100 m² d'entrepôt,

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces constructions ou établissements sont le plus directement assimilables.

Article UE 13 - obligations en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Non réglementé.



SECTION 3 : POSSIBILITÉ D'OCCUPATION DU SOL

Article UE 14 - Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S.)

Non réglementé.

**SECTION 4 : OBLIGATIONS RELATIVES AUX PERFORMANCES
ENERGETIQUES, ENVIRONNEMENTALES ET AUX INFRASTRUCTURES ET
RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.**

*Article UE15 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et
aménagement, en matière de performances énergétiques et
environnementales*

Non réglementé.

*Article UE 16 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations
et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications
électroniques*

Non réglementé.

ZONE UF

Zone destinée aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Intégration du PIZ

Hors périmètre du P.P.R.I., une partie de la zone UF est concernée par les zones inondables des affluents de l'Isère. Pour chacun de ces secteurs, le règlement du PIZ définit un certain nombre de prescriptions relatives à la prise en compte du risque. Le pétitionnaire devra se reporter au document de P.I.Z. joint en annexe du rapport de présentation du P.L.U. pour connaître la nature exacte du risque, le niveau d'aléa et intégrer dans son projet d'occupation ou d'utilisation du sol les prescriptions définies par le P.I.Z. et cela nonobstant les règles d'occupation et d'utilisation du sol définies par le P.L.U. pour la zone UF.

Rappel

- l'édification des clôtures est soumise à déclaration.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article UF 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- Les constructions à usage :
 - d'habitation, sauf exceptions définies à l'article UF 2,
 - de commerce, sauf exceptions définies à l'article UF 2,
 - artisanal,
 - agricole,
 - industriel,
 - hôtelier,
 - d'entrepôt,
- Les installations classées soumises à autorisation et d'une manière générale, les occupations du sol incompatibles avec l'habitat, pour des raisons de salubrité ou de sécurité publique,
- Les affouillements et exhaussements de sols non liés à une construction autorisée dans la zone,
- L'exploitation, l'ouverture et l'extension de carrières.
- Les caravanes isolées, les Habitations Légères de loisirs et les campings caravannings.

Article UF 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- Les ouvrages et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics ainsi que les réseaux d'intérêt publics et les ouvrages techniques qui leur sont liés sous réserve de ne pas porter atteinte au paysage, à l'environnement, à la salubrité ou la sécurité publique,
- Les constructions à usage d'habitation, sous réserve qu'elles soient nécessaires aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- L'aménagement et l'extension des constructions à usage de commerce existantes.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL

Article UF 3 - conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et conditions d'accès aux voies ouvertes au public

Accès et voirie

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire obtienne une servitude de passage instituée par acte authentique ou par voie judiciaire. En cas de division chaque unité foncière doit être accessible depuis une voie publique ou privée.

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

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

Les accès directs sur les routes départementales sont soumis à l'accord du Conseil Général.

Article UF 4 - desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

Eau potable :

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable.

– **Eau potable :**

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable, par une conduite de caractéristiques suffisantes.

Assainissement

– **Eaux pluviales :**

– Toute construction ou installation devra évacuer ses eaux pluviales par des canalisations souterraines, de type séparatif, raccordées au réseau public d'évacuation des eaux pluviales ou à un exutoire naturel. Préalablement au rejet dans ce réseau et en fonction des possibilités des terrains d'assiette des bâtiments, on infiltrera *in situ* un maximum des eaux pluviales (au moins les eaux de toiture) par des dispositifs autonomes d'infiltration et/ou de stockage (puits filtrants, dispositifs de récupération des eaux pluviales...) afin de limiter les rejets directs au réseau public ou à l'exutoire naturel.

– **Eaux usées :**

Les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement. Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques est soumis à autorisation préalable. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques que ces effluents doivent présenter pour être reçus.



- En cas de contre-pentes, un système de relevage devra permettre le déversement des effluents dans le réseau public d'assainissement.
- **Electricité - Téléphone - Réseaux câblés :**
Dans toute opération d'aménagement d'ensemble ou de construction, les réseaux moyenne tension et basse tension d'électricité, la desserte téléphonique et les autres réseaux câblés seront réalisés en souterrain.

Article UF 5 - superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

Article UF 6 - implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les bâtiments peuvent s'implanter à l'alignement des voies et emprises publiques.

Article UF 7 - implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite séparative sur laquelle le bâtiment n'est pas implanté doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 2 m.

Toutefois :

- * les ouvrages de faible importance réalisés dans un but d'intérêt général pourront s'implanter entre la limite séparative et le recul minimum imposé.
- * la réfection et l'extension des constructions existantes et comprises en totalité ou partie entre la limite séparative et le recul minimum imposé est autorisée, sous réserve de ne pas réduire le recul existant.

Article UF 8 - implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article UF 9 - emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article UF 10 - hauteur maximale des constructions

Non réglementé.

Article UF 11 - aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords - prescriptions paysagères

Non réglementé.



Article UF 12 - obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement

Non réglementé.

Article UF 13 - obligations en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Non réglementé.

SECTION 3 : POSSIBILITÉ D'OCCUPATION DU SOL

Article UF 14 - Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S.)

Non réglementé.

SECTION 4 : OBLIGATIONS RELATIVES AUX PERFORMANCES ENERGETIQUES, ENVIRONNEMENTALES ET AUX INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.

Article UF 15 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article UF 16 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

TITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER



ZONE IAU

Zone à vocation principale d'habitat. Les constructions y sont autorisées dans le cadre d'une seule opération d'aménagement d'ensemble portant sur toute la zone.

Les constructions sont autorisées sous réserve du respect des orientations d'aménagement et de programmation dans un principe de compatibilité, c'est à dire qu'elles ne doivent pas être contraires aux principes fondamentaux de ces orientations et contribuer, même partiellement, à leur réalisation.

Intégration du risque de ruissellement des eaux pluviales pour la zone IAU de Près de La Croix

La zone IAU de Près de La Croix est sujette à un risque de ruissellement des eaux pluviales. Pour connaître les règles d'occupation et d'utilisation du sol à intégrer aux projets d'aménagement pour se prémunir du risque, on se reportera aux modalités d'aménagement déterminées dans le diagnostic hydrologique et hydraulique en annexes du rapport de présentation du P.L.U. (P.I.Z. établi spécifiquement pour la zone IAU de Près de la Croix).

Rappels

- l'édification des clôtures est soumise à déclaration.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article IAU 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- Les constructions à usage :
 - Agricole,
 - Forestier,
 - Artisanal,
 - Industriel,
 - Hôtelier,
 - D'entrepôt.
 - D'habitation, de bureaux, de services ou de commerces, sauf cas autorisés à l'article IAU 2,
- Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration et d'une manière générale, les occupations du sol incompatibles avec l'habitat, pour des raisons de salubrité ou de sécurité publique,
- Les affouillements et exhaussements de sols non liés à une construction autorisée dans la zone,
- L'exploitation, l'ouverture et l'extension de carrières.
- Les caravanes isolées, les Habitations Légères de loisirs et les campings caravannings.

Article IAU 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les constructions sont autorisées dans le cadre d'une seule opération d'aménagement d'ensemble portant sur toute une zone et compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation déterminée pour cette zone

Par ailleurs, sont également autorisés hors conditions définies aux alinéas ci-dessus, sous réserve d'être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation :

- l'aménagement et l'extension des constructions existantes, les annexes (accolées ou détachées) des constructions existantes, y compris les piscines,
- les ouvrages et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics, ainsi que les ouvrages techniques liés aux réseaux d'intérêt public (et les réseaux d'intérêt public) sous réserve de ne pas porter atteinte aux paysages, à l'environnement, à la sécurité ou à la salubrité publique.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL

Article IAU 3 - conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et conditions d'accès aux voies ouvertes au public

Accès et voirie

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire obtienne une servitude de passage instituée par acte authentique ou par voie judiciaire. En cas de division chaque unité foncière doit être accessible depuis une voie publique ou privée.

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

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

Tout terrain doit présenter un accès à une voie publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une voie privée.

Les modalités d'accès et de desserte des zones IAU devront être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation.

Les accès sur les routes départementales sous soumises à l'accord du Conseil Général.

Article IAU 4 - desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

Eau potable :

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable, par une conduite de caractéristiques suffisantes.

Assainissement :

– Eaux pluviales :

Les eaux pluviales devront être collectées par un réseau de canalisations souterraines de type séparatif, interne à l'opération d'aménagement d'ensemble, pour être dirigées vers le réseau public d'eaux pluviales ou un exutoire naturel.

Préalablement au rejet dans le réseau d'eaux pluviales interne à l'opération d'aménagement d'ensemble et en fonction des possibilités du terrain d'assiette de chaque bâtiment, on infiltrera sur ces terrains d'assiette un maximum des eaux pluviales (les eaux de toiture au moins) par des dispositifs autonomes d'infiltration et/ou de stockage (puits filtrants, dispositifs de récupération des eaux pluviales...) afin de limiter les rejets directs au réseau public ou à l'exutoire naturel.

– Eaux usées :

Les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement. Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, est soumis à autorisation préalable. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques que ces effluents doivent présenter pour être reçus. En cas de contre-pentes, un système de relevage devra permettre le déversement des effluents dans le réseau public d'assainissement.

Electricité - Téléphone - Réseaux câblés :

Dans toute opération d'aménagement ou de construction, les réseaux moyenne tension et basse tension d'électricité, la desserte téléphonique et les autres réseaux câblés seront réalisés en souterrain.

Article IAU 5 - superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

Article IAU 6 - implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les bâtiments doivent s'implanter à une distance au moins égale à 6 m de l'axe des voies et emprises publiques actuelles ou futures. Cette distance est portée à 10 m de l'axe pour la R.D.201.

Toutefois :

- Dans le cas d'une opération d'aménagement d'ensemble, les constructions pourront s'implanter avec un recul inférieur par rapport aux voies internes à l'opération.
- pour les ouvrages de faibles importances réalisés dans un but d'intérêt général, l'implantation par rapport aux voies et emprises publiques n'est pas réglementée.



Article IAU 7 - implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent s'implanter en limites séparatives. La distance comptée horizontalement de tous points de la construction au point le plus proche d'une limite séparative sur laquelle le bâtiment n'est pas implanté (dépassees de toitures et balcons compris) doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

Toutefois :

- pour les ouvrages de faibles importances réalisés dans un but d'intérêt général, l'implantation par rapport aux limites séparatives n'est pas réglementée.
- les piscines devront s'implanter à une distance minimale de 2 mètres des limites séparatives (comptés à partir des limites du bassin).

Article IAU 8 - implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article IAU 9 - emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article IAU 10 - hauteur maximale des constructions

Définition :

La hauteur est mesurée entre :

- le point le plus haut de la construction et le terrain aménagé après travaux si celui-ci est plus bas que le terrain naturel d'origine,
- le point le plus haut de la construction et le terrain naturel dans le cas contraire.

Les ouvrages techniques, cheminées, et autres superstructures ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale.

Hauteur maximale :

La hauteur maximale des bâtiments est fixée à 11 mètres.

Toutefois, l'aménagement l'extension et le changement de destination d'une construction existante d'une hauteur supérieure sont autorisés, sous réserve de ne pas dépasser la hauteur initiale.

Article IAU 11 - aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords - prescriptions paysagères

Est applicable l'article R111-21 du code de l'urbanisme :

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, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrage 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.

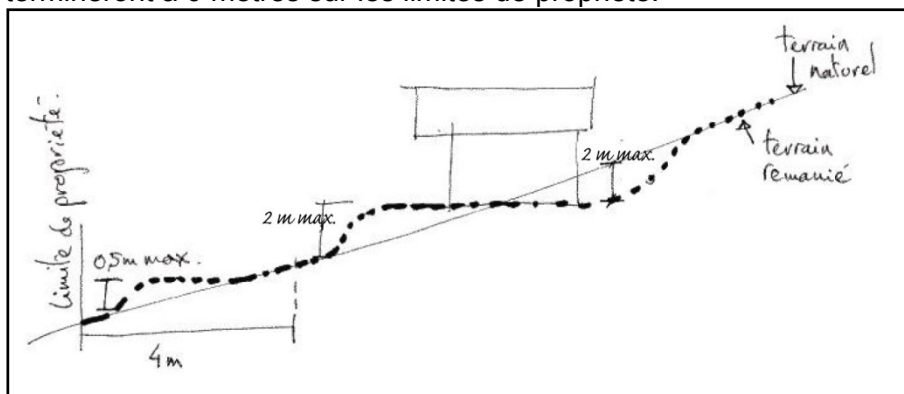
Bâtiments, constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

Aspect et architecture non réglementés.

Bâtiments à usage d'habitation, de bureaux, de commerce :

Adaptation au terrain

Les constructions, par leur composition et leurs accès, devront s'adapter au terrain naturel, sans modification importante des pentes de celui-ci. Exceptés pour les accès, les mouvements de terre sont limités à 2 m au-dessus ou au-dessous du terrain naturel. Ils ne dépasseront pas 0,50 m dans une bande de 4,00 m le long des limites séparatives et se termineront à 0 mètres sur les limites de propriété.



Façades

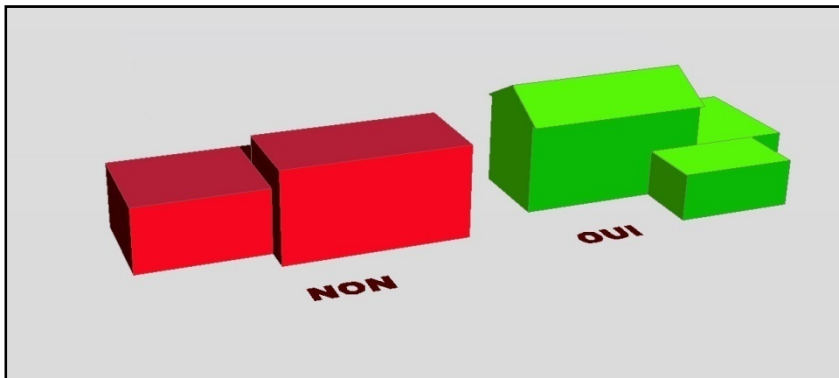
- l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'enduit est interdit (parpaings agglomérés etc.)
- Les façades maçonnées seront :
 - Soit revêtues d'un enduit, le blanc pur et les couleurs vives sont proscrits, sauf pour souligner des éléments architecturaux (encadrements d'ouvertures ou autres).
 - Soit en pierres apparentes, ou d'aspect similaire à la pierre,
- Les constructions en bois (ou d'aspect bois) sont autorisées, à l'exception des bâtiments pastiches de l'architecture montagnarde ou nordique.
- Les compositions pierres (ou matériau d'aspect similaire à la pierre), bois (ou matériaux d'aspect bois) et enduits sont autorisées.



Ce sont notamment ces types de maisons en bois qui sont proscrits, car trop décalés avec l'architecture locale.

Toitures

- la ligne de faitage la plus longue sera dans le sens de la longueur du bâtiment,
- les pentes de toit devront être supérieures ou égales à 50 %, sauf dans le cas de l'aménagement ou de l'extension d'un bâtiment existant ou pour les annexes détachées du volume du bâtiment principal.
- les toits à un pan et les toitures terrasses sont uniquement autorisés :
 - lorsqu'ils viennent s'appuyer contre une limite séparative ou contre le volume principal d'un bâtiment possédant un toit à deux pans au moins.



Couvertures de toitures

– Les toitures (hors toitures terrasses) seront de couleurs grises ou brunes :
Les couleurs ci-après traduisent les principes de nuances à appliquer. Elles ne sont pas exhaustives :



Panneaux solaires

Nonobstant les règles définissant les matériaux de toiture, l'implantation de panneaux solaires en toiture ou sur le terrain d'assiette de la construction est autorisée.

Clôtures

Il est rappelé qu'il n'est pas obligatoire de se clore.

La hauteur maximale des clôtures par rapport aux voies et emprises publiques est fixée à 1,5 m. L'éventuelle partie maçonnée de la clôture ne pourra pas excéder 0,5 m de hauteur. Elle devra être constituée d'un muret en pierres ou d'un muret enduit sur les deux faces.

En cas de haie, cette dernière sera constituée de végétaux d'essences locales mélangées (2 m de haut maximum pour les haies implantées de 0,5 m à 2 m des limites du terrain).

Toutefois, pour des raisons de sécurité publique, en bordure des voies ouvertes à la circulation, les clôtures opaques d'une hauteur supérieure à 0,5 m seront interdites dans le cas où elles constitueraient une gêne ou un danger pour la sécurité des usagers (par exemple carrefour, biseau de visibilité, courbe...).

Article IAU 12 - obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement

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

Habitation :

- 1 place de stationnement pour les logements d'une surface de plancher inférieure ou égale à 50 m²,
- 1 place + 1 place par tranche de 100 m² pour les logements d'une surface de plancher supérieure à 50 m² (par exemple, 2 place pour un logement de 51 m² ou 150 m² ; 3 places pour un logement de 151 m² ou 250 m²...)
- Une place en parking commun de surface pour 3 logements.
- Toutefois, il n'est demandé qu'une place par logement locatif financé à l'aide des prêts aidés par l'Etat.

Hôtels et restaurants :

- 1 place par tranche de 25 m² de surface de vente.

Pour les constructions à usage de bureaux ou de services :

- 1 place par tranche de 30 m² de surface de plancher.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces constructions ou établissements sont le plus directement assimilables.

Article IAU 13 - obligations en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Par souci d'intégration au paysage local, les plantations de haies et bosquets seront réalisées de préférence en mélangeant les arbres et arbustes de variétés locales, de hauteurs et floraisons diverses. Les haies homogènes de lauriers, thuyas ou autres essences à feuilles persistantes sont déconseillées.

Les espaces libres communs non destinés à la voirie devront être aménagés et plantés. Les plantations de haies, coupe-vents, bosquets, alignements d'arbres seront définis pour accompagner les limites de clôture, ombrager les parkings, agrémenter les espaces d'accueil, masquer les stockages.

SECTION 3 : POSSIBILITÉ D'OCCUPATION DU SOL

Article IAU 14 - Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S.)

Le coefficient d'occupation des sols n'est pas réglementé pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Dans les autres cas, le COS maximum est fixé à 0,40.



**SECTION 4 : OBLIGATIONS RELATIVES AUX PERFORMANCES
ENERGETIQUES, ENVIRONNEMENTALES ET AUX INFRASTRUCTURES ET
RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.**

*Article IAU 15 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations
et aménagements, en matière de performances énergétiques et
environnementales*

Non réglementé.

*Article IAU 16 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations
et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications
électroniques*

Non réglementé.

TITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES



ZONE A

La zone agricole correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres.

On distingue les secteurs Ah, secteurs bâtis de la zone A dans lesquels l'aménagement, le changement de destination et l'extension des bâtiments existants sont autorisés.

Intégration du P.P.R.I. :

Une partie de la zone A est concernée par les zones inondables définies par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (P.P.R.I.) de l'Isère. Ce P.P.R.I. a défini des règles d'occupation et d'utilisation du sol afin de prévenir les risques d'inondation.

Le P.P.R.I., a valeur de servitude d'Utilité Publique, c'est-à-dire que les règles d'occupation et d'utilisation du sol qu'il définit prévalent sur celles du P.L.U. Le règlement du P.P.R.I. s'applique donc dans les zones inondables, nonobstant les conditions d'occupation et d'utilisation du sol définies dans le règlement de la zone A.

Pour connaître les règles d'occupation et d'utilisation du sol définies par le P.P.R.I., on se reportera à son règlement en annexes du P.L.U.

Intégration du PIZ

Hors périmètre du P.P.R.I., une partie de la zone A est concernée par les zones inondables des affluents de l'Isère. Pour chacun de ces secteurs, le règlement du PIZ définit un certain nombre de prescriptions relatives à la prise en compte du risque. Le pétitionnaire devra se reporter au document de P.I.Z. joint en annexe du rapport de présentation du P.L.U. pour connaître la nature exacte du risque, le niveau d'aléa et intégrer dans son projet d'occupation ou d'utilisation du sol les prescriptions définies par le P.I.Z. et cela nonobstant les règles d'occupation et d'utilisation du sol définies par le P.L.U. pour la zone A.

Risque technologique lié au gazoduc

Certains secteurs de la zone A (reporté sur les règlements graphiques par une trame spécifique) sont soumis au risque technologique lié au gazoduc, pour lequel le gestionnaire a défini plusieurs zones de dangers par rapport à l'axe de l'ouvrage. Nonobstant les règles d'occupation et d'utilisation du sol déterminées pour la zone A, s'appliquent les dispositions déterminées à cet article.

Intégration du risque technologique lié au réservoir de gaz Total gaz

Une partie de la zone A et du secteur Ah sont situés dans les zones de risques (reportées sur les règlements graphiques) A l'intérieur de ces zones, Le pétitionnaire devra se reporter au règlement de joint en annexe du rapport de présentation du P.L.U. (pièce I2) pour connaître la nature exacte du risque, le niveau d'aléa et intégrer dans son projet d'occupation ou d'utilisation du sol les prescriptions définies et cela, nonobstant les règles d'occupation et d'utilisation du sol définies par le P.L.U. pour la zone A et le secteur Ah.

Rappels

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration, à l'exception de celles nécessaires à l'exploitation agricole.



SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article A 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Zone A

- Les constructions à usage :
 - De bureaux,
 - De commerce,
 - D'habitation, sauf exceptions définies à l'article A2,
 - Forestier,
 - Industriel,
 - Artisanal,
 - Hôtelier,
 - D'entrepôt,
- Les exploitations, l'ouverture et l'extension de carrières.
- Les caravanes isolées, les Habitations Légères de loisirs et les campings caravannings.

Zone A et secteur Ah :

Dans les bandes *non aedificandi* de 10 m comptés à partir des berges des ruisseaux, toute nouvelle construction est interdite. Cette bande peut être éventuellement réduite à 4 m minimum pour des cas particuliers pour lesquels une étude démontre l'absence de risque d'érosion, d'embâcle et de débordement (berges non érodables, section hydraulique largement suffisante, compte tenu de la taille et de la conformation du bassin versant...).

Article A 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Zone A :

- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, à caractère non technique et non destinées à l'accueil de personnes, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Seulement si l'exploitation agricole l'exige, les constructions à usage d'habitation dans la limite de 200 m² de surface de plancher, sous réserve que l'habitation soit intégrée ou accolée au bâtiment d'exploitation.
- l'aménagement et l'extension des constructions à usage d'habitation nécessaires à l'exploitation agricole déjà existantes, dans la limite de 200 m² de surface de plancher (bâti initial+extension).

Secteur Ah :

- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, à caractère non technique et non destinées à l'accueil de personnes, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Sous réserve de l'application de l'article L 111-4 du code de l'urbanisme (c'est-à-dire sous réserve que la capacité des réseaux publics de voirie, d'eau potable et d'électricité soit suffisante par rapport au projet) et sous réserve, en l'absence de réseau d'assainissement, que soit mis en place un système d'assainissement non collectif adapté au projet et à la nature des sols, sont autorisés :



- l'aménagement et l'extension des bâtiments existants dans la limite de 50 % de la surface de plancher initiale, sous réserve que la surface de plancher initiale soit supérieure à 30 m². En outre, quelle que soit la surface initiale de la construction, la surface de l'extension + la surface initiale du bâtiment devra rester inférieure ou égale à 200 m² de surface de plancher. Le changement de destination des constructions existantes, sous réserve que la surface de plancher initiale soit supérieure à 30 m². Les destinations autorisées sont : l'habitat, l'activité artisanale et les bureaux.
- les annexes (accolées ou détachées) aux constructions existantes sur le même îlot de propriété, y compris les piscines. La superficie des annexes détachées du bâtiment initial est limitée à 30 m² de surface de plancher.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL

Article A 3 - conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et conditions d'accès aux voies ouvertes au public

Accès

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle(s) qui présenterai(en)t une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. En cas d'accès dangereux, le permis de construire pourra être refusé ou assujettis à des conditions prescriptions spécifiques. Les accès sur les routes départementales sont soumis à l'accord du Conseil Général.

Voirie

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

Article A 4 - desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

Eau potable :

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable. Pour toutes les occupations et utilisations du sol non desservies par le réseau public d'adduction d'eau potable, l'utilisation d'un captage d'eau potable privé doit respecter les dispositions du Décret 2001-1220 relatif aux eaux de consommation humaine.

Assainissement :

– **Eaux pluviales :**

Toute construction ou installation susceptible de modifier sur son terrain d'assiette l'organisation de l'écoulement des eaux pluviales doit en organiser l'infiltration sur le terrain d'assiette lui-même, dans des conditions matérielles évitant toute nuisance sur les fonds voisins ou les voiries publiques et privées riveraines. En cas d'impossibilité d'infiltrer les eaux pluviales sur le terrain d'assiette dans les conditions matérielles permettant d'éviter ces nuisances, les eaux pluviales seront rejetées dans le réseau public d'eaux pluviales (y compris les fossés et bordures de voies prévus à cet effet, sous réserve de l'accord du gestionnaire).

– **Eaux usées :**

Les eaux usées en provenance de construction ou installation doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement. En cas de contre-pentes, un système de relevage devra permettre le déversement des effluents dans le réseau public d'assainissement. En l'absence de réseau, ou si le réseau est insuffisant, les eaux usées de toutes occupations et utilisations du sol doivent être traitées par un dispositif autonome d'assainissement adapté au projet, à la nature géologique des sols et conforme aux dispositions définies par le règlement du S.P.A.N.C. (Service Public de l'Assainissement Non Collectif).

Article A 5 - superficie minimale des terrains constructibles

Dans les secteurs non desservis par le réseau public d'eaux usées, la taille et la forme des parcelles devront permettre la mise en place d'un système d'assainissement non collectif adapté au projet, à la nature géologique des sols et conforme aux prescriptions définies dans le cadre du règlement du S.P.A.N.C. (Service Public de l'Assainissement Non Collectif).

Article A 6 - implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées selon un recul minimum de :

- * 75 m de l'axe de la RD 1090 et 100 m de l'axe de l'Autoroute A 430.
- * Toutefois, pour la RD 1090, le recul est ramené à 35 m de l'axe de la voie pour les constructions à usage agricole. En outre, les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont pas soumises à un recul particulier (RD 1090 et A 430) :
 - les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
 - les constructions liées aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
 - les réseaux d'intérêt public.

Par ailleurs, la réfection et l'extension des constructions existantes et comprises en totalité ou partie entre l'alignement et le recul imposé peuvent être autorisées, sous réserve de ne pas réduire le recul existant.

Les constructions doivent être implantées selon un recul minimum de :

- 20 m de l'axe de la R.D 201,
- 10 m de l'axe des voies et emprises publiques communales.

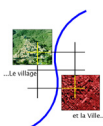
Toutefois, pour les voies et emprises publiques communales comme pour la R.D.201 :

- pour les ouvrages de faibles importances réalisés dans un but d'intérêt général, l'implantation par rapport aux voies et emprises publiques n'est pas réglementée.
- la réfection et l'extension des constructions existantes et comprises en totalité ou partie entre l'alignement et le recul imposé est autorisée, sous réserve de ne pas réduire le recul existant.

Article A 7 - implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

Toutefois :



- pour les ouvrages de faibles importances réalisés dans un but d'intérêt général, l'implantation par rapport aux limites séparatives n'est pas réglementée.
- la réfection et l'extension des constructions existantes et comprises en totalité ou partie entre l'alignement et le recul minimum imposé est autorisée, sous réserve de ne pas réduire le recul existant.

Article A 8 - implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article A 9 - emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article A 10 - hauteur maximale des constructions

Définition :

La hauteur est mesurée entre :

- le point le plus haut de la construction et le terrain aménagé après travaux si celui-ci est plus bas que le terrain naturel d'origine,
- le point le plus haut de la construction et le terrain naturel dans le cas contraire.

Pour les constructions à usage agricole (hors habitations) :

La hauteur maximale est fixée à 12 m.

Pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes :

La hauteur maximale est fixée à 9 m.

Toutefois, l'aménagement, le changement de destination et l'extension de constructions existantes et ne respectant pas ces règles de hauteurs sont autorisés, sous réserve de ne pas dépasser la hauteur initiale.

Article A 11 - aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords - prescriptions paysagères

Est applicable l'article R111-21 du code de l'urbanisme :

« 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, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrage 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 ».

CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF

Aspect et architecture non réglementés.

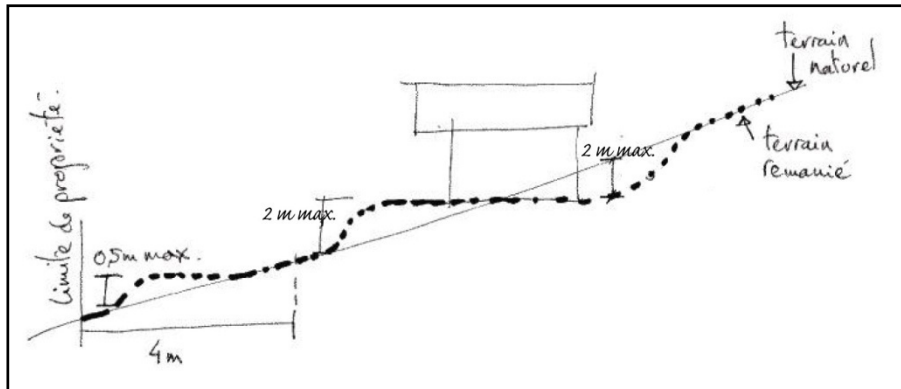


CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION

Adaptation au terrain

Les constructions, par leur composition et leurs accès, devront s'adapter au terrain naturel, sans modification importante des pentes de celui-ci.

Exceptés pour les accès, les mouvements de terre sont limités à 2 m au-dessus ou au-dessous du terrain naturel. Ils ne dépasseront pas 0,50 m dans une bande de 4,00 m le long des limites séparatives et se termineront à 0 mètres sur les limites de propriété.



Façades

- l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'enduit est interdit (parpaings agglomérés etc.)
- Les façades maçonnées seront :
 - Soit revêtues d'un enduit, le blanc pur et les couleurs vives sont proscrits, sauf pour souligner des éléments architecturaux (encadrements d'ouvertures ou autres).
 - Soit en pierres apparentes, ou d'aspect similaire à la pierre,
- Les constructions en bois (ou d'aspect bois) sont autorisées, à l'exception des bâtiments pastiches de l'architecture montagnarde ou nordique.
- Les compositions pierres (ou matériau d'aspect similaire à la pierre), bois (ou matériaux d'aspect bois) et enduits sont autorisées.

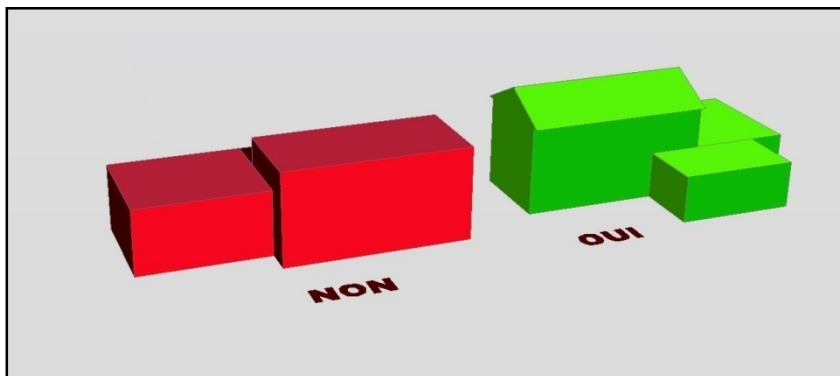


Ce sont notamment ces types de maisons en bois qui sont proscrits, car trop décalés avec l'architecture locale.

Toitures

- la ligne de faitage la plus longue sera dans le sens de la longueur du bâtiment,
- les pentes de toit devront être supérieures ou égales à 50 %, sauf dans le cas de l'aménagement ou de l'extension d'un bâtiment existant ou pour les annexes détachées du volume du bâtiment principal.

- les toits à un pan et les toitures terrasses sont uniquement autorisés :
 - lorsqu'ils viennent s'appuyer contre une limite séparative ou contre le volume principal d'un bâtiment possédant un toit à deux pans au moins.



Couvertures de toitures

- Les toitures (hors toitures terrasses) seront de couleurs grises ou brunes :
Les couleurs ci-après traduisent les principes de nuances à appliquer. Elles ne sont pas exhaustives :



– Panneaux solaires

Nonobstant les règles définissant les matériaux de toiture, l'implantation de panneaux solaires en toiture ou sur le terrain d'assiette de la construction est autorisée.

Clôtures

Il est rappelé qu'il n'est pas obligatoire de se clore.

La hauteur maximale des clôtures par rapport aux voies et emprises publiques est fixée à 1,5 m. L'éventuelle partie maçonnée de la clôture ne pourra pas excéder 0,5 m de hauteur. Elle devra être constituée d'un muret en pierres ou d'un muret enduit sur les deux faces.

En cas de haie, cette dernière sera constituée de végétaux d'essences locales mélangées (2 m de haut maximum pour les haies implantées de 0,5 m à 2 m des limites du terrain).

Toutefois, pour des raisons de sécurité publique, en bordure des voies ouvertes à la circulation, les clôtures opaques d'une hauteur supérieure à 0,5 m seront interdites dans le cas où elles constitueraient une gêne ou un danger pour la sécurité des usagers (par exemple carrefour, biseau de visibilité, courbe...).

BATIMENTS AGRICOLES

- les façades et les matériaux de couverture devront être mat, le blanc est proscrit.
- Les toitures (hors toitures terrasses) seront de couleurs grises ou brunes :

Les couleurs ci-après traduisent les principes de nuances à appliquer. Elles ne sont pas exhaustives :



- à l'instar des bâtiments agricoles anciens, il est conseillé de fractionner les volumes.

Article A 12 - obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement

Chaque constructeur doit assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules induit par toute occupation ou utilisation du sol.

Article A 13 - obligations en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Par souci d'intégration au paysage local, les plantations de haies et bosquets seront réalisées de préférence en mélangeant les arbres et arbustes de variétés locales, de hauteurs et floraisons diverses. Les haies homogènes de lauriers, thuyas ou autres essences à feuilles persistantes sont déconseillées.

Les bâtiments d'élevage et les hangars agricoles devront être accompagnés de haies végétales mélangées d'essences locales parallèles aux façades du bâtiment (en gouttereau au moins).

SECTION 3 : POSSIBILITÉ D'OCCUPATION DU SOL

Article A 14 - Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S.)

Non réglementé.

**SECTION 4 : OBLIGATIONS RELATIVES AUX PERFORMANCES
ENERGETIQUES, ENVIRONNEMENTALES ET AUX INFRASTRUCTURES ET
RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.**

***Article A 15 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et
aménagement, en matière de performances énergétiques et
environnementales***

Non réglementé.

***Article A 16 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et
aménagement, en matière d'infrastructures et réseaux de communications
électroniques***

Non réglementé.

TITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES



ZONE N

La zone naturelle correspond aux 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.

On distingue :

- les secteurs Nh, secteurs bâtis de la zone N dans lesquels l'aménagement, le changement de destination et l'extension des bâtiments existants sont autorisés.
- le secteur NL, qui correspond au plan d'eau des lles.
- Le secteur Nzh, qui correspond à l'emprise des zones humides situées dans la commune et le secteur Nhe, qui correspond à l'emprise des espaces de fonctionnalité de ces zones humides.

Intégration du P.P.R.I. :

Une partie de la zone N est concernée par les zones inondables définies par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (P.P.R.I.) de l'Isère. Ce P.P.R.I. a défini des règles d'occupation et d'utilisation du sol afin de prévenir les risques d'inondation. Le P.P.R.I., a valeur de servitude d'Utilité Publique, c'est-à-dire que les règles d'occupation et d'utilisation du sol qu'il définit prévalent sur celles du P.L.U. Le règlement du P.P.R.I. s'applique donc dans les zones inondables, nonobstant les conditions d'occupation et d'utilisation du sol définies dans le règlement de la zone N.

Pour connaître les règles d'occupation et d'utilisation du sol définies par le P.P.R.I., on se reportera à son règlement en annexes du P.L.U.

Intégration du PIZ

Hors périmètre du P.P.R.I., une partie de la zone N est concernée par les zones inondables des affluents de l'Isère. Pour chacun de ces secteurs, le règlement du PIZ définit un certain nombre de prescriptions relatives à la prise en compte du risque. Le pétitionnaire devra se reporter au document de P.I.Z. joint en annexe du rapport de présentation du P.L.U. pour connaître la nature exacte du risque, le niveau d'aléa et intégrer dans son projet d'occupation ou d'utilisation du sol les prescriptions définies par le P.I.Z. et cela nonobstant les règles d'occupation et d'utilisation du sol définies par le P.L.U. pour la zone N.

Intégration du risque technologique lié au réservoir de gaz Total gaz

Une partie de la zone N est située dans les zones de risques (reportées sur les règlements graphiques) A l'intérieur de ces zones, Le pétitionnaire devra se reporter au règlement de joint en annexe du rapport de présentation du P.L.U. (pièce I2) pour connaître la nature exacte du risque, le niveau d'aléa et intégrer dans son projet d'occupation ou d'utilisation du sol les prescriptions définies et cela, nonobstant les règles d'occupation et d'utilisation du sol définies par le P.L.U. pour la zone N.

Risque technologique lié au gazoduc

Certains secteurs de la zone N (reporté sur les règlements graphiques par une trame spécifique) sont soumis au risque technologique lié au gazoduc, pour lequel le gestionnaire a défini plusieurs zones de dangers par rapport à l'axe de l'ouvrage. Nonobstant les règles d'occupation et d'utilisation du sol déterminées pour la zone N, s'appliquent les dispositions déterminées à cet article.

Rappels

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration, à l'exception de celles nécessaires à l'exploitation agricole.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article N 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Zone N et secteur Nef

- Les constructions à usage :
 - D'habitation, sauf exceptions définies à l'article N2, pour le secteur Nh,
 - De commerce,
 - Agricole,
 - De bureaux,
 - Artisanal,
 - Industriel,
 - Hôtelier,
 - D'entrepôt,
- les exploitations, l'ouverture et l'extension de carrières.

Secteur NL

- Les constructions à usage :
 - D'habitation,
 - De commerce,
 - Agricole,
 - De bureaux,
 - Artisanal,
 - Industriel,
 - Hôtelier,
 - D'entrepôt,
- les exploitations, l'ouverture et l'extension de carrières.

Secteur Nzh

- Les constructions à usage :
 - D'habitation,
 - De commerce,
 - Agricole,
 - De bureaux,
 - Artisanal,
 - Industriel,
 - Hôtelier,
 - D'entrepôt,
- les exploitations, l'ouverture et l'extension de carrières.
- toute construction ou installation (permanente ou temporaire), autre que celle liée à la mise en valeur ou à l'entretien du milieu ;
- le drainage, et plus généralement l'assèchement du sol de la zone humide ;
- la mise en eau, l'exhaussement (remblaiement), l'affouillement (déblaiement), le dépôt ou l'extraction de matériaux, quel qu'en soit l'épaisseur et la superficie, sauf travaux et ouvrages nécessaires à une gestion écologique justifiée de la zone humide,
- l'imperméabilisation du sol, en totalité ou en partie.



Zone N et secteurs NL, Nzh et Nef :

Dans les bandes *non aedificandi* de 10 m comptés à partir des berges des ruisseaux, toute nouvelle construction est interdite. Cette bande peut être éventuellement réduite à 4 m minimum pour des cas particuliers pour lesquels une étude démontre l'absence de risque d'érosion, d'embâcle et de débordement (berges non érodables, section hydraulique largement suffisante, compte tenu de la taille et de la conformation du bassin versant...).

Article N 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Zone N

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation forestière,
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Secteur NL

- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les aménagements liés à la fonction sportive et de loisirs : terrains de plein air, aire de jeux, chemins de randonnées/pistes cyclables ...

Secteur Nh

- Sous réserve de l'application de l'article L 111-4 du code de l'urbanisme (c'est-à-dire sous réserve que la capacité des réseaux publics de voirie, d'eau potable et d'électricité soit suffisante par rapport au projet) et sous réserve, en l'absence de réseau d'assainissement, que soit mis en place un système d'assainissement non collectif adapté au projet et à la nature des sols, sont autorisés :
 - l'aménagement et l'extension des bâtiments existants dans la limite de 30 % de la surface de plancher initiale, sous réserve que la surface de plancher initiale soit supérieur à 30 m². En outre, quelle que soit la surface initiale de la construction, la surface de l'extension + la surface initiale du bâtiment devra rester inférieure ou égale à 200 m² de surface de plancher.
 - l'aménagement et l'extension des bâtiments existants dans la limite de 50 % de la surface de plancher initiale, sous réserve que la surface de plancher initiale soit supérieur à 30 m². En outre, quelle que soit la surface initiale de la construction, la surface de l'extension + la surface initiale du bâtiment devra rester inférieure ou égale à 200 m² de surface de plancher. Le changement de destination des constructions existantes, sous réserve que la surface de plancher initiale soit supérieur à 30 m². Les destinations autorisées sont : l'habitat, l'activité artisanale et les bureaux.
 - les annexes (accolées ou détachées) aux constructions existantes sur le même îlot de propriété, y compris les piscines. La superficie des annexes détachées du bâtiment initial est limitée à 30 m² de surface de plancher.

Secteurs Nef

- Les ouvrages, constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ainsi que les réseaux d'intérêt publics et les ouvrages techniques qui leur sont liés sous réserve :



- de ne pas porter atteinte au paysage, à l'environnement, à la salubrité ou la sécurité publique.
- de ne pas détourner les eaux reçues sur l'espace de fonctionnalité :
 - pour les eaux pluviales : rejet ou infiltration dans l'espace de fonctionnalité de la zone humide, à l'exception des eaux utilisées pour des usages domestiques et rejetées dans le réseau d'assainissement des eaux usées ;
 - pour les eaux provenant des fonds supérieurs : rejet dans l'espace de fonctionnalité de la zone humide ou dans la zone humide.
 - en cas de drainage des sols : rejet des eaux dans l'espace de fonctionnalité de la zone humide ou dans la zone humide.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL

Article N 3 - conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et conditions d'accès aux voies ouvertes au public

Accès

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle(s) qui présenterai(en)t une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. En cas d'accès dangereux, le permis de construire pourra être refusé ou assujettis à des conditions prescriptions spécifiques. Les accès sur les routes départementales sont soumis à l'accord du Conseil Général.

Voirie

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

Article N 4 - desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

Eau potable :

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable. Pour toutes les occupations et utilisations du sol non desservies par le réseau public d'adduction d'eau potable, l'utilisation d'un captage d'eau potable privé doit respecter les dispositions du Décret 2001-1220 relatif aux eaux de consommation humaine.

Assainissement :

– **Eaux pluviales :**

Tout bâtiment, construction ou installation susceptible de modifier sur son terrain d'assiette l'organisation de l'écoulement des eaux pluviales doit en organiser l'infiltration sur le terrain d'assiette lui-même, dans des conditions matérielles évitant toute nuisance sur les fonds voisins ou les voiries publiques et privées riveraines. En cas d'impossibilité d'infiltrer les eaux pluviales sur le terrain d'assiette dans les conditions matérielles permettant d'éviter ces nuisances, ou si l'infiltration sur place est de nature à altérer la stabilité des sols, les eaux pluviales seront rejetées dans le réseau public d'eaux pluviales (y compris les fossés et bordures de voies prévus à cet effet, sous réserve de l'accord du gestionnaire).

– **Eaux usées :**

Les eaux usées en provenance de construction ou installation doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement. En cas de contre-pentes, un système de relevage devra permettre le déversement des effluents dans le réseau public d'assainissement. En l'absence de réseau, ou si le réseau est insuffisant, les eaux usées de toutes occupations et utilisations du sol doivent être traitées par un dispositif autonome d'assainissement adapté au projet, à la nature géologique des sols et conforme aux dispositions définies par le règlement du S.P.A.N.C. (Service Public de l'Assainissement Non Collectif).

Article N 5 - superficie minimale des terrains constructibles

Dans les secteurs non desservis par le réseau public d'eaux usées, la taille et la forme des parcelles devront permettre la mise en place d'un système d'assainissement non collectif adapté au projet, à la nature géologique des sols et conforme aux prescriptions définies dans le cadre du règlement du S.P.A.N.C. (Service Public de l'Assainissement Non Collectif).

Article N 6 - implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées selon un recul minimum de :

* 75 m de l'axe de la RD 1090 et 100 m de l'axe de l'Autoroute A 430.

* Toutefois, les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont pas soumises à un recul particulier (RD 1090 et A 430) :

- les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- les constructions liées aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- les réseaux d'intérêt public.

Par ailleurs, la réfection et l'extension des constructions existantes et comprises en totalité ou partie entre l'alignement et le recul imposé peuvent être autorisées, sous réserve de ne pas réduire le recul existant.

Les constructions doivent être implantées selon un recul minimum de :

- 20 m de l'axe des R.D 201,
- 10 m de l'axe des voies et emprises publiques communales.

Toutefois, pour les voies et emprises publiques communales comme pour la R.D.201 :

- pour les ouvrages de faibles importances réalisés dans un but d'intérêt général, l'implantation par rapport aux voies et emprises publiques n'est pas réglementée.
- la réfection et l'extension des constructions existantes et comprises en totalité ou partie entre l'alignement et le recul imposé est autorisée, sous réserve de ne pas réduire le recul existant.

Article N 7 - implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m.



Toutefois :

- pour les ouvrages de faibles importances réalisés dans un but d'intérêt général, l'implantation par rapport aux limites séparatives n'est pas réglementée.
- la réfection et l'extension des constructions existantes et comprises en totalité ou partie entre l'alignement et le recul minimum imposé est autorisée, sous réserve de ne pas réduire le recul existant.

Article N 8 - implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article N 9 - emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article N 10 - hauteur maximale des constructions

Définition :

La hauteur est mesurée entre :

- le point le plus haut de la construction et le terrain aménagé après travaux si celui-ci est plus bas que le terrain naturel d'origine,
- le point le plus haut de la construction et le terrain naturel dans le cas contraire.

Les ouvrages techniques, cheminées, et autres superstructures ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale.

Hauteur maximale :

La hauteur maximale des bâtiments est fixée à 9 mètres.

Toutefois, l'aménagement, le changement de destination et l'extension de constructions existantes et ne respectant pas ces règles de hauteurs sont autorisés, sous réserve de ne pas dépasser la hauteur initiale.

Article N 11 - aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords - prescriptions paysagères

Est applicable l'article R111-21 du code de l'urbanisme :

« 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, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrage 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 ».

Clôtures

Il est rappelé qu'il n'est pas obligatoire de se clore.

Zone N, secteurs NL et Nh :

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,5 m. L'éventuelle partie maçonnée de la clôture ne pourra pas excéder 0,5 m de hauteur. Elle devra être constituée d'un muret en pierres ou d'un muret enduit sur les deux faces.

En cas de haie, cette dernière sera constituée de végétaux d'essences locales mélangées (2 m de haut maximum pour les haies implantées de 0,5 m à 2 m des limites du terrain).



Secteurs Nzh et Nef :

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,5 m. L'éventuelle partie maçonnée de la clôture ne pourra pas excéder 0,5 m de hauteur. Elle devra être constituée d'un muret en pierres ou d'un muret enduit sur les deux faces. Les clôtures devront toutefois permettre la circulation de la faune inféodée à la zone humide et à son espace de fonctionnalité (passages ménagés en cas de muret, grillage à larges mailles).

En cas de haie, cette dernière sera constituée de végétaux d'essences locales mélangées (2 m de haut maximum pour les haies implantées de 0,5 m à 2 m des limites du terrain).

Zone N, secteurs NL, Nh, Nzh et Nef :

Toutefois, pour des raisons de sécurité publique, en bordure des voies ouvertes à la circulation, les clôtures opaques d'une hauteur supérieure à 0,5 m seront interdites dans le cas où elles constitueraient une gêne ou un danger pour la sécurité des usagers (par exemple carrefour, biseau de visibilité, courbe...).

Article N 12 - obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement

Chaque constructeur doit assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules induit par toute occupation ou utilisation du sol.

Article N 13 - obligations en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Par souci d'intégration au paysage local, les plantations de haies et bosquets seront réalisées de préférence en mélangeant les arbres et arbustes de variétés locales, de hauteurs et floraisons diverses. Les haies homogènes de lauriers, thuyas ou autres essences à feuilles persistantes sont déconseillées.

SECTION 3 : POSSIBILITÉ D'OCCUPATION DU SOL

Article N 14 - Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S.)

Non réglementé.

SECTION 4 : OBLIGATIONS RELATIVES AUX PERFORMANCES ENERGETIQUES, ENVIRONNEMENTALES ET AUX INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.

Article N 15 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article N 16 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

