

PLAN LOCAL D'URBANISME CHAMPIER

Règlement écrit

Vu pour être annexé à la délibération

- Approbation le 17 juillet 2007,
- Révision simplifiée n°1 le 28 mai 2010,
- Mise en compatibilité par déclaration de projet n°1 le XX/XX/XXXX

Le Président,

Avertissement

Le présent règlement est établi conformément aux prescriptions des articles R 123.4 et R 123.9 du Code de l'Urbanisme.

Il définit :

TITRE I - DISPOSITIONS GÉNÉRALES APPLICABLES A TOUTE LA COMMUNE.....	3
CHAPITRE 1 - RAPPELS DE DISPOSITIONS GÉNÉRALES D'ORDRE ADMINISTRATIF ET REGLEMENTAIRE	4
CHAPITRE 2 – DÉFINITIONS ET TERMINOLOGIE UTILISÉES.....	10
TITRE II - DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES APPLICABLES PAR ZONE	14
CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE « U »	15
CHAPITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER « AU »	25
CHAPITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE « A »	34
CHAPITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES « N » ...	41

Le règlement comprend également un **document graphique** mentionnant les zones et secteurs et d'autres indications particulières ayant une portée réglementaire.

Des **fiches de recommandations** relatives aux risques naturels sont également jointes en annexe du PLU.

TITRE I - DISPOSITIONS GÉNÉRALES APPLICABLES A TOUTE LA COMMUNE

CHAPITRE 1 - RAPPELS DE DISPOSITIONS GÉNÉRALES D'ORDRE ADMINISTRATIF ET REGLEMENTAIRE

Article 1 - Champ d'Application Territorial du Plan

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de Champier (38).

Il fixe les conditions d'utilisation des sols sous réserve du droit des tiers et du respect de toutes autres réglementations en vigueur.

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

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

2.1 - Les Servitudes d'Utilité Publique mentionnées à l'annexe du Plan

Elles affectent l'utilisation ou l'occupation du sol, et sont créées en application de législations particulières.

2.2 - Les articles du Code de l'Urbanisme rappelés ci-après :

A compter du 1/10/2007, les articles R 111-2, R 111-4, R 111-15 et R 111-21 dans leur rédaction modifiée :

Art. 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.

Art. R 111-4

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

Art. 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.

Art. 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.

Jusqu'au 30/09/2007 :

- *Article R 111-2 :*

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation ou leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

- *Article R 111-3.2 :*

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

- *Article R 111-4 :*

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

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée:

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

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors œuvre nette, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface hors œuvre nette existant avant le commencement des travaux.

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

- *Article R 111-14.2 :*

Le permis de construire est délivré dans le respect des préoccupations d'environnement définies à l'Article 1er de la loi n° 76-628 du 10 Juillet 1976 relative à la protection de la nature. Il peut n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur destination ou leurs dimensions sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

- *Article R 111-15 :*

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales lorsque par leur importance, leur situation, et leur affectation, des constructions contrarieraient l'action d'aménagement du territoire et d'urbanisme telle qu'elle résulte de directives d'aménagement national approuvées par décret et notamment "des schémas directeurs intéressant les agglomérations nouvelles approuvés avant le 1er octobre 1983 ou postérieurement à cette date dans les conditions prévues au b du deuxième alinéa de l'Article R. 122-22".

- *Article R 111-21 :*

Le permis de construire peut être refusé ou 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 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.

2.3 - L'article L 111.3 du code rural

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.

2.4 – Compatibilité des règles de lotissement et de celles du Plan Local d'Urbanisme

Les dispositions des articles L 315.2.1, L 315.3, L 315.4, L 315.7, L 315.8 du Code de l'Urbanisme sont applicables.

La liste des lotissements de plus de 10 ans dont le règlement a été maintenu par les colotis est jointe en annexe du Plan, le cas échéant.

2.5 - Les réglementations particulières suivantes :

- le Code de la Santé Publique,
- le Code Civil,
- le Code de la Construction et de l'Habitation,
- le Code de la Voirie Routière,
- le Code des Communes,
- le Code Forestier,
- le Règlement Sanitaire Départemental,
- le Code Minier,
- le Code Rural, etc...

Article 3 - Division du territoire en zones

3.1 - Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones délimitées par un tiret et repérées au plan :

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

> les secteurs Ua, Ub, Uc, Ud, Ue, Ui et Us

Zones AU, dites zones à urbaniser qui peuvent être urbanisées après équipement, dans le cadre d'une opération d'ensemble ou à l'occasion soit d'une modification ou d'une révision du plan local d'urbanisme. Elle comprend :

> les secteurs AU, AU b et AU c

Zones A, dites agricoles, zones équipées ou non de la commune, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique, ou économique des terres agricoles. Elle comprend :

> les secteurs A, An et Ap

Zones N, dites naturelles et forestières, zones équipées ou non de la commune, 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. Elle comprend :

> les secteurs N, Nb, Nc, NI, et Ns

3.2 - Le Plan comporte aussi :

- Les **espaces boisés classés** définis à l'article L. 130-1 ;
- Les secteurs où les nécessités du fonctionnement des services publics, de l'hygiène, de la protection contre les nuisances et de la préservation des ressources naturelles ou **l'existence de risques naturels**, tels qu'inondations, incendies de forêt, érosion, affaissements, éboulements, avalanches, ou de risques technologiques justifient que soient interdites ou soumises à des conditions spéciales les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols ;
- Les **emplacements réservés aux voies et ouvrages publics**, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, en précisant leur destination et les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires ;
- Les **éléments remarquables** de paysage, les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, **sites et secteurs** à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique, et notamment les secteurs dans lesquels la démolition des immeubles est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir ;
- Des **règles d'implantation** des constructions dans les conditions prévues au dernier alinéa de l'article R. 123-9.
- Aux abords de l'ex-RN, **route classée à grande circulation**, les limites des espaces urbanisés, pour l'application de l'Article L 111-1-4.

Article 4 - Adaptations mineures de certaines règles

Les dispositions des **articles 3 à 13** des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (Article L.123.1 du Code de l'Urbanisme).

Par adaptation mineure, il faut entendre les assouplissements qui peuvent être apportés à certaines règles d'urbanisme, sans aboutir à un changement du type d'urbanisation et sans porter atteinte au droit des tiers. Ces adaptations excluent tout écart important entre la règle et l'autorisation accordée.

Article 5 - Rappel de procédures applicables dans toutes les zones à certaines occupations et utilisations du sol

A compter du 1/10/2007, le régime du permis de construire et des autorisations d'urbanisme est rénové par décret.

Les 11 régimes d'autorisation et les 5 régimes de déclaration qui existaient sont fusionnés en 3 PERMIS et 1 DÉCLARATION PRÉALABLE :

- PERMIS DE CONSTRUIRE
- PERMIS D'AMÉNAGER
- PERMIS DE DÉMOLIR
- DÉCLARATION PRÉALABLE

Certaines constructions nouvelles, figurant sur une liste limitative, sont dispensées de toute formalité au titre du code de l'urbanisme. Toutefois :

- A compter du 1/10/2007, les **clôtures** seront soumises à déclaration préalable par délibération du conseil municipal.
- A compter du 1/10/2007, les démolitions seront soumises à **permis de démolir** dans les secteurs protégés par l'État, s'il en existe, et dans les secteurs déterminés par délibération du conseil municipal.

Dans les **espaces boisés classés** (EBC), à préserver ou à créer, indiqués au plan de zonage et soumis au régime défini par les articles L.130.1 à L.130.4 et R.130.1 à R.130.15 du code de l'urbanisme :

- les demandes de défrichement sont irrecevables,
- les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable (de la DDAF).

Dans les **espaces boisés non classés**, les défrichements sont soumis à autorisation, exceptés pour les bois énumérés à l'Article L 311.2 du Code Forestier.

Dans les **zones archéologiques**, les autorisations de construire sont soumises à l'avis du Directeur Régional des Affaires Culturelles qui pourra édicter des prescriptions spéciales pour la conservation ou la préservation d'un site.

Dans les opérations de création de zones d'aménagement concerté et de lotissement, les autorisations de construire sont également soumises à l'avis du Directeur Régional des Affaires Culturelles qui pourra éventuellement prescrire des opérations d'archéologie préventive déterminées en fonction des éléments du patrimoine archéologique affectés ou susceptibles de l'être

CHAPITRE 2 – DÉFINITIONS ET TERMINOLOGIE UTILISÉES

Article 6 – Quelques définitions de base

Alignement

L'alignement est la limite séparative d'une voie publique et des propriétés riveraines quelle que soit la régularité de son tracé.

Les prescriptions d'alignement visent à déterminer à travers le PLU ou un plan d'alignement la limite séparative future du Domaine Public Routier.

Le domaine public routier comprend l'ensemble des biens du domaine public de l'État, des Départements et des Communes, affectés aux besoins de la circulation terrestre, à l'exception des voies ferrées (article L 111.1 et L 111.2 du Code de la Voirie routière).

Coefficient d'Emprise au Sol (C.E.S.)

Le coefficient d'emprise au sol est le quotient de la surface construite au sol par la surface du terrain d'assiette.

Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S.)

Le coefficient d'occupation du sol est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher hors œuvre net susceptible d'être construits par mètre carré de sol.

Coupe et abattage d'arbres

La coupe est l'opération présentant un caractère régulier dans le cadre d'opérations de sylviculture. L'abattage présente un caractère exceptionnel et plus limité.

Ces opérations ne modifient pas la destination de l'espace considéré qui conserve sa vocation forestière. C'est le cas des :

- coupes rases suivies de régénération,
- substitution d'essences forestières.

Défrichement

Le défrichement comporte le débroussaillage et l'arrachage des souches et autres racines dans le but de changer définitivement la destination du terrain.

Selon une définition du Conseil d'État "sont des défrichements les opérations qui ont pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière" sans qu'il y ait lieu de prendre en considération les fins en vue desquelles ces opérations sont entreprises ou les motifs qui inspirent celui qui en prend l'initiative.

Emplacement Réservé

Article L 123.17 du Code de l'Urbanisme

Le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un plan local d'urbanisme pour un ouvrage public, une voie publique, une installation d'intérêt général ou un espace vert peut, dès que ce plan est opposable aux tiers, et même si une décision de sursis à statuer qui lui a été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais mentionnés aux articles L. 230-1 et suivants.

Lorsqu'une des servitudes mentionnées à l'article L. 123-2 est instituée, les propriétaires des terrains concernés peuvent mettre en demeure la commune de procéder à l'acquisition de leur terrain, dans les conditions et délais prévus aux articles L. 230-1 et suivants.

Article R 123.22 du Code de l'Urbanisme

Les emplacements réservés sont déduits de la superficie prise en compte pour le calcul des possibilités de construction. Toutefois le propriétaire d'un terrain, dont une partie est comprise dans un de ces emplacements et qui accepte de céder gratuitement cette partie à la collectivité bénéficiaire de la réserve, peut être autorisé à reporter sur la partie restante un droit de construire correspondant à tout ou partie du coefficient d'occupation du sol affectant la superficie du terrain qu'il cède gratuitement à la collectivité. Cette autorisation est instruite, et, le cas échéant, accordée comme en matière de dérogations.

Surface Hors Œuvre Brute (S.H.O.B.)

La surface de plancher hors œuvre brute d'une construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de la construction.

Surface Hors Œuvre Nette (S.H.O.N.)

La surface de plancher hors œuvre nette d'une construction est égale à la surface hors œuvre brute de cette construction après déduction :

- a) Des surfaces de plancher hors œuvre des combles et des sous-sols non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- b) Des surfaces de plancher hors œuvre des toitures-terrasses, des balcons, des loggias, ainsi que des surfaces non closes situées au rez-de-chaussée ;
- c) Des surfaces de plancher hors œuvre des bâtiments ou des parties de bâtiments aménagés en vue du stationnement des véhicules ;
- d) Dans les exploitations agricoles, des surfaces de plancher des serres de production, des locaux destinés à abriter les récoltes, à héberger les animaux, à ranger et à entretenir le matériel agricole, des locaux de production et de stockage des produits à usage agricole, des locaux de transformation et de conditionnement des produits provenant de l'exploitation ;
- e) D'une surface égale à 5 % des surfaces hors œuvre affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des a, b, et c ci-dessus ;
- f) D'une surface forfaitaire de cinq mètres carrés par logement respectant les règles relatives à l'accessibilité intérieure des logements aux personnes handicapées prévues selon le cas aux

articles R. 111-18-2, R. 111-18-6, ou aux articles R. 111-18-8 et R. 111-18-9 du code de la construction et de l'habitation.

Sont également déduites de la surface hors œuvre dans le cas de la réfection d'un immeuble à usage d'habitation et dans la limite de cinq mètres carrés par logement les surfaces de planchers affectées à la réalisation de travaux tendant à l'amélioration de l'hygiène des locaux et celles résultant de la fermeture de balcons, loggias et surfaces non closes situées en rez-de-chaussée..

Article 7 – Autre terminologie utilisée.

Annexe à l'habitation

Les annexes sont des constructions isolées de petite dimension dont le fonctionnement est lié à la construction principale, sans usage de logement, par exemple : abris de jardin, bûchers, garages, etc...

Remarques : la réalisation d'abris de jardin, bûchers ou garages rattachés au bâtiment principal constitue une extension et non une annexe.

Les piscines sont considérées comme des constructions et non comme des annexes.

Bâtiment existant

Sont considérés comme bâtiments existant, les constructions dont le clos et le couvert sont assurés.

Constructions et installations nécessaires à l'activité des exploitations agricoles

Il s'agit de toutes occupations et utilisations du sol nécessaires et complémentaires de l'exploitation :

- les bâtiments, hangars et logement destiné aux besoins de l'exploitant,
- les exhaussements et affouillements liés à l'activité agricole,
- dans le cadre des activités d'agritourisme : le camping à la ferme, les aires naturelles de camping et l'aménagement des bâtiments existants* en gîtes, chambres d'hôtes, fermes auberges...

Hauteur

La hauteur des constructions est mesurée en tout point du bâtiment à partir du sol naturel :

- soit jusqu'au sommet de toiture (faîtage), ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures étant exclus,
- soit à l'égout de toiture.

La hauteur maximale est déterminée à l'article 10 de chaque zone mais aussi en fonction de la distance par rapport à la limite séparative ou en fonction de l'environnement bâti existant.

Ruine

Les ruines dont il reste l'essentiel des murs porteurs, présentant un intérêt architectural ou patrimonial, dont le maintien est justifié, peuvent être réhabilitées.

Article 8 - Reconstruction après sinistre (article L 111.3)

Elle est autorisée, lorsque cette reconstruction concerne un bâtiment détruit par un sinistre, nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire sauf si le P.L.U. en dispose autrement, et dès lors qu'elle a été régulièrement édifiée.

TITRE II - DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES APPLICABLES PAR ZONE

CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE « U »

La zone U correspond à la partie agglomérée du village, de quelques hameaux et d'une zone spécialisée qu'il est prévu de conforter. Outre l'habitat et les services, toutes les constructions et occupations compatibles avec le voisinage de l'habitat sont possibles, y compris des activités économiques et de loisirs.

Elle comprend :

- les secteurs Ua, Ub et Uc, à dominante d'habitat et de services
- les secteurs Ud et Ue, à dominante d'activités et d'aménagements de loisirs
- le secteur Ui, à dominante d'activités économiques, notamment industrielles
- le secteur Us, à dominante de sport et de loisirs

Les dispositions ci-dessous spécifiques à la zone et aux secteurs complètent les dispositions générales applicables à l'ensemble de la commune.

Les terminologies indiquées avec * sont précisées dans les dispositions générales.

En cas de référence à des risques naturels, il conviendra également de se référer aux fiches de recommandations en annexe du PLU.

Article U 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes les occupations et utilisations du sol non compatibles avec la vocation de la zone sont interdites :

- En secteurs Ua, Ub et Uc, les installations classées nouvelles ne correspondant pas à des besoins ou nécessités des habitants de la zone
- En secteur Ud et Ui, les constructions destinées à l'habitation, les installations classées soumises à autorisation
- En secteur Ue et Us, les constructions destinées à l'habitation (autre que gardiennage), à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, au commerce, à l'artisanat, au stockage
- En secteur Ud et Ue, les clôtures murées
- Les nouveaux poteaux, pylônes et éoliennes
- Les garages collectifs de caravanes
- Le stationnement des caravanes isolées
- Les dépôts de véhicules
- Les constructions nouvelles destinées à l'exploitation agricole ou forestière

De plus dans les secteurs soumis à un aléa fort :

- toutes les constructions nouvelles sont interdites sauf exceptions (voir l'article 4 du règlement type du Plan de Prévention des Risques en Isère).

De plus, dans les secteurs soumis à un aléa moyen ou faible :

- Les constructions peuvent être autorisées sous réserve d'un certain nombre de prescriptions si elles n'aggravent pas les risques.

Article U 2 - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

- les antennes et paraboles (de plus d'un mètre de diamètre) si elles sont liées et nécessaires à des services publics ou d'intérêt collectif
- le remplacement des poteaux et pylônes nécessaires au fonctionnement des infrastructures de distribution d'énergie électrique
- Les affouillements ou exhaussements de sol*, s'ils sont nécessaires ou liés aux constructions admises dans la zone ou à des ouvrages publics ou d'intérêt collectif, sous réserve d'intégration paysagère.
- la reconstruction des constructions existantes*, si elle n'entraîne pas pour le voisinage une incommodité, des risques et des nuisances accrus

En secteurs Ua, Ub, et Uc, sont admis, sous réserve qu'elles n'entraînent pas pour le voisinage une incommodité, des risques et des nuisances accrus et sous réserve des dispositions spécifiques applicables aux secteurs soumis à des aléas, dont les fiches de recommandations sont jointes en annexe :

- Les activités artisanales et industrielles nouvelles, dans la limite de 100 m² de SHOB en secteur Ua et Uc
- Les activités à usage de commerce et de services, dans la limite de 400 m² de SHOB en secteur Ua et de 100 m² en secteurs Ub et Uc.
- L'extension modérée (+20 % de la surface hors œuvre une seule fois) des constructions existantes à usage artisanal ou industriel dans la limite de 150 m² de SHON en secteur Ua et Uc,
- L'extension modérée (+20 % de la surface hors œuvre une seule fois) des constructions existantes à usage agricole,
- les annexes, à raison d'une construction par unité foncière
- la reconstruction des constructions existantes*

En secteur Ud et Ui sont admis, sous réserve des dispositions spécifiques applicables aux secteurs soumis à des aléas, dont les fiches de recommandations sont jointes en annexe :

- Les constructions à usage d'habitat, à condition qu'elles soient nécessaires pour assurer le gardiennage ou la direction des activités admises dans la zone
- les constructions destinées aux bureaux, au commerce, à l'artisanat ou à la fonction d'entrepôt, les aires de stationnement, si elles sont liées et nécessaires aux activités admises dans la zone
- Le changement de destination et la reconstruction des constructions existantes*, s'ils n'entraînent pas pour le voisinage une incommodité, des risques et des nuisances accrus

Dans le secteur Ue sont admis, sous réserve des dispositions spécifiques applicables aux secteurs soumis à des aléas, dont les fiches de recommandations sont jointes en annexe :

- les installations et travaux divers, affouillements et exhaussements liés aux loisirs et aux sports mécaniques
- les aires de jeux et de sport ouvertes au public
- l'extension des bâtiments existants et leur changement de destination pour des activités de loisirs dans la limite de 200 m² de SHON
- les aires de stationnement, si elles sont liées et nécessaires aux activités admises dans la zone

Dans le secteur Us sont admis, sous réserve des dispositions spécifiques applicables aux secteurs soumis à des aléas, dont les fiches de recommandations sont jointes en annexe :

- Les constructions à usage d'habitat, à condition qu'elles soient nécessaires pour assurer le gardiennage ou la direction des activités admises dans la zone

De plus, dans les secteurs soumis à un aléa d'inondation moyen :

- les extensions limitées (20 m² de SHON maximum) qui seraient nécessaires à des mises aux normes d'habitabilité, de salubrité ou de sécurité ou à usage de dépendance,
- les annexes, dans la limite de 30 m² par unité foncière
- une surélévation d'un mètre sera imposée sauf si une hauteur de référence a été spécifiée dans le cadre d'une étude hydraulique particulière

De plus, dans les secteurs soumis à un aléa d'inondation faible :

- Les sous-sols s'ils sont étanches.

Article U 3 – Desserte et accès aux voies

Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que le propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique, voie judiciaire ou acte sous seing privé enregistré au Bureau des Hypothèques, en application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès directs sur la voie publique, s'ils présentent un danger, pourront être interdits.

Les entrées individuelles, les garages, les portails seront placés et conçus de telle sorte que les manœuvres d'entrée et de sortie puissent se faire dans les meilleures conditions de visibilité. Pour cela, un retrait minimum de 5 mètres sera exigé, sauf en cas d'impossibilité ou contrainte technique ou urbaine.

Voies

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être

- adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir
- permettre l'accès des véhicules de secours et de collecte des ordures ménagères.

De plus, en secteurs Ua, Ub et Uc :

- elles doivent permettre le développement d'un maillage routier et piétonnier, notamment dans les zones d'extension autour du village. Pour cela, les voies nouvelles doivent avoir une plateforme minimale de 6 mètres de largeur.
- Les voies en impasse, si elles s'avèrent nécessaires, doivent comporter, dans leur partie terminale, une plateforme d'évolution permettant aux véhicules et notamment aux véhicules de sécurité et des services publics de faire aisément demi-tour.

Article U 4 - Desserte par les réseaux publics et assainissement

Eau potable.

Toute construction à usage d'habitation et de tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément doit être raccordée au réseau public d'eau potable, conformément aux règlements en vigueur et selon les indications du service gestionnaire du réseau.

Eaux usées.

Toute construction à usage d'habitation et de tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément doit être raccordée au réseau public d'assainissement conformément à l'Article 33 du Code de la Santé Publique, en respectant ses caractéristiques actuelles ou prévues (système séparatif).

A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel autonome est obligatoire. Celui-ci doit être conforme à la législation en vigueur et déterminé en fonction de l'aptitude des sols indiquée du schéma directeur d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

Tout rejet d'effluent non ménager est soumis à autorisation. Celui-ci peut être subordonné à certaines conditions, notamment à un prétraitement approprié, notamment en secteurs Ud, Ue ou Ui.

Lors des travaux de raccordement au réseau ou de réalisation d'un assainissement autonome, ceux-ci devront être réceptionnés ou contrôlés par le service gestionnaire avant remblaiement.

Eaux pluviales.

Toute construction doit être raccordée au réseau public de collecte des eaux pluviales, s'il existe.

A défaut, les aménagements nécessaires à l'infiltration, à la retenue temporaire ou à l'écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du constructeur ou de l'aménageur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Ceux-ci peuvent être subordonnés à certaines conditions, notamment à un prétraitement approprié, notamment en secteurs Ud, Ue ou Ui.

Toutefois, en secteur Ua, les eaux pluviales sont admises dans le collecteur des eaux usées en cas de difficulté technique liées à l'occupation ou aux caractéristiques de la parcelle.

Électricité.

Les réseaux Moyenne Tension et Basse Tension seront réalisés en souterrain sauf en cas d'impossibilité technique.

Téléphone.

Les réseaux téléphoniques seront réalisés en souterrain sauf en cas d'impossibilité technique.

Article U 5 – Superficie minimale des terrains

En secteur Ud et Ue, une superficie minimale de 1000 m² est imposée pour permettre la réalisation d'un assainissement autonome.

Article U 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les dispositions décrites ci-dessous s'appliquent aux voies publiques et privées ouvertes à la circulation publique ; dans le cas d'une voie privée, la limite de la voie se substitue à l'alignement*.

Sauf indications portées aux documents graphiques, les constructions doivent s'implanter :

En secteur Ua :

La construction peut s'implanter :

- Soit à l'alignement* des voies existantes modifiées ou à créer,
- Soit avec un retrait de 4 mètres maximum

La règle s'applique au droit de la façade sur voie ou emprise publique.

En cas de débordement sur le domaine public des avancées de toiture, leur altitude doit être supérieure à 5 m.

Pour les piscines, le retrait minimal est de 3 m.

En secteur Ub, Uc, Ud, Ue, Ui et Us :

La construction doit s'implanter :

- avec un recul correspondant à la moitié de la hauteur (H/2) par rapport à l'alignement* des voies existantes modifiées ou à créer, sans que ce recul soit inférieur à 4 m

La règle s'applique en tout point de la construction. Les avancées de toiture, les encorbellements et les balcons ne sont pas prises en compte dans la limite de 1m de débordement.

Des implantations différentes pourront être autorisées ou prescrites :

- Pour des raisons de sécurité, d'architecture ou tenant à la configuration du site,

- Pour l'aménagement, l'extension ou la reconstruction d'immeubles bâtis existant ; en cas d'extension d'une construction ne respectant pas la règle générale du secteur, la construction ne doit pas aggraver sa situation
- Pour les petits bâtiments techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif
- Sur les voies internes d'une opération d'ensemble.

Article U 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

En secteur Ua :

La construction est imposée sur au moins une limite séparative latérale, pour le bâtiment principal et pour les annexes.

Pour les piscines, le retrait minimal est de 3 m.

En secteur Ub, Uc :

A moins que la construction ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à construire au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur (H/2) sans être inférieure à 3 mètres.

Pour les piscines, le retrait minimal est de 3 m.

En secteurs Ud, Ue, Ui et Us :

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à construire au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur (H/2) sans être inférieure à 4 mètres.

Des implantations différentes pourront être autorisées ou prescrites :

- Pour des raisons de sécurité, d'architecture, ou tenant à la configuration du site,
- Pour l'aménagement, l'extension ou la reconstruction d'immeubles bâtis existant ; en cas d'extension d'une construction ne respectant pas la règle générale du secteur, la construction ne doit pas aggraver sa situation
- Pour les petits bâtiments techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif

Article U 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Une distance d'au moins 4 mètres est imposée entre deux bâtiments non contigus.

Article U 9 - Emprise au sol

Le coefficient d'emprise au sol est fixé à :

- Secteurs Ub et Ud : 50%

- Secteur Uc : 30 %
- Secteurs Ua, Ue, Ui et Us : le CES n'est pas fixé et résulte de l'application des autres règles.

Article U 10 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder :

- en secteurs Ua, Ub et Ui : 9 mètres mesurée à l'égout de toiture
- en secteurs Uc, Ud et Ue : 7 mètres mesurée à l'égout de toiture
- en secteur Us : 10 mètres mesurée à l'égout de toiture
- Pour les annexes : 4,5 mètres au faîtage.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme à ces prescriptions, des dispositions différentes pourront être admises en cas d'aménagement, extension ou reconstruction ; en cas d'extension d'une construction ne respectant pas la règle générale du secteur, la construction ne doit pas aggraver sa situation.

Lorsque les constructions immédiatement environnantes ne sont pas conformes à ces prescriptions, des dispositions différentes pourront être imposées dans un souci de cohérence architecturale.

Article U 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement des abords

Adaptation au site

Les constructions, les terrassements et l'aménagement de leurs abords (accès et stationnement des véhicules, clôtures, plantations, ...) doivent s'intégrer au terrain naturel et à l'environnement dans lequel ils se réalisent.

Les terrassements non justifiés par la nature de la construction ou du terrain sont interdits. Pour les terrains en pente, l'architecture doit être adaptée pour les limiter en épousant la pente du terrain.

Pour les secteurs soumis à un aléa d'inondation, le respect d'une côte minimale de plancher exigée au-dessus du terrain naturel ne doit pas conduire à pas une surélévation excessive.

Les constructions à usage d'habitation

Le **volume** des constructions doit rester simple.

Les **teintes** des enduits, couvertures et menuiseries doivent s'harmoniser avec les constructions environnantes existantes et se référer au nuancier disponible en mairie.

Sont interdits les pastiches d'architecture ancienne et étrangère à la région, les imitations de matériaux ainsi que l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts ou enduits (tels que carreaux de plâtre, briques creuses et plots de ciment...).

Les murs séparatifs et les murs aveugles, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs des façades principales, doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

Les formes et orientations des **toitures** doivent tenir compte des constructions existantes environnantes. Elles comportent généralement 2 ou 4 pans, de forme convexe, dont la pente doit être comprise entre 30% et 50%.

Les toitures terrasses et les toitures à un seul pan ne sont admises que pour des extensions limitées ou dans le cadre de projets architecturaux innovants justifiant leur intégration paysagère. Les toitures végétalisées sont admises à ce titre.

Les **toitures** doivent être couvertes en tuiles écaille, canal ou mécanique, dont la teinte dominante (rouge sombre) s'apparente à celle des tuiles vieilles relevées dans le paysage de la commune. Elles doivent comporter un débord de 30 cm minimum (sauf sur limite de propriété), en rapport avec le volume et la situation du bâtiment.

Les panneaux solaires, serres et autres éléments d'architecture bioclimatique doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures rajoutées.

Les **antennes et paraboles** doivent être installées de manière à être le moins visible possible depuis l'espace public et de préférence en toiture.

Les annexes aux constructions à usage d'habitation

Elles doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des constructions principales : couleur, forme, faîtage, pente de toiture, etc...

Les toitures terrasses sont interdites. Les toitures à un seul pan ne sont admises que pour des annexes implantées en appentis sur des constructions riveraines existantes sur limite séparative.

Pour les autres constructions admises (bâtiments à usage commercial, de service, d'activité, agricole, de loisirs ou d'équipement public)

Les volumes, formes, matériaux, couleurs des façades, couvertures et menuiseries doivent permettre l'insertion dans leur environnement naturel et bâti. Les teintes dominantes ne seront ni vives, ni claires. L'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts ou enduits est interdit.

Les toitures doivent avoir au minimum deux pans, sauf en cas de contraintes spécifiques liées à la nature de l'activité, au volume du bâtiment ou pour tout projet présentant un caractère architectural innovant.

Les façades des activités situées en zone urbaine doivent être traitées en harmonie avec les façades du bâti et avec l'environnement bâti.

Les clôtures

Elles doivent s'harmoniser avec les constructions principales et s'intégrer dans l'ensemble urbain ou dans leur milieu naturel environnant.

Elles doivent être établies de telle sorte :

- qu'elles ne créent pas une **gêne pour la circulation** publique, notamment en diminuant la visibilité aux sorties des fonds privés, dans les virages et aux intersections
- qu'elles ne créent pas une gêne pour l'écoulement des eaux, notamment dans les secteurs d'aléas **d'inondation** figurant au document graphique

Elles sont constituées de haies vives éventuellement bordées d'un simple muret (sauf secteur Ud) d'une hauteur de 0,5 mètre, surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie aussi simple que possible, assurant le passage de la végétation, le tout dans la limite de 2 m. de hauteur maximum

Toutefois, lorsque des **murs ou murets traditionnels** préexistent, leur maintien ou leur continuité pourront être exigés ou admis, selon les mêmes caractéristiques et matériaux.

En secteur Ud et Ue, les parties murées sont interdites.

Article U 12 - Stationnement

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

Pour les constructions destinées à l'habitation, il est exigé au minimum :

- 1,5 emplacement par logement collectif et 2 emplacements par logement individuel,
- mais il est exigé 1 seul emplacement par logement locatif financé avec un prêt aidé par l'Etat

Dans le cadre d'une opération d'ensemble, la moitié des places à réaliser doivent être banalisées.

Toutefois, les règles ci-dessus ne s'appliquent pas :

- en secteur Ua, en cas de réhabilitation ou changement de destination de bâtiments existants présentant un intérêt architectural et patrimonial,
- dans le cas d'opérations de logements destinées aux ménages défavorisés (bénéficiant de financements spécifiques)

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, il pourra être fait obligation au constructeur d'aménager sur un autre terrain situé à moins de 150 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut.

Article U 13 - Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations

Les haies arbustives en clôture sont composées d'espèces variées qui rompent la monotonie.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre à haute tige minimum pour 4 emplacements. Leur limite avec l'espace public sera composée d'une petite haie arbustive, sauf en cas de difficulté particulière liée à l'environnement urbain.

Pour les opérations d'ensemble :

Afin d'offrir des espaces collectifs de proximité aux habitants, 5 % minimum de la superficie de l'opération seront consacrés à l'aménagement d'aires de jeux, de détente ou de loisirs, ou aménagées pour les déplacements doux (piétons et cycles, en plus des espaces réservés à la voirie et au stationnement).

La localisation et la nature des espaces ainsi créés doivent répondre à un souci de fonctionnalité, de valorisation paysagère, d'accessibilité, de convivialité et à la diversité des besoins.

Les parcs remarquables repérés

En cas de projet de construction ou d'aménagement, les plantations existantes doivent être maintenues en priorité ou remplacées de façon à préserver la structure végétale et la qualité paysagère.

Article U 14 - Coefficient d'Occupation du Sol

Non fixé.

CHAPITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

« AU »

Il s'agit d'une zone et de secteurs à caractère naturel ou insuffisamment équipés de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation. Cette zone comprend des secteurs indicés et non indicés :

- des secteurs AUB à vocation principale d'habitat et de services
- un secteur AUC à vocation principale d'habitat
- un secteur AUE à vocation principale d'équipements d'intérêt collectif et services publics
- des secteurs AU dont la vocation et conditions d'urbanisation future restent à déterminer

Les dispositions ci-dessous spécifiques à la zone et aux secteurs complètent les dispositions générales applicables à l'ensemble de la commune.

Les terminologies indiquées avec * sont précisées dans les dispositions générales.

En cas de référence à des risques naturels, il conviendra également de se référer aux fiches de recommandations en annexe du PLU.

Article AU 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes les occupations et utilisations du sol non compatibles avec la vocation de la zone sont interdites :

- Les nouveaux poteaux, pylônes et éoliennes
- Les garages collectifs de caravanes
- Le stationnement des caravanes isolées
- Les dépôts de véhicules
- Les constructions nouvelles destinées à l'exploitation agricole ou forestière
- Les constructions à usage d'entrepôt et d'industrie en secteurs AUB et AUC et AUE

De plus en secteur AU non indicé, sont interdites :

- les constructions destinées à l'habitation, à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, au commerce, à l'artisanat, à l'industrie ou à la fonction d'entrepôt, à l'exception des aménagements ou extensions prévus à l'article AU2

De plus dans les secteurs soumis à un aléa fort :

- toutes les constructions nouvelles sont interdites sauf exceptions (voir l'article 4 du règlement type du Plan de Prévention des Risques en Isère).

De plus, dans les secteurs soumis à un aléa moyen ou faible :

- Les constructions peuvent être autorisées sous réserve d'un certain nombre de prescriptions si elles n'aggravent pas les risques.

Article AU 2 - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

Sous réserve de ne pas compromettre l'urbanisation future ou un aménagement cohérent des secteurs, à condition qu'elles soient compatibles avec le niveau de desserte et d'équipement actuel, et sous réserves des dispositions spécifiques aux secteurs soumis à des aléas ou à des orientations d'aménagement, sont admis :

- l'aménagement, l'extension modérée* et la reconstruction des constructions existantes*, sans changement de destination
- les annexes* aux habitations existantes, dans la limite d'une annexe* de 30 m² par unité foncière
- les constructions et ouvrages publics ou nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- le remplacement des poteaux et pylônes nécessaires au fonctionnement des infrastructures de distribution d'énergie électrique
- Les antennes et paraboles sont admises si elles sont nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- Les affouillements ou exhaussements de sol*, s'ils sont nécessaires ou liés aux constructions admises dans la zone ou à des ouvrages publics ou d'intérêt collectif, sous réserve d'intégration paysagère.

De plus, dans les secteurs AUb, sous réserve de ne pas compromettre l'urbanisation future ou un aménagement cohérent des secteurs, que le terrain de l'opération soit desservi par un réseau public d'assainissement et sous réserves des dispositions spécifiques aux secteurs soumis à des aléas ou à des orientations d'aménagement, sont admis :

- les constructions destinées à l'habitation, à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, au commerce, à l'artisanat, à l'industrie ou à la fonction d'entrepôt, à condition qu'elles se réalisent dans le cadre d'une opération d'ensemble portant sur une tranche significative du secteur,
- les constructions à usage d'équipement public

De plus, dans les secteurs AUc, sous réserve que le terrain de l'opération soit desservi par un réseau public d'assainissement, sont admis :

- les constructions ou opérations d'ensemble destinées à l'habitation, à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, au commerce, à l'artisanat ;
- les constructions à usage d'équipement public.

De plus, dans les secteurs AUe sont admis :

- les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics, qui incluent notamment ;
 - o les établissements d'enseignement,
 - o les salles d'art et de spectacles, les équipements sportifs, les autres équipements recevant du public,
 - o les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés.
-
- Les constructions destinées aux commerces et activités de service, sous réserve qu'ils ne génèrent pas de nuisance incompatible avec le voisinage,
- les constructions destinées à l'habitation.
- La réhabilitation et la transformation d'usage des bâtiments existants dans les destinations précisées ci-dessus.

De plus, dans les secteurs soumis à un aléa d'inondation moyen :

- les extensions limitées (20 m² de SHON maximum) qui seraient nécessaires à des mises aux normes d'habitabilité, de salubrité ou de sécurité ou à usage de dépendance,
- les annexes, dans la limite de 30 m² par unité foncière :
- une surélévation d'un mètre sera imposée sauf si une hauteur de référence a été spécifiée dans le cadre d'une étude hydraulique particulière.

De plus, dans les secteurs soumis à un aléa d'inondation faible :

- Les sous-sols, s'ils sont étanches.

Article AU 3 – Desserte et accès aux voies

Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que le propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique, voie judiciaire ou acte sous seing privé enregistré au Bureau des Hypothèques, en application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès directs sur la voie publique, s'ils présentent un danger, pourront être interdits.

Sur routes départementales ou ex-route nationale, les accès seront groupés et en nombre limité.

Les entrées individuelles, les garages, les portails seront placés et conçus de telle sorte que les manœuvres d'entrée et de sortie puissent se faire dans les meilleures conditions de visibilité. Il pourra être demandé que les garages et les portails soient aménagés de telle sorte que si un véhicule doit stationner immédiatement avant de pénétrer dans le garage ou franchir le portail, il puisse le faire en dehors de la chaussée. Pour cela, un retrait minimum de 5 mètres sera exigé, sauf en cas d'impossibilité ou contrainte technique ou urbaine.

Voies

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent :

- être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir
- permettre l'accès des véhicules de secours et de collecte des ordures ménagères.

De plus elles doivent permettre le développement d'un maillage routier et piétonnier, notamment dans les zones d'extension autour du village. Pour cela, les voies nouvelles doivent avoir une plateforme minimale de :

- 6 mètres de largeur **dans les secteurs AU, AUb et AUc,**
- **5 mètres de largeur dans les secteurs AUe.**

Les voies en impasse, si elles s'avèrent nécessaires, doivent comporter, dans leur partie terminale, une plateforme d'évolution permettant aux véhicules et notamment aux véhicules de sécurité et des services publics de faire aisément demi-tour.

Article AU 4 - Desserte par les réseaux publics et assainissement

Eau potable.

Toute construction à usage d'habitation et de tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément doit être raccordée au réseau public d'eau potable, conformément aux règlements en vigueur et selon les indications du service gestionnaire du réseau.

Eaux usées.

Toute construction à usage d'habitation et de tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément doit être raccordée au réseau public d'assainissement conformément à l'Article 33 du Code de la Santé Publique, en respectant ses caractéristiques actuelles ou prévues (système séparatif).

A défaut de réseau public et pour les seules constructions existantes, un dispositif d'assainissement individuel autonome est obligatoire. Celui-ci doit être conforme à la législation en vigueur et déterminé en fonction de l'aptitude des sols indiquée du schéma directeur d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

Tout rejet d'effluent non ménager est soumis à autorisation. Celui-ci peut être subordonné à certaines conditions, notamment à un prétraitement approprié.

Lors des travaux de raccordement au réseau ou de réalisation d'un assainissement autonome, ceux-ci devront être réceptionnés ou contrôlés par le service gestionnaire avant remblaiement.

Eaux pluviales.

Toute construction doit être raccordée au réseau public de collecte des eaux pluviales, s'il existe.

A défaut, les aménagements nécessaires à l'infiltration, à la retenue temporaire ou à l'écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du constructeur ou de l'aménageur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Ceux-ci peuvent être subordonnés à certaines conditions, notamment à un prétraitement approprié.

Électricité.

Les réseaux Moyenne Tension et Basse Tension seront réalisés en souterrain sauf en cas d'impossibilité technique.

Téléphone.

Les réseaux téléphoniques seront réalisés en souterrain sauf en cas d'impossibilité technique.

Article AU 5 - Superficie minimale des terrains

~~En cas d'assainissement autonome et pour les seules constructions existantes, une superficie minimale de 1000 m² est imposée. Sans objet.~~

Article AU 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les dispositions décrites ci-dessous s'appliquent aux voies publiques et privées ouvertes à la circulation publique ; dans le cas d'une voie privée, la limite de la voie se substitue à l'alignement*.

Dans les secteurs AU, AUb et AUc :

Sauf indications portées aux documents graphiques, les constructions doivent s'implanter :

- avec un recul minimal de 4 m par rapport à l'alignement* des voies existantes modifiées ou à créer

La règle s'applique en tout point de la construction. Les avancées de toiture, les encorbellements et les balcons ne sont pas prises en compte dans la limite de 1m de débordement.

Des implantations différentes pourront être autorisées ou prescrites :

- Pour des raisons de sécurité, d'architecture ou tenant à la configuration du site,
- Pour l'aménagement, l'extension ou la reconstruction d'immeubles bâtis existant ; en cas d'extension d'une construction ne respectant pas la règle générale du secteur, la construction ne doit pas aggraver sa situation
- Pour les petits bâtiments techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif
- Sur les voies internes d'une opération d'ensemble.

Dans les secteurs AUe :

Il n'est pas fixé de dispositions particulières pour l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

Article AU 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dans les secteurs AU, AUb et AUc :

A moins que la construction ne joute la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à construire au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur (H/2) sans être inférieure à 3 mètres.

Des implantations différentes pourront être autorisées ou prescrites :

- Pour des raisons de sécurité, d'architecture, ou tenant à la configuration du site,
- Pour l'aménagement, l'extension ou la reconstruction d'immeubles bâtis existant ; en cas d'extension d'une construction ne respectant pas la règle générale du secteur, la construction ne doit pas aggraver sa situation
- Pour les petits bâtiments techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif

Pour les piscines, le retrait minimal est de 3 mètres.

Dans les secteurs AUe :

Il n'est pas fixé de dispositions particulières pour l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

Article AU 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Une distance d'au moins 4 mètres est imposée entre deux bâtiments non contigus.

Dans les secteurs AUe :

Il n'est pas fixé de dispositions particulières pour l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

Article AU 9 - Emprise au sol

Dans le secteur AUb : le coefficient maximal d'emprise au sol (CES) est fixé à 50%

Dans le secteur AUc : le coefficient maximal d'emprise au sol (CES) est fixé à 40%

Dans le secteur AUe : le coefficient maximal d'emprise au sol (CES) est fixé à 50%

Dans le secteur AU non indicé : sans objet

Article AU 10 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder :

- 9 mètres mesurée à l'égout de toiture en secteur AUb et AU
- 7 mètres mesurée à l'égout de toiture en secteur AUc
- 14 mètres mesurée à l'égout de toiture ou à l'acrotère en secteur AUe

Pour les annexes : 4,5 mètres au faîtage.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme à ces prescriptions, des dispositions différentes pourront être admises en cas d'aménagement, extension ou reconstruction.

Lorsque les constructions immédiatement environnantes ne sont pas conformes à ces prescriptions, des dispositions différentes pourront être imposées dans un souci de cohérence architecturale.

Article AU 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement des abords

Adaptation au site

Les constructions, les terrassements et l'aménagement de leurs abords (accès et stationnement des véhicules, clôtures, plantations, ...) doivent s'intégrer au terrain naturel et à l'environnement dans lequel ils se réalisent.

Les terrassements non justifiés par la nature de la construction ou du terrain sont interdits. Pour les terrains en pente, l'architecture doit être adaptée pour les limiter en épousant la pente du terrain.

Pour les secteurs soumis à un aléa d'inondation, le respect d'une cote minimale de plancher exigée au-dessus du terrain naturel ne doit pas conduire à pas une surélévation excessive.

Les constructions à usage d'habitation

Le **volume** des constructions doit rester simple.

Les **teintes** des enduits, couvertures et menuiseries doivent s'harmoniser avec les constructions environnantes existantes et se référer au nuancier disponible en mairie.

Sont interdits les pastiches d'architecture ancienne et étrangère à la région, les imitations de matériaux ainsi que l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts ou enduits (tels que carreaux de plâtre, briques creuses et plots de ciment...). Les murs séparatifs et les murs aveugles, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs des façades principales, doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

Les formes et orientations des **toitures** doivent tenir compte des constructions existantes environnantes. Elles comportent généralement 2 ou 4 pans, de forme convexe, dont la pente doit être comprise entre 30% et 50%.

Les toitures terrasses et les toitures à un seul pan ne sont admises que pour des extensions limitées ou dans le cadre de projets architecturaux innovants justifiant leur intégration paysagère. Les toitures végétalisées sont admises à ce titre.

Les **toitures** doivent être couvertes en tuiles écaïlle, canal ou mécanique, dont la teinte dominante (rouge sombre) s'apparente à celle des tuiles vieilles relevées dans le paysage de la commune. Elles doivent comporter un débord de 30 cm minimum (sauf sur limite de propriété), en rapport avec le volume et la situation du bâtiment.

Les panneaux solaires, serres et autres éléments d'architecture bioclimatique doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures rajoutées.

Les **antennes et paraboles** doivent être installées de manière à être le moins visible possible depuis l'espace public et de préférence en toiture.

Les annexes aux constructions à usage d'habitation

Elles doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des constructions principales : couleur, forme, faîtage, pente de toiture, etc...

Les toitures terrasses sont interdites. Les toitures à un seul pan ne sont admises que pour des annexes implantées en appentis sur des constructions riveraines existantes sur limite séparative.

Pour les autres constructions admises (bâtiments à usage commercial, de service, d'activité, agricole, de loisirs ou d'équipements publics) d'intérêt collectif et services publics)

Dans tous les secteurs :

Les volumes, formes, matériaux, couleurs des façades, couvertures et menuiseries doivent permettre l'insertion dans leur environnement naturel et bâti. L'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts ou enduits est interdit.

Dans les secteurs AU, AUb et AUc :

Les teintes dominantes ne seront ni vives, ni claires.

Les toitures doivent avoir au minimum deux pans, sauf en cas de contraintes spécifiques liées à la nature de l'activité, au volume du bâtiment ou pour tout projet présentant un caractère architectural innovant.

Les façades des activités situées en zone urbaine doivent être traitées en harmonie avec les façades du bâti et avec l'environnement bâti.

Dans les secteurs AUe :

Les projets doivent justifier de leur intégration architecturale dans leur environnement.

Les toitures terrasses sont autorisées.

Les clôtures

Pour tous les secteurs :

Elles doivent s'harmoniser avec les constructions principales et s'intégrer dans l'ensemble urbain ou dans leur milieu naturel environnant.

Elles doivent être établies de telle sorte :

- qu'elles ne créent pas une **gêne pour la circulation** publique, notamment en diminuant la visibilité aux sorties des fonds privés, dans les virages et aux intersections
- qu'elles ne créent pas une gêne pour l'écoulement des eaux, notamment dans les secteurs d'aléas **d'inondation** figurant au document graphique

Pour les secteurs AU, AUb et AUc :

Elles sont constituées de haies vives éventuellement bordées d'un simple muret d'une hauteur de 0,5 mètre, surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie aussi simple que possible, assurant le passage de la végétation, le tout dans la limite de 2 m. de hauteur maximum

Toutefois, lorsque des **murs ou murets traditionnels** préexistent, leur maintien ou leur continuité pourront être exigés ou admis, selon les mêmes caractéristiques et matériaux

Article AU 12 - Stationnement

Pour les secteurs AU, AUb et AUc :

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

Pour les constructions destinées à l'habitation, il est exigé au minimum :

- 1,5 emplacements par logement collectif et 2 emplacements par logement individuel,
- mais il est exigé 1 seul emplacement par logement locatif financé avec un prêt aidé par l'Etat

Dans le cadre d'une opération d'ensemble, la moitié des places à réaliser doivent être banalisées.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, il pourra être fait obligation au constructeur d'aménager sur un autre terrain situé à moins de 150 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut.

Pour les secteurs AUe :

Tout projet doit justifier qu'il répond de façon adéquate aux besoins de stationnement qu'il génère. Les stationnements peuvent être aménagés sur le terrain de l'opération et/ou à proximité immédiate.

Article AU 13 - Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations

Pour les secteurs AU, AUb et AUc :

Les haies arbustives en clôture sont composées d'espèces variées qui rompent la monotonie.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre à haute tige minimum pour 4 emplacements. Leur limite avec l'espace public sera composée d'une petite haie arbustive, sauf en cas de difficulté particulière liées à l'environnement urbain.

Pour les opérations d'ensemble :

Afin d'offrir des espaces collectifs de proximité aux habitants, 5 % minimum de la superficie de l'opération seront consacrés à l'aménagement d'aires de jeux, de détente ou de loisirs, ou aménagées pour les déplacements doux (piétons et cycles, en plus des espaces réservés à la voirie et au stationnement).

La localisation et la nature des espaces ainsi créés doivent répondre à un souci de fonctionnalité, de valorisation paysagère, d'accessibilité, de convivialité et à la diversité des besoins.

Les parcs remarquables repérés

En cas de projet de construction ou d'aménagement, les plantations existantes doivent être maintenues en priorité ou remplacées de façon à préserver la structure végétale et la qualité paysagère.

Pour les secteurs AUe :

Il n'y a pas de dispositions particulières liées aux espaces libres, aux aires de jeux et de loisirs et aux plantations. Les projets doivent cependant justifier de leur bonne intégration à leur environnement.

Article AU 14 - Coefficient d'occupation du sol

~~Non fixé~~ Sans objet

CHAPITRE **IIIV** - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE « A »

Il s'agit d'une zone à vocation agricole. Seules les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole y sont admises, ainsi que celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve des dispositions spécifiques à chaque secteur. Elle comprend les secteurs :

- A, à vocation agricole
- An, à vocation agricole mais protégée pour des motifs de paysage
- Ap, à vocation agricole mais protégée en raison de la proximité d'un captage

Les dispositions ci-dessous spécifiques à la zone et aux secteurs complètent les dispositions générales applicables à l'ensemble de la commune.

Les terminologies indiquées avec * sont précisées dans les dispositions générales.

En cas de référence à des risques naturels, il conviendra également de se référer aux fiches de recommandations en annexe du PLU.

Article A 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes les occupations et utilisations du sol non compatibles avec la vocation de la zone sont interdites :

- les constructions destinées à l'habitation, à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, au commerce, à l'artisanat, à l'industrie ou à la fonction d'entrepôt, à l'exploitation forestière, à l'exception des aménagements ou extensions prévus à l'article A2
- le changement de destination pour un usage autre qu'agricole, service public ou service d'intérêt collectif
- en secteur An, toute construction nouvelle destinée à l'exploitation agricole est interdite, en plus des constructions énoncées dans les alinéas ci-dessus

De plus en secteur Ap, sont interdites :

- toute construction ou installation non nécessaire aux services publics ou d'intérêt collectif liés à la protection, gestion, production ou distribution de l'eau.

De plus dans les secteurs soumis à un aléa fort :

- toutes les constructions nouvelles sont interdites sauf exceptions (voir l'article 4 du règlement type du Plan de Prévention des Risques en Isère).

De plus, dans les secteurs soumis à un aléa moyen ou faible d'inondation et de ruissellement :

- Les constructions peuvent être autorisées sous réserve d'un certain nombre de prescriptions si elles n'aggravent pas les risques.

De plus, dans les secteurs soumis à un aléa moyen ou faible de glissement de terrain :

- Il convient de prendre les mesures nécessaires afin d'adapter le projet au site, notamment à la nature des sols ainsi que d'apporter un soin particulier aux rejets des eaux usées.

Article A 2 - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif liées à la protection, gestion, production ou distribution de l'eau, des énergies, des déchets, des télécommunications, des transports, prévention et gestion des risques (bassins de rétention...), à condition d'être compatibles avec la vocation agricole de la zone ou dans les emplacements réservés prévus à cet effet
- Les affouillements ou exhaussements de sol* nécessaires aux activités admises dans la zone, sous réserve d'intégration paysagère.

A condition qu'elles soient compatibles avec le niveau de desserte et d'équipement actuel, et sous réserves des dispositions spécifiques aux secteurs soumis à des aléas dont les fiches de recommandations sont jointes en annexe, sont admis, sauf en secteur An et Ap :

- les constructions et installations, les occupations et utilisations du sol, y compris celles soumises à autorisation et/ou relevant du décret n°2003-685 du 24/07/2003, strictement liées et nécessaires à l'exercice de l'activité professionnelle des exploitants.

De plus, dans les secteurs soumis à un aléa d'inondation moyen :

- les extensions limitées (20 m² de SHON maximum) qui seraient nécessaires à des mises aux normes d'habitabilité, de salubrité ou de sécurité ou à usage de dépendance,
- une surélévation d'un mètre sera imposée sauf si une hauteur de référence a été spécifiée dans le cadre d'une étude hydraulique particulière.

De plus, dans les secteurs soumis à un aléa d'inondation faible :

- Les sous-sols, s'ils sont étanches.

Article A 3 – Desserte et accès aux voies

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

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus.

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

Article A 4 - Desserte par les réseaux publics et assainissement

Eau potable.

Toute construction à usage d'habitation et de tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément doit être raccordée au réseau public d'eau potable, conformément aux règlements en vigueur et selon les indications du service gestionnaire du réseau.

Eaux usées.

Toute construction à usage d'habitation et de tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément doit être raccordée au réseau public d'assainissement conformément à l'Article 33 du Code de la Santé Publique, en respectant ses caractéristiques actuelles ou prévues (système séparatif).

A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel autonome est obligatoire. Celui-ci doit être conforme à la législation en vigueur et déterminé en fonction de l'aptitude des sols et des aléas de glissement de terrain, le cas échéant. Ceux-ci peuvent être subordonnés à certaines conditions, notamment à un prétraitement approprié.

Le rejet ou l'infiltration d'eaux usées dans le milieu naturel concerné par un aléa de glissement de terrain indiqué au document graphique est interdit.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

Tout rejet d'effluent non ménager est soumis à autorisation. Celui-ci peut être subordonné à certaines conditions, notamment à un prétraitement approprié.

Lors des travaux de raccordement au réseau ou de réalisation d'un assainissement autonome, ceux-ci devront être réceptionnés ou contrôlés par le service gestionnaire avant remblaiement.

Eaux pluviales.

Toute construction doit être raccordée au réseau public de collecte des eaux pluviales, s'il existe.

A défaut, les aménagements nécessaires à l'infiltration, à la retenue temporaire ou à l'écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du constructeur ou de l'aménageur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Le rejet ou l'infiltration d'eaux pluviales dans le milieu naturel concerné par un aléa de glissement de terrain indiqué au document graphique est interdit.

Électricité.

Les réseaux Moyenne Tension et Basse Tension seront réalisés en souterrain sauf en cas d'impossibilité technique.

Téléphone.

Les réseaux téléphoniques seront réalisés en souterrain sauf en cas d'impossibilité technique.

Article A 5 - Superficie minimale des terrains

En cas d'assainissement autonome, une superficie minimale de 1000 m² est imposée.

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

Les dispositions décrites ci-dessous s'appliquent aux voies publiques et privées ouvertes à la circulation publique ; dans le cas d'une voie privée, la limite de la voie se substitue à l'alignement*.

Sauf indications contraire portée aux documents graphiques, les constructions doivent s'implanter à :

- 25 m minimum par rapport à l'axe de l'ex-RN ou des RD
- 4 m minimum par rapport à l'alignement* des autres voies.

La règle s'applique en tout point de la construction. Les avancées de toiture, les encorbellements et les balcons ne sont pas prises en compte dans la limite de 1m de débordement.

Des implantations différentes pourront être autorisées ou prescrites :

- Pour des raisons de sécurité, d'architecture ou tenant à la configuration du site
- Pour l'aménagement, l'extension ou la reconstruction d'immeubles bâtis existant ; en cas d'extension d'une construction ne respectant pas la règle générale du secteur, la construction ne doit pas aggraver sa situation
- Pour les petits bâtiments techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif

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

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à construire au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur (H/2) sans être inférieure à 4 mètres.

Pour les constructions et installations soumises à une règle particulière d'éloignement vis à vis d'habitations existantes, la même distance sera exigée vis à vis des limites de zones ou secteurs Ua, Ub, Uc, AU, AUb, AUc ou Nc, accueillant ou susceptibles d'accueillir de l'habitat.

Des implantations différentes pourront être autorisées ou prescrites :

- Pour des raisons de sécurité, d'architecture, ou tenant à la configuration du site,
- En cas de présence d'un d'aléa d'inondation trop contraignant pour l'occupation de la parcelle ou du tènement
- Pour les petits bâtiments techniques nécessaires au fonctionnement des services publics

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

Une distance d'au moins 4 mètres est imposée entre deux bâtiments non contigus.

Article A 9 - Emprise au sol

Non réglementée.

Article A 10 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder :

- 10 mètres mesurée à l'égout de toiture, pour les bâtiments d'activités
- 7 mètres mesurée à l'égout de toiture, pour les autres constructions
- 4,5 m au faîtage pour les annexes

Ces hauteurs maximales ne s'appliquent pas aux ouvrages des lignes de transport électrique HTB supérieurs à 50 000 volts, faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme à ces prescriptions, des dispositions différentes pourront être admises en cas d'aménagement, extension ou reconstruction.

De plus, l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme rappelé dans les Dispositions Générales est applicable, en cas d'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 A 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement des abords

Adaptation au site

Les constructions, les terrassements et l'aménagement de leurs abords (accès et stationnement des véhicules, clôtures, plantations, ...) doivent s'intégrer au terrain naturel et à l'environnement dans lequel ils se réalisent.

Les terrassements non justifiés par la nature de la construction ou du terrain sont interdits. Pour les terrains en pente, l'architecture doit être adaptée pour les limiter en épousant la pente du terrain.

Pour les secteurs soumis à un aléa d'inondation, le respect d'une côte minimale de plancher exigée au-dessus du terrain naturel ne doit pas conduire à pas une surélévation excessive.

Les constructions

Les volumes, formes, matériaux, couleurs des façades, couvertures et menuiseries doivent permettre l'insertion dans leur environnement naturel et bâti. Les teintes dominantes ne seront ni vives, ni claires. L'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts ou enduits est interdit.

Les toitures doivent avoir au minimum deux pans, dont la pente doit être comprise entre 25% et 50%, sauf en cas de contraintes spécifiques liées à la nature de l'activité, au volume du bâtiment ou pour tout projet présentant un caractère architectural innovant.

Les panneaux solaires, serres et autres éléments d'architecture bioclimatique doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures rajoutées.

Les **antennes et paraboles** doivent être installées de manière à être le moins visible possible depuis l'espace public et de préférence en toiture.

Les clôtures

Elles doivent s'harmoniser avec les constructions principales et s'intégrer dans l'ensemble urbain ou dans leur milieu naturel environnant.

Elles doivent être établies de telle sorte :

- qu'elles ne créent pas une **gêne pour la circulation** publique, notamment en diminuant la visibilité aux sorties des fonds privés, dans les virages et aux intersections
- qu'elles ne créent pas une gêne pour l'écoulement des eaux, notamment dans les secteurs d'aléas **d'inondation** figurant au document graphique

Elles sont constituées de haies vives éventuellement bordées d'un simple muret d'une hauteur de 0,5 mètre, surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie aussi simple que possible, assurant le passage de la végétation, le tout dans la limite de 2 m. de hauteur maximum

Toutefois, lorsque des **murs ou murets traditionnels** préexistent, leur maintien ou leur continuité pourront être exigés ou admis, selon les mêmes caractéristiques et matériaux.

Article A 12 - Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de la construction doit être assuré par des installations propres en dehors des voies publiques.

Article A 13 - Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations

Les haies arbustives en clôture sont composées d'espèces variées qui rompent la monotonie.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre à haute tige minimum pour 4 emplacements. Leur limite avec l'espace public sera composée d'une petite haie arbustive, sauf en cas de difficulté particulière liée à l'environnement urbain.

Article A 14 - Coefficient d'occupation du sol

Non fixé.

CHAPITRE **VIV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES « N »**

Il s'agit d'une zone à vocation principalement naturelle et forestière, mais dans laquelle figurent des secteurs partiellement bâtis ou aménagés.

Cette zone comprend les secteurs indicés ou non indicés suivants :

- secteur N : naturel et forestier
- secteur Nb : bâti préexistant en zone rurale, sans changement de destination ni possibilité d'extension du bâti existant, l'aménagement étant admis sous certaines limites
- secteur Nc : bâti préexistant en zone rurale, avec changement de destination, extension et annexes admises sous certaines limites
- secteurs NI : loisirs doux
- secteurs Ns : d'intérêt écologique répertoriés au titre des ZNIEFF

Les dispositions ci-dessous spécifiques à la zone et aux secteurs complètent les dispositions générales applicables à l'ensemble de la commune.

Les terminologies indiquées avec * sont précisées dans les dispositions générales.

En cas de référence à des risques naturels, il conviendra également de se référer aux fiches de recommandations en annexe du PLU.

Article N 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes les occupations et utilisations du sol non compatibles avec la vocation de la zone ou des secteurs sont interdites :

- les constructions destinées à l'habitation, à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, au commerce, à l'artisanat, à l'industrie, à l'exploitation agricole ou forestière, à la fonction d'entrepôt, à l'exception des aménagements ou extensions prévus à l'article N2
- le changement de destination pour l'habitation ou l'extension des constructions ne présentant pas de caractère architectural ou patrimonial
- En secteurs N non indicés, NI et Ns, les clôtures murées sont interdites

De plus dans les secteurs soumis à un aléa fort :

- toutes les constructions nouvelles sont interdites sauf exceptions (voir l'article 4 du règlement type du Plan de Prévention des Risques en Isère).

De plus, dans les secteurs soumis à un aléa moyen ou faible d'inondation et de ruissellement :

- Les constructions peuvent être autorisées sous réserve d'un certain nombre de prescriptions si elles n'aggravent pas les risques.

De plus, dans les secteurs soumis à un aléa moyen ou faible de glissement de terrain :

- Il convient de prendre les mesures nécessaires afin d'adapter le projet au site, notamment à la nature des sols ainsi que d'apporter un soin particulier aux rejets des eaux usées.

Article N 2 - Occupations et utilisation du sol admises

A condition qu'elles soient compatibles avec le niveau de desserte et d'équipement actuel, et sous réserves des dispositions spécifiques aux secteurs soumis à des aléas dont les fiches de recommandations sont jointes en annexe, sont admis :

- les ouvrages et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif liés à la protection, gestion, production ou distribution de l'eau, des énergies, des déchets, des télécommunications, des transports, prévention et gestion des risques (bassins de rétention)
- Les affouillements ou exhaussements de sol* nécessaires ou liés aux constructions admises dans la zone, sous réserve d'intégration paysagère.
- la reconstruction à l'identique et l'aménagement dans le volume existant sans changement de destination

De plus, sont admis :

- dans le secteur Nb : l'aménagement et l'extension dans le bâti préexistant et dans la limite de 170 m² de SHON, des constructions à usage d'habitat dont la SHOB est supérieure à 70 m² ; les piscines
- dans le secteur Nc : le changement de destination en faveur de l'habitat dans la volume existant des constructions dont la SHOB est supérieure à 70 m², ainsi que leur extension sans changement de destination dans la limite de 170 m² de SHON ; les annexes dans la limite de 30 m² par unité foncière ; les piscines
- dans le secteur Nl : les constructions à vocation de loisirs, accueil du public ou rangement de matériel dans la limite de 45 m² de SHOB, les aires de jeux et les aires de stationnement ouvertes au public
- dans le secteur Ns : les occupations ou utilisations admises ne devront pas porter atteinte à leur valeur écologique

De plus, dans les secteurs soumis à un aléa d'inondation moyen :

- les extensions limitées (20 m² de SHON maximum) qui seraient nécessaires à des mises aux normes d'habitabilité, de salubrité ou de sécurité ou à usage de dépendance,
- une surélévation d'un mètre sera imposée sauf si une hauteur de référence a été spécifiée dans le cadre d'une étude hydraulique particulière.

De plus, dans les secteurs soumis à un aléa d'inondation faible :

- Les sous-sols, s'ils sont étanches.

Article N 3 - Desserte et accès aux voies

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

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus.

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

Article N 4 - Desserte par les réseaux publics et assainissement

Eau potable.

Toute construction à usage d'habitation et de tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément doit être raccordée au réseau public d'eau potable, conformément aux règlements en vigueur et selon les indications du service gestionnaire du réseau.

Eaux usées.

Toute construction à usage d'habitation et de tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément doit être raccordée au réseau public d'assainissement conformément à l'Article 33 du Code de la Santé Publique, en respectant ses caractéristiques actuelles ou prévues (système séparatif).

A défaut de réseau public et pour les seules constructions existantes, un dispositif d'assainissement individuel autonome est obligatoire. Celui-ci doit être conforme à la législation en vigueur et déterminé en fonction de l'aptitude des sols indiquée du schéma directeur d'assainissement et des aléas de glissement de terrain, le cas échéant.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

Tout rejet d'effluent non ménager est soumis à autorisation. Celui-ci peut être subordonné à certaines conditions, notamment à un prétraitement approprié.

Le rejet ou l'infiltration d'eaux usées dans le milieu naturel concerné par un aléa de glissement de terrain, indiqué au document graphique, est interdit.

Lors des travaux de raccordement au réseau ou de réalisation d'un assainissement autonome, ceux-ci devront être réceptionnés ou contrôlés par le service gestionnaire avant remblaiement.

Eaux pluviales.

Toute construction doit être raccordée au réseau public de collecte des eaux pluviales, s'il existe.

A défaut, les aménagements nécessaires à l'infiltration, à la retenue temporaire ou à l'écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du constructeur ou de l'aménageur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Ceux-ci peuvent être subordonnés à certaines conditions, notamment à un prétraitement approprié.

Le rejet ou l'infiltration d'eaux pluviales dans le milieu naturel concerné par un aléa de glissement de terrain indiqué au document graphique est interdit.

Électricité.

Les réseaux Moyenne Tension et Basse Tension seront réalisés en souterrain sauf en cas d'impossibilité technique.

Téléphone.

Les réseaux téléphoniques seront réalisés en souterrain sauf en cas d'impossibilité technique.

Article N 5 - Superficie minimale des terrains

En cas d'assainissement autonome, une superficie minimale de 1000 m² est imposée.

De plus en secteur NI, pour les constructions nouvelles à vocation de loisirs, tout terrain doit avoir une superficie minimale de 2200 m².

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

Les dispositions décrites ci-dessous s'appliquent aux voies publiques et privées ouvertes à la circulation publique ; dans le cas d'une voie privée, la limite de la voie se substitue à l'alignement*.

Sauf indications contraire portée aux documents graphiques, les constructions doivent s'implanter à :

- 25 m minimum par rapport à l'axe de l'ex-RN ou des RD
- 4 m minimum par rapport à l'alignement* des autres voies.

Des implantations différentes pourront être autorisées ou prescrites :

- Pour des raisons de sécurité, d'architecture ou tenant à la configuration du site
- En cas de présence d'un d'aléa d'inondation ou de glissement de terrain trop contraignant pour l'occupation de la parcelle ou du tènement
- Pour l'aménagement, l'extension ou la reconstruction d'immeubles bâtis existant ; en cas d'extension d'une construction ne respectant pas la règle générale du secteur, la construction ne doit pas aggraver sa situation
- Pour les petits bâtiments techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif

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

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à construire au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur (H/2) sans être inférieure à 4 mètres.

Des implantations différentes pourront être autorisées ou prescrites :

- Pour des raisons de sécurité, d'architecture, ou tenant à la configuration du site,

- En cas de présence d'un d'aléa d'inondation ou de glissement de terrain trop contraignant pour l'occupation de la parcelle ou du tènement
- Pour les petits bâtiments techniques nécessaires au fonctionnement des services publics

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

En secteur NI, une distance de 75 mètres est imposée entre deux constructions à vocation de loisirs sur la même parcelle.

Article N 9 - Emprise au sol

Non réglementé.

Article N 10 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions mesurée à l'égout de toiture ne doit pas excéder :

- dans le secteur N : 7 m
- dans le secteur Nb : 7 m
- dans le secteur Nc : 7 m, mais 4,5 m au faîtage pour les annexes
- dans le secteur NI : 3 m
- dans le secteur Ns : sans objet

Ces hauteurs maximales ne s'appliquent pas aux ouvrages des lignes de transport électrique HTB supérieurs à 50 000 volts, faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme à ces prescriptions, des dispositions différentes pourront être admises en cas d'aménagement, extension ou reconstruction.

De plus, l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme rappelé dans les Dispositions Générales est applicable, en cas d'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 N 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement des abords

Adaptation au site

Les constructions, les terrassements et l'aménagement de leurs abords (accès et stationnement des véhicules, clôtures, plantations, ...) doivent s'intégrer au terrain naturel et à l'environnement dans lequel ils se réalisent.

Les terrassements non justifiés par la nature de la construction ou du terrain sont interdits. Pour les terrains en pente, l'architecture doit être adaptée pour les limiter en épousant la pente du terrain.

Pour les secteurs soumis à un aléa d'inondation, le respect d'une cote minimale de plancher exigée au-dessus du terrain naturel ne doit pas conduire à pas une surélévation excessive.

Les constructions

Les volumes, formes, matériaux, couleurs des façades, couvertures et menuiseries doivent permettre l'insertion dans leur environnement naturel et bâti. Les teintes dominantes ne seront ni vives, ni claires. L'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts ou enduits est interdit.

En secteur NDI, l'intégration à l'environnement naturel immédiat sera obtenue par l'emploi de matériaux dont les teintes se rapprochent des dominantes brunes ou vertes environnantes.

Les toitures doivent avoir au minimum deux pans, dont la pente doit être comprise entre 30% et 50%, sauf en cas de contraintes spécifiques liées à la nature de l'activité, au volume du bâtiment ou pour tout projet présentant un caractère architectural innovant.

Les panneaux solaires, serres et autres éléments d'architecture bioclimatique doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures rajoutées.

Les **antennes et paraboles** doivent être installées de manière à être le moins visible possible depuis l'espace public et de préférence en toiture.

Les clôtures

Elles doivent s'harmoniser avec les constructions principales et s'intégrer dans l'ensemble urbain ou dans leur milieu naturel environnant.

Elles doivent être établies de telle sorte :

- qu'elles ne créent pas une **gêne pour la circulation** publique, notamment en diminuant la visibilité aux sorties des fonds privés, dans les virages et aux intersections
- qu'elles ne créent pas une gêne pour l'écoulement des eaux

Elles sont constituées de haies vives éventuellement bordées d'un simple muret d'une hauteur de 0,5 mètre (sauf en secteurs N non indicés, NI et Ns où les parties murées sont interdites), surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie aussi simple que possible, assurant le passage de la végétation, le tout dans la limite de 2 m. de hauteur maximum

En secteurs Nb et Nc, lorsque des **murs ou murets traditionnels** préexistent, leur maintien ou leur continuité pourront être exigés ou admis, selon les mêmes caractéristiques et matériaux.

Article N 12 - Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de la construction ou des aménagements doit être assuré par des installations propres en dehors des voies publiques.

Article N 13 - Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations

Les haies arbustives en clôture sont composées d'espèces variées qui rompent la monotonie.

En secteur NI, les aires de stationnement doivent être traitées simplement avec des matériaux présentant les mêmes caractéristiques et aspects que leur environnement naturel immédiat.

Dans les autres secteurs, les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre à haute tige minimum pour 4 emplacements. Leur limite avec l'espace public sera composée d'une petite haie arbustive, sauf en cas de difficulté particulière liée à l'environnement urbain.

Article N 14 - Coefficient d'occupation du sol

Non fixé.