

Département de l'Isère

SAINT SAUVEUR PLAN LOCAL D'URBANISME



IVa_ Règlement écrit



Approbation
Février 2011



CROUZET URBANISME

4 Lotissement Les Lavandins – 26 130 Saint Paul Trois Châteaux

Tél : 04 75 96 69 03 – Fax 04 75 04 71 13

e-mail : crouzet-urbanisme@orange.fr

Sommaire

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES.....	1
TITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....	8
Zone Ua.....	9
Zone Ub.....	15
Zone Uc.....	25
Zone Ui.....	30
TITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....	36
Zone AU.....	37
Zone AUb.....	39
Zone AUi.....	47
TITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES.....	54
Zone A et secteur Aa.....	55
TITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES.....	66
Zone N.....	67



TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

Article 1 – Champ d'Application Territorial du Plan Local d'Urbanisme

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

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

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

- 1.- Les servitudes d'utilité publique mentionnées en annexes du P.L.U.
- 2.- Les articles du code de l'Urbanisme, notamment ceux rappelés ci-après :

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

Article R111-4 : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques. (1)

(1) Les vestiges ne doivent en aucun cas être détruits avant examen par des spécialistes et tout contrevenant sera passible des peines prévues à l'article 257 du Code pénal. (Alerter M. le Directeur Régional des Affaires Culturelles 23, rue Roger Radison 69 322 LYON Tel. (7) 825 79 16.)

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

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

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

L'arrêté préfectoral n°99-2231 a défini le classement des infrastructures routières et ferroviaires sur le territoire communal. A ce titre sont concernés :

- la route départementale 1092 qui est classés, en catégorie 3 ou 4 suivant le type de tissu urbain traversé. La largeur des secteurs affectés par le bruit de part et d'autre de l'infrastructure est de respectivement 100 m ou 30 m selon la catégorie (voir arrêté et plan en annexes),
- l'autoroute A 49.

Article 3 – Article L111-3 du code rural

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

Lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction et à tout changement de destination précités à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes.

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

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

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

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

Article 4 – Division du territoire des zones :

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

Zones urbaines

Les zones urbaines dites "zones U"

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

- La zone Ua, qui correspond aux parties du tissu urbain dense et ancien de la rue de la République, dans le prolongement de la ville de Saint Marcellin,
- Les zones Ub, qui correspondent aux zones urbaines de la commune, à vocation mixte d'habitat, de services et d'activités non nuisantes pour l'habitat. Il s'agit de secteurs desservis par les équipements publics existant ou en cours de réalisation et immédiatement constructibles.
- Le secteur Ub1 de la zone Ub, à assainissement non collectif.
- La zone Uc, à vocation d'équipements publics d'intérêt collectif.
- La zone Ui, à vocation d'activités commerciales, artisanales et industrielles.

Les zones à urbaniser dites "zones AU"

Les zones à urbaniser dites « Zones AU »

Insuffisamment équipée, elle ne pourra devenir constructible qu'après modification ou révision du P.L.U., une fois les équipements publics nécessaires à l'accueil des constructions réalisés au droit de la zone.

Les zones à urbaniser dites « zones AUb »

Elles correspondent à des secteurs où les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existants ou cours de réalisation à leur périphérie immédiate ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de chaque zone. Les constructions y sont autorisées lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble portant sur toute la zone.

Zones Agricoles :

Les zones agricoles dites "zones A".

Elles correspondent aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres. On distingue des secteurs Aa, ou les installations classées soumises à autorisations sont interdites.

Zones Naturelles :

Les zones naturelles dites "zones N".

Sont classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison, soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

On distingue :

- Le secteur Ndc, qui correspond à l'emprise de la déchetterie intercommunale au Sud du hameau de La Tronche,
- le secteur Ne, dans lequel l'aménagement et l'extension du bâti existant, le changement de destination sont autorisés,
- le secteur Nh, qui définit des zones de faible superficie, de capacité d'accueil limitée, dans lesquels les logements nouveaux sont autorisés, sous réserve de la capacité des réseaux publics à supporter les constructions projetées.
- Le secteur Np, qui correspond aux périmètres de protection de captages d'eau potable.
- Le secteur Néco, qui correspond aux parties de la commune présentant un intérêt environnemental tout particulier (richesse faune et flore).

Le règlement graphique comporte aussi :

- Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, aux espaces verts,
- Les espaces boisés classés au titre de l'article L130 et suivants du code de l'urbanisme,
- Les éléments du paysage protégés au titre de l'article L 123-1-7° du code de l'urbanisme. Dans la commune, ces espaces protégés correspondent à des secteurs boisés. **Dans ces secteurs, en dehors des travaux nécessaires aux services publics et aux réseaux publics, la réduction des espaces boisés (dessouchage) est soumise à déclaration préalable. L'autorisation de dessouchage pourra être refusée si elle est de nature, par son emprise à réduire sensiblement les surfaces boisées.**
- Les zones soumises à des risques naturels.



Article 4 – Adaptations mineures :

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

Article 5 – Prise en compte des risques naturels

Conformément aux dispositions des articles L 121-1 et R 123-11 du Code de l'urbanisme le PLU affiche les risques naturels à partir des informations disponibles :

- Une carte des aléas au 1/25 000° sur fond IGN,

ARTICLE 1. DOMAINE CONCERNE

Source : D.D.T. de l'Isère.

Dans le présent règlement, les règles relatives à la prise en compte des risques naturels ne traitent que des prescriptions d'urbanisme relatives aux projets nouveaux. D'autres prescriptions non précisées dans le règlement, prenant la forme de règles de construction notamment, sont susceptibles de venir les compléter lors de l'instruction des demandes d'urbanisme (PC, CU, etc.).

Est considéré comme projet nouveau :

- tout ouvrage neuf (construction, aménagement, camping, installation, clôture...)
- toute extension de bâtiment existant,
- toute modification ou changement de destination d'un bâtiment existant, conduisant à augmenter l'exposition des personnes et/ou la vulnérabilité des biens.
- toute réalisation de travaux.

ARTICLE 2. CONSIDERATIONS GENERALES

Source : D.D.T. de l'Isère.

L'attention est attirée sur le fait que :

Les risques pris en compte ne le sont que jusqu'à un **niveau de référence** spécifique à chaque aléa établi dans la carte des aléas. au-delà ou/et en complément, des moyens spécifiques doivent être prévus notamment pour assurer la sécurité des personnes (plans communaux de sauvegarde; plans départementaux de secours spécialisés ; etc.). en cas de modifications, dégradations ou disparitions d'éléments protecteurs (notamment en cas de disparition de la forêt là où elle joue un rôle de protection) ou de défaut de maintenance d'ouvrages de protection, les risques pourraient être aggravés et justifier des précautions supplémentaires ou une révision du zonage.

Ne sont pas pris en compte ici certains risques naturels susceptibles de se produire sur le territoire communal, tels qu'incendies de forêts, vent et chutes de neige lourde, éboulements en masse, ainsi que les phénomènes liés à des activités humaines mal maîtrisées (exemple : glissement de terrain dû à des terrassements mal conduits).

Ne relèvent pas des règles de prise en compte des risques définies dans le présent règlement les effets qui pourraient être induits par une maîtrise insuffisante des eaux pluviales en zone urbaine, notamment du fait de la densification de l'habitat (modification des circulations naturelles, augmentation des coefficients de ruissellement, etc.), qui relèvent plutôt des programmes d'assainissement pluvial des collectivités locales et/ou des aménageurs.

ARTICLE 3. DEFINITIONS

Source : D.D.T. de l'Isère.

Définition des façades exposées

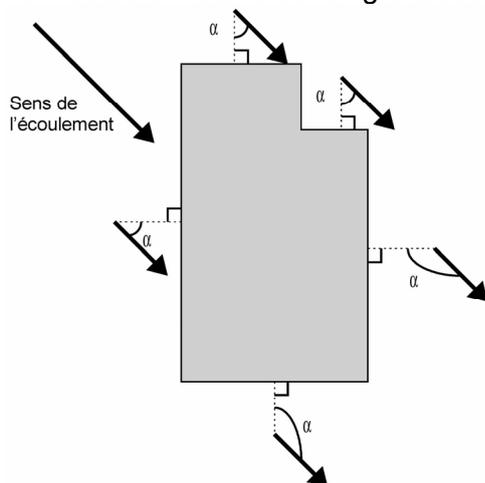
Le présent document utilise la notion de « façade exposée » notamment dans le cas de chutes de blocs ou d'écoulements avec charges solides (avalanches, crues torrentielles). Cette notion, simple dans beaucoup de cas, mérite d'être explicitée pour les cas complexes :

- la direction de propagation du phénomène est généralement celle de la ligne de plus grande pente (en cas de doute, la carte des phénomènes historiques ou la carte des aléas permettront souvent de définir sans ambiguïté le point de départ ainsi que la nature et la direction des écoulements prévisibles) ;
- elle peut s'en écarter significativement, du fait de la dynamique propre au phénomène (rebonds irréguliers pendant les chutes de blocs, élargissement des trajectoires d'avalanches à la sortie des couloirs, ...), d'irrégularités de la surface topographique, de l'accumulation locale d'éléments transportés (culots d'avalanches, blocs, bois, ...) constituant autant d'obstacles défecteurs ou même de la présence de constructions à proximité pouvant aussi constituer des obstacles défecteurs.

C'est pourquoi, sont considérés comme :

- directement exposées, les façades pour lesquelles $0^\circ \leq \alpha < 90^\circ$
- indirectement ou non exposées, les façades pour lesquelles $90^\circ \leq \alpha \leq 180^\circ$.

Le mode de mesure de l'angle α est schématisé ci après :

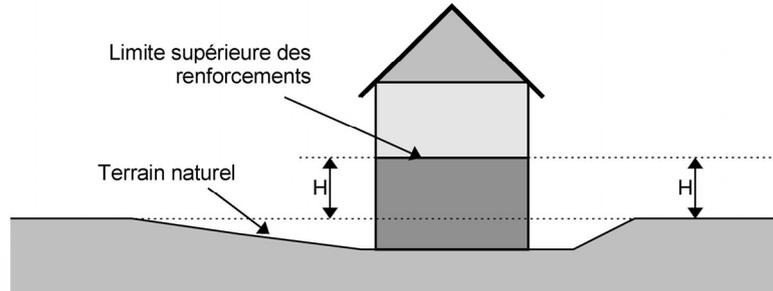


Il peut arriver qu'un site soit concerné par plusieurs directions de propagation ; toutes sont à prendre en compte.

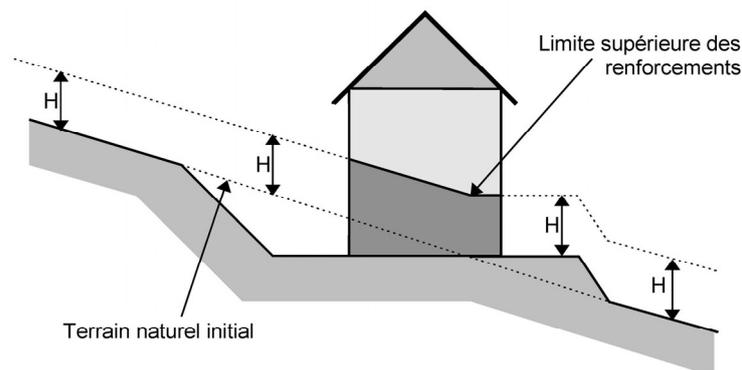
Définition de la hauteur par rapport au terrain naturel

Dans les zones soumises à des risques naturels, est exprimée la notion de « hauteur par rapport au terrain naturel ». Elle est utilisée pour les écoulements des fluides (avalanches, débordements torrentiels, inondations, coulées de boue) ou pour les chutes de blocs.

Les irrégularités locales de la topographie ne doivent pas forcément être prises en compte si elles sont de superficie faible par rapport à celle de la zone d'aléa homogène au sein de laquelle se trouve le projet. Ainsi, dans le cas de petits thalwegs ou de petites cuvettes, il faut considérer que la cote du terrain naturel est la cote des terrains environnants (les creux étant vite remplis par les écoulements), conformément au schéma suivant :



- En cas de **terrassements en déblais**, la hauteur doit être mesurée par rapport au terrain naturel initial.
- En cas de **terrassements en remblais**, ceux-ci ne peuvent remplacer le renforcement des façades exposées que s'ils sont attenants à la construction et s'ils ont été spécifiquement conçus pour cela (parement exposé aux écoulements subverticaux sauf pour les inondations de plaine, dimensionnement pour résister aux efforts prévisibles, ...). Dans le cas général, la hauteur à renforcer sera mesurée **depuis le sommet des remblais**.



ARTICLE 4 NATURE ET NIVEAU DES RISQUES

Par souci de simplification, si le règlement graphique du P.L.U. précise pour toutes les zones la nature de l'aléa, il ne fait apparaître que deux niveaux d'aléas :

- Un niveau incompatible avec une urbanisation nouvelle (sauf exceptions),
- Un niveau compatible avec une urbanisation nouvelle, (sauf exceptions).

Ainsi, le type et le niveau d'aléa redéfinit les occupations et utilisations du sol autorisées dans chaque zone.

Dans la commune on trouve :

Nature de l'aléa	Compatible avec l'urbanisation (sauf exceptions)	Incompatible avec l'urbanisation (sauf exceptions)
Glissement de terrain	Présent	Présent
Crues torrentielles	Non présent	Présent
Inondations	Non présent	Présent

Article 6 – Définitions pour l'application des titres II et III du présent règlement

6.1 Annexes

Pour l'application des dispositions des titres II, III, IV et V du présent règlement, sont tenues pour des annexes les constructions dont la destination **est du domaine fonctionnel** de la construction principale.

6.2 Ouvrages de faible importance

On entend par ouvrages de faible importance réalisés dans un but d'intérêt général, par exemple : les transformateurs EDF, les abris bus... Un motif technique justifiant un recul différent de ces constructions par rapport aux limites peut être lié à la nature même de la construction (on comprend qu'un abri bus pourra difficilement se situer loin de la route) ou lié à son fonctionnement (proximité du réseau pour un transformateur EDF, en entrée de lotissement par exemple).

TITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONE Ua

Il s'agit d'une zone très dense, où d'une manière générale les bâtiments sont construits en ordre continu. Elle correspond à la rue de la République et à ses abords. Le règlement marque la volonté de respecter cette unité morphologique par l'institution de règles de gabarits et de règles architecturales appropriées. La zone Ua est desservie par les équipements publics existants ou en cours de réalisation et immédiatement constructible.

En outre, en zone Ua, a été identifiés sur certains secteurs un risques de glissement de terrain compatible avec l'urbanisation, (sauf exceptions). Dans ces secteurs, des dispositions particulières ont été définies pour intégrer les risques.

Rappels

- Dans les zones de bruit des infrastructures terrestres de transport (pièces Vg des annexes) les occupations et utilisations du sol devront intégrer, le cas échéant, les mesures d'isolement acoustique définies par la réglementation en vigueur,
- L'édification des clôtures est soumise à déclaration,
- Les démolitions sont subordonnées à l'obtention du permis de démolir dans les secteurs où ce permis a été institué par la commune (article L421-3 du code de l'urbanisme).

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

Article Ua 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits:

- les constructions à usage :
 - agricole,
 - industriel,
 - artisanal,
 - d'entrepôt commercial,
- les installations classées soumises à autorisation et d'une manière générale, les occupations du sol incompatibles avec l'habitat, pour des raisons de salubrité ou de sécurité publique,
- l'exploitation, l'ouverture et l'extension de carrières et les affouillements de sol qui ne sont pas liés à des travaux de construction,
- les dépôts de ferrailles, matériaux solides ou liquides.

Article Ua 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- Les ouvrages et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics ainsi que les réseaux d'intérêt publics et les ouvrages techniques qui leur sont liés sous réserve de ne pas porter atteinte au paysage, à l'environnement, à la salubrité ou la sécurité publique,
- Les constructions à usage d'équipements collectifs sous réserve qu'elles soient compatibles avec l'habitat.

Intégration des risques naturels

Dans les secteurs soumis à des risques de glissement de terrain compatibles avec l'urbanisation, les occupations et utilisations du sol autorisées en zone Ua doivent en outre respecter les dispositions suivantes :

Les constructions sont autorisées sous réserve de rejets des eaux usées, pluviales et de drainage soit dans des réseaux les conduisant hors zones de risque de glissement, d'effondrement de cavités, d'affaissement ou de suffosion, soit dans un exutoire superficiel capable de recevoir un débit supplémentaire sans aggraver les risques ou en provoquer de nouveaux.

Les affouillement et exhaussement autorisés sous réserve de ne pas aggraver le risque d'instabilité.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL

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

Accès et voirie

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire obtienne une servitude de passage instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code civil. En cas de division chaque unité foncière doit être accessible depuis une voie publique ou privée.

Les accès aux routes départementales sont soumis à l'accord préalable du service gestionnaire.

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

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

Tout terrain doit présenter un accès à une voie publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une voie privée de 3 mètres minimum de chaussée.

Les voiries publiques ou privées à usage exclusif des piétons et bicyclettes sont autorisées avec des caractéristiques plus faibles.

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

– Eau potable :

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

Assainissement

– Eaux pluviales :

Des mesures devront être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits, de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement des parcelles.

En l'absence du réseau public d'évacuation des eaux pluviales, le constructeur devra réaliser les dispositifs appropriés (type tranchée drainante, puits filtrant ...) pour limiter les rejets en eaux pluviales, avec interdiction absolue de rejet dans le réseau public d'assainissement ou sur la voirie. Ces aménagements sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Lorsque le réseau public d'évacuation des eaux pluviales existe, toute construction ou installation devra évacuer ses eaux pluviales par des canalisations souterraines, de type séparatif, raccordées au réseau public d'évacuation des eaux pluviales.

Toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

Avant tout rejet dans le réseau public, un dispositif approprié sur le fond du demandeur (tranchée drainantes, puits filtrants ...) devra être réalisé afin de limiter les rejets directs au réseau d'eaux pluviales.

– Eaux usées :

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

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

– Electricité - Téléphone - Réseaux câblés :

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

Article Ua 5 – superficie minimale des terrains constructibles

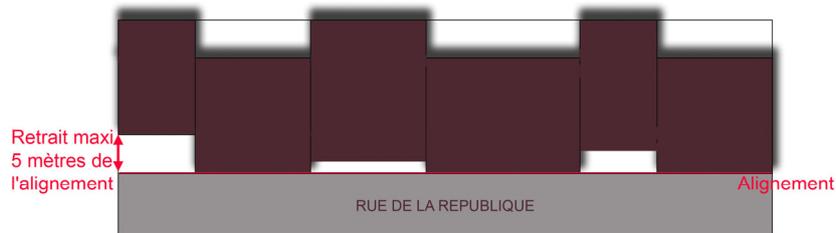
Non réglementé.



Article Ua 6 – implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dans une bande de 15 mètres comptés à partir de l'alignement de la rue de la République, les constructions devront être édifiées :

- à l'alignement
- ou avec un recul maximum de 5 m par rapport à l'alignement.



Ces règles s'appliquent au corps principal du bâtiment. Les passées de toiture et les balcons ne sont pas pris en compte dans la limite de 0,80 m de profondeur, à partir de 3,50 m de hauteur au-dessus du niveau de la rue de la République.

Au-delà de la bande de 15 mètres comptés à partir de l'alignement, les constructions pourront s'implanter librement par rapport aux voies et emprises publiques.

Dans l'ensemble de la zone

Les ouvrages de faible importance réalisés dans un but d'intérêt général, pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage pourront s'implanter à l'alignement ou avec un recul par rapport aux voies et emprises publiques.

Par ailleurs aucune construction nouvelle ni remblai ne sont autorisés dans une bande de 15 m, de part et d'autre de l'axe du lit des ruisseaux.

Article Ua 7 – implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

Toutefois :

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

Article Ua 8 – implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article Ua 9 – emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article Ua 10 – hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est la hauteur au faîtage du toit, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus, mesurée à partir du terrain naturel avant travaux.

L'autorisation de construire à une hauteur supérieure à la hauteur moyenne des constructions avoisinantes peut être refusée ou subordonnée à des prescriptions particulières.

Article Ua 11 – aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords – prescriptions paysagères

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

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

Architecture innovante

Dans le cas de dispositions architecturales innovantes, de recherche contemporaine et de démarche environnementale (notamment en terme d'architecture bio-climatique et dans un objectif d'efficacité énergétique), les dispositions du présent article pourront être adaptées.

Façades

Les rez-de-chaussée des immeubles ne doivent pas présenter de façade aveugle sur rue.

Sont interdits :

- Les imitations de matériaux (peinture imitant l'appareil de pierres ou de briques etc.)
- Les constructions de type chalet (pastiche du style ou tyrolien notamment) sont interdites. Les bardages d'aspect bois sont autorisés en façades, dans la mesure où ils représentent au plus, par façade 1/3 de la surface.
- Les bardages à caractère industriel, les parements réfléchissants,
- l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'enduit est interdit (briques creuses, parpaings agglomérés et béton banché « tout venant » ...etc.).

-

Toitures

- le sens du faitage principal des bâtiments devra être sensiblement parallèle à l'alignement de la rue de la République,
- les pentes de toit devront être comprises entre 30 et 80 %,
- les toitures seront couvertes de tuiles. L'installation de panneaux solaires en toiture est toutefois autorisée.

Clôtures

La partie minérale des clôtures ne pourra pas excéder 0,50 m de haut.

Article Ua 12 – obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques dans des parkings de surface ou des garages.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement est de 2,5×5 m en couvert, et 2,7×5,5 en extérieur par véhicule, 6 m de bande de roulement entre deux bandes de stationnement.

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de SHON.

Pour les autres constructions, il est exigé :

Pour les commerces :

- 1 place pour 20 m² de surface de vente.

Pour les bureaux :

- 1 place pour 50 m² de plancher hors œuvre nette.

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

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

Il est rappelé que la prévention de la prolifération de l'ambrosie et son élimination sur toutes les terres rapportées et sur tout sol remué lors de chantiers de travaux est imposée dans l'article 4 de l'arrêté préfectoral du 7 mars 2000.

SECTION 3 : POSSIBILITÉ D'OCCUPATION DU SOL

Article Ua 14 – Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S.)

Non réglementé.



ZONE Ub

Il s'agit des zones urbaines de la commune, à vocation principale d'habitat, qui correspondent à des secteurs desservis par les équipements publics existants ou en cours de réalisation et immédiatement constructibles.

En outre, en zone Ub, les risques naturels suivants ont été identifiés sur certains secteurs :

- Risque de glissements de terrains compatibles avec l'urbanisation, (sauf exceptions),
- Risques de crues torrentielles et d'inondations incompatibles avec l'urbanisation (sauf exceptions),

Dans ces secteurs, des dispositions particulières ont été définies pour intégrer les risques.

On distingue également un secteur Ubt, réservé à l'installation d'équipements techniques liés et nécessaires à la zone Ub du PERRON et le secteur Ub1, à assainissement non collectif.

Rappels

- dans les zones de bruit des infrastructures terrestres de transport (pièces Vg des annexes) les occupations et utilisations du sol devront intégrer, le cas échéant, les mesures d'isolement acoustique définies par la réglementation en vigueur,
- l'édification des clôtures est soumise à déclaration.

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

Article Ub 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

- les constructions à usage agricole,
- les constructions industrielles et artisanales,
- les entrepôts commerciaux,
- les installations classées soumises à autorisation et d'une manière générale, les occupations du sol incompatibles avec l'habitat, pour des raisons de salubrité ou de sécurité publique,
- l'exploitation, l'ouverture et l'extension de carrières et les affouillements de sol qui ne sont pas liés à des travaux de construction,
- les dépôts de ferrailles, matériaux solides ou liquides.

Intégration des risques naturels

Dans les secteurs soumis à des risques incompatibles avec l'urbanisation, seules sont autorisées les occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions à l'article Ub2, dans son paragraphe relatif à l'intégration des risques naturels.

Article Ub 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

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

- Les ouvrages et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics ainsi que les réseaux d'intérêt publics et les ouvrages techniques qui leur sont liés sous réserve de ne pas porter atteinte au paysage, à l'environnement, à la salubrité ou la sécurité publique,
- Les constructions à usage d'équipements collectifs compatibles avec l'habitat,

Intégration des risques naturels

Dans les secteurs soumis à des risques de glissement de terrain compatibles avec l'urbanisation, les occupations et utilisations du sol autorisées en zone Ub doivent en outre respecteur les dispositions suivantes :

Les constructions sont autorisées sous réserve de rejets des eaux usées, pluviales et de drainage soit dans des réseaux les conduisant hors zones de risque de glissement, d'effondrement de cavités, d'affaissement ou de suffosion, soit dans un exutoire superficiel capable de recevoir un débit supplémentaire sans aggraver les risques ou en provoquer de nouveaux.

Les affouillement et exhaussement autorisés sous réserve de ne pas aggraver le risque d'instabilité.

Dans les secteurs soumis à des risques incompatibles avec l'urbanisation, sous réserve notamment de ne pas aggraver les risques et de ne pas en provoquer de nouveaux sont autorisés :

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

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

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

- les extensions limitées nécessaires à des mises aux normes, notamment d'habitabilité ou de sécurité.
- la reconstruction ou la réparation de bâtiments sinistrés dans le cas où les dommages n'ont pas de lien avec le risque à l'origine du classement en zone interdite, s'ils ne sont pas situés dans un secteur où toute construction est prohibée.

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

- les abris légers, annexes des bâtiments d'habitation d'une surface inférieure à 20 m², ainsi que les bassins et les piscines non couvertes et liées à des habitations existantes. Les bassins et piscines ne sont pas autorisés en zone de glissement de terrain interdite à la construction
- les constructions et installations nécessaires, à l'exploitation agricole.

e) sous réserve complémentaire que le maître d'ouvrage prenne des dispositions appropriées aux risques, y compris ceux créés par les travaux :

- les constructions et les installations nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif ou général déjà implantés dans la zone - les infrastructures (notamment les infrastructures de transports, de fluides, les ouvrages de dépollution, les aménagements hydroélectriques) et les équipements et ouvrages techniques qui s'y rattachent.

f) tous travaux et aménagements de nature à réduire les risques.

Dans les secteurs soumis à un risque de crue torrentielle et d'inondation sont en outre autorisés :

Les travaux prévus aux articles L211-7 et suivants du Code de l'Environnement :

- aménagement d'un bassin ou d'une fraction de bassin hydrographique
- aménagement d'un cours d'eau non domanial, y compris les accès à ce cours d'eau,
- approvisionnement en eau,
- maîtrise des eaux pluviales et de ruissellement,
- défense contre les inondations,
- lutte contre la pollution,
- protection et conservation des eaux souterraines,
- protection et restauration des sites, des écosystèmes aquatiques et des zones humides ainsi que des formations boisées riveraines,
- aménagements hydrauliques concourant à la sécurité civile.
- les clôtures à fils superposés avec poteaux sans fondation faisant saillie sur le sol naturel, sans remblaiement.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL

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

Accès et voirie

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire obtienne une servitude de passage instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code civil. En cas de division chaque unité foncière doit être accessible depuis une voie publique ou privée.

Les accès aux routes départementales sont soumis à l'accord préalable du service gestionnaire.

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

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

Tout terrain doit présenter un accès à une voie publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une voie privée de 3 mètres minimum de chaussée.

Les voiries publiques ou privées à usage exclusif des piétons et bicyclettes sont autorisées avec des caractéristiques plus faibles.

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

Eau potable :

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

Assainissement :

– **Eaux pluviales :**

Des mesures devront être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits, de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement des parcelles.

En l'absence du réseau public d'évacuation des eaux pluviales, le constructeur devra réaliser les dispositifs appropriés (type tranchée drainante, puits filtrant ...) pour limiter les rejets en eaux pluviales, avec interdiction absolue de rejet dans le réseau public d'assainissement ou sur la voirie. Ces aménagements sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Lorsque le réseau public d'évacuation des eaux pluviales existe, toute construction ou installation devra évacuer ses eaux pluviales par des canalisations souterraines, de type séparatif, raccordées au réseau public d'évacuation des eaux pluviales.

Toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

Avant tout rejet dans le réseau public, un dispositif approprié sur le fond du demandeur (tranchée drainantes, puits filtrants ...) devra être réalisé afin de limiter les rejets directs au réseau d'eaux pluviales.

– **Eaux usées :**

Zone Ub

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

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

Secteur Ub1, non desservi par le réseau public d'assainissement :

les eaux usées de toutes occupations et utilisations du sol doivent être traitées par un dispositif autonome d'assainissement adapté à la nature géologique des sols et conforme à la réglementation en vigueur. Le cas échéant, si le réseau public d'eaux usées venait à desservir des secteurs Ub1, Les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol devront être rejetées dans ce réseau, dans les mêmes conditions que celles définies pour la zone Ub.

Electricité - Téléphone - Réseaux câblés :

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

Article Ub 5 – superficie minimale des terrains constructibles

Dans la zone Ub : non réglementé.

Dans le secteur Ub1, non desservi par le réseau public d'eaux usées, la taille et la forme des parcelles devront permettre la mise en place d'un système d'assainissement non collectif adapté à la nature géologique des sols et conforme à la réglementation en vigueur.

Conformément à l'article 50 du Règlement Sanitaire Départemental (R.S.D.), sauf dérogation prévue par le R.S.D., la superficie minimale d'un terrain support d'un bâtiment à usage d'habitation en assainissement non collectif est fixée à 1000 m². Le cas échéant, si le réseau public d'eaux usées venait à desservir des secteurs Ub1, la superficie minimale des terrains constructibles ne sera pas réglementée.

Article Ub 6 – implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Sauf indication contraire portée au plan, les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 5 m de l'alignement des voies et emprises publiques.

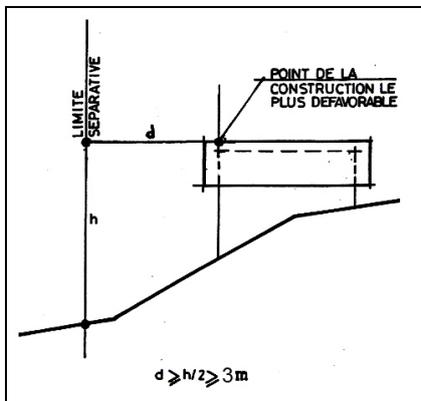
Toutefois, ces reculs pourront être réduits dans les cas suivants :

- Pour l'amélioration ou l'extension d'une construction existante située dans la marge de recul d'une voie, le projet pourra poursuivre au maximum l'alignement du bâtiment existant.
- les ouvrages de faible importance réalisés dans un but d'intérêt général, pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage pourront s'implanter entre la l'alignement et le recul minimum imposé.

Pour tous ces reculs, une tolérance de 1 mètre peut être admise pour les débords de toiture, les balcons, les escaliers non cloisonnés, les auvents, les oriel, les pergolas et les corniches.

Par ailleurs aucune construction nouvelle ni remblai ne sont autorisés dans une bande de 15 m, de part et d'autre de l'axe du lit des ruisseaux.

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



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

Sauf dans les cas suivants :

- dans le cas d'amélioration ou d'extension limitée d'une construction existante située dans la marge de recul d'une voie, le projet pourra poursuivre au maximum l'alignement du bâtiment existant,
- les ouvrages de faible importance réalisés dans un but d'intérêt général, pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage pourront s'implanter entre la limite séparative et le recul minimum imposé,
- les piscines devront s'implanter à une distance minimale de 2 mètres des limites séparatives.

Article Ub 8 – implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article Ub 9 – emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article Ub 10 – hauteur maximale des constructions

Définition :

La hauteur est définie comme la différence de niveau entre tout point du bâtiment et le sol naturel à son aplomb. La hauteur est mesurée entre :

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

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

Hauteur maximale :

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 9 mètres au faîtage sauf pour les annexes détachées du volume du bâtiment principal où la hauteur maximale est limitée à 3,5 mètres hors tout.

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

Article Ub 11 – aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords – prescriptions paysagères

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

« Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrage à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

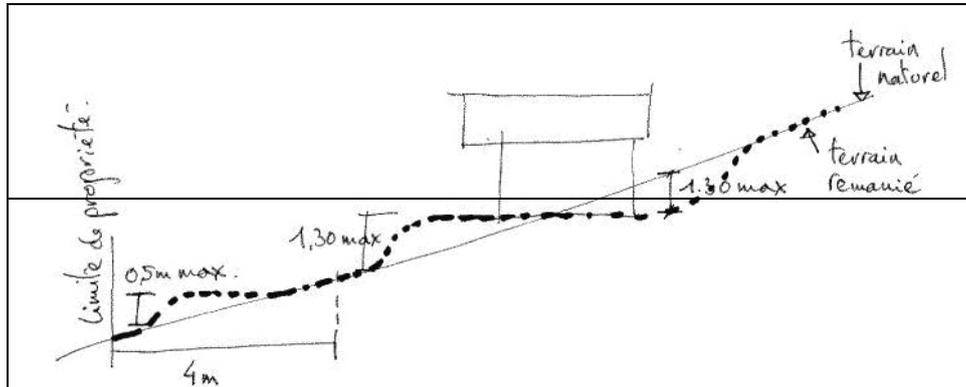
Architecture innovante

Dans le cas de dispositions architecturales innovantes, de recherche contemporaine et de démarche environnementale (notamment en terme d'architecture bio-climatique et dans un objectif d'efficacité énergétique), les dispositions du présent article pourront être adaptées.

1. Adaptation au terrain

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

Exceptés pour les accès, les mouvements de terre sont limités à 1,30 m au-dessus ou au-dessous du terrain naturel. Ils ne dépasseront pas 0,50 m dans une bande de 4,00m le long des limites séparatives et se termineront à 0 mètres sur les limites de propriété.



2. Façades

Les façades en maçonnerie seront revêtues d'un enduit.

Le blanc pur et les couleurs vives sont interdits, sauf pour souligner des éléments architecturaux (encadrements d'ouvertures ou autres).

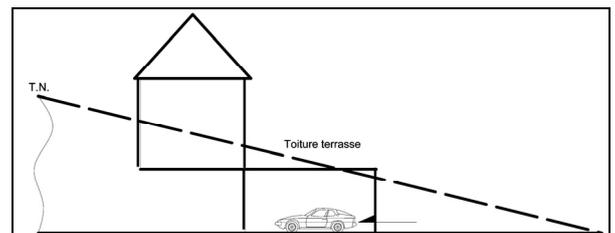
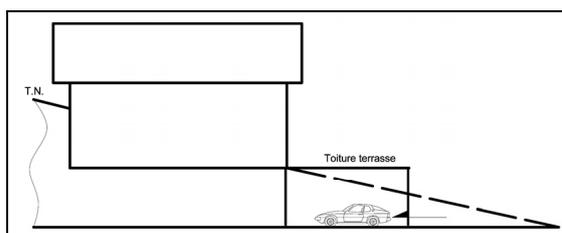
3. Bardages

Les polychromies sont interdites. Il est conseillé de disposer les bardages en larges lames verticales, dans des teintes sombres proches de celle du bardage des bâtiments agricoles de la commune.

Si les constructions en bois ou à ossature bois sont autorisées, les constructions de type chalet (pastiche du style montagnard, canadien ou tyrolien) sont interdites. Les constructions de type chalet (pastiche du style ou tyrolien notamment) sont interdites. Les bardages d'aspect bois sont autorisés en façades, dans la mesure où ils représentent au plus, par façade 1/3 de la surface.

4. Toitures

- La pente doit être comprise entre 30% et 80%. Pour les extensions, la pente devra être en harmonie avec la pente de la construction existante.
- les toitures terrasses ne sont autorisées que dans les cas de figure ci-après :



- les couleurs de toit seront « terre cuite vieillie ».

5. Panneaux solaires

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

6. Clôtures

Pour information, il est rappelé qu'il n'est pas obligatoire de clôturer.

La hauteur des clôtures se mesure à partir du niveau du trottoir fini (ou de la chaussée en l'absence de trottoir), ou à partir du sommet du mur de soutènement, lorsque la clôture surmonte ce type d'ouvrage.

La partie minérale des clôtures ne pourra pas excéder 0,50 m de haut. Les clôtures pourront éventuellement être doublées par des haies végétales d'essences locales mélangées (2 m haut maximum pour les haies implantées de 0,5 m à 2 m des limites du terrain, si les plantations font plus de 2 m de haut, elles doivent être situées à 4 m au moins des limites du terrain). Toutefois, pour des raisons de sécurité publique, en bordure des voies ouvertes à la circulation, leur hauteur peut être limitée dans le cas où elles constituent une gêne ou un danger pour la sécurité des usagers (par exemple carrefour, biseau de visibilité, courbe...).

Le portail devra respecter un recul suffisant par rapport à la voie afin de ménager une zone de dégagement permettant le stationnement d'un véhicule en dehors de la voie.

7. Annexes

Les annexes seront en harmonie avec le bâtiment principal. Elles devront être :

- soit maçonnées : revêtues d'un enduit identique à celui du bâtiment principal et présenter un matériau de couverture identique à celui du bâtiment principal,
- soit en aspect bois. Dans ce cas de figure, le matériau de couverture pourra être différent de celui du bâtiment principal. La tôle est toutefois interdite.

Article Ub 12 – obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Les constructions devront prévoir la réalisation de places de stationnement minimum de :

Pour les constructions à usage d'habitation :

- 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de SHON avec un minimum de deux places par logement.

Pour les hôtels :

- 2 places pour 3 chambres

Pour les constructions à usage commercial :

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

Pour les constructions à usage de bureaux ou de services :

- 1 place par tranche de 30 m² de SHON

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

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

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

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

Il est rappelé que la prévention de la prolifération de l'ambrosie et son élimination sur toutes les terres rapportées et sur tout sol remué lors de chantiers de travaux est imposée dans l'article 4 de l'arrêté préfectoral du 7 mars 2000.

SECTION 3 : POSSIBILITÉ D'OCCUPATION DU SOL

Article Ub 14 – Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S.)

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

Dans les autres cas, le COS est fixé à 0,30.

ZONE UC

Il s'agit d'une zone à vocation d'équipements publics collectifs, elle comprend notamment le stade municipal et l'école.

Rappel

- l'édification des clôtures est soumise à déclaration.

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

Article Uc 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits:

- Les constructions à usage :
 - Agricole,
 - Artisanal
 - Industriel,
 - D'entrepôt commercial,
 - Hôtelier,
 - D'habitation, à l'exception de celles autorisées sous condition à l'article UC2,
- les installations classées soumises à autorisation et d'une manière générale, les occupations du sol incompatibles avec l'habitat, pour des raisons de salubrité ou de sécurité publique,
- l'exploitation, l'ouverture et l'extension de carrières et les affouillements de sol qui ne sont pas liés à des travaux de construction,
- les dépôts de ferrailles, matériaux solides ou liquides.

Article Uc 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- Les ouvrages et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics ainsi que les réseaux d'intérêt publics et les ouvrages techniques qui leur sont liés sous réserve de ne pas porter atteinte au paysage, à l'environnement, à la salubrité ou la sécurité publique,
- les constructions, installations et équipements publics à usage collectif et leurs annexes,
- les constructions à usage d'habitation, sous réserve qu'elles soient liées et nécessaires aux équipements collectifs existants ou prévus dans la zone.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL

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

Accès et voirie

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire obtienne une servitude de passage instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code civil. En cas de division chaque unité foncière doit être accessible depuis une voie publique ou privée.

Les accès aux routes départementales sont soumis à l'accord préalable du service gestionnaire.

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

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

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

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

Eau potable :

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

Assainissement :

– **Eaux pluviales :**

Des mesures devront être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits, de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement des parcelles.

En l'absence du réseau public d'évacuation des eaux pluviales, le constructeur devra réaliser les dispositifs appropriés (type tranchée drainante, puits filtrant ...) pour limiter les rejets en eaux pluviales, avec interdiction absolue de rejet dans le réseau public d'assainissement ou sur la voirie. Ces aménagements sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Lorsque le réseau public d'évacuation des eaux pluviales existe, toute construction ou installation devra évacuer ses eaux pluviales par des canalisations souterraines, de type séparatif, raccordées au réseau public d'évacuation des eaux pluviales.

Toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

Avant tout rejet dans le réseau public, un dispositif approprié sur le fond du demandeur (tranchée drainantes, puits filtrants ...) devra être réalisé afin de limiter les rejets directs au réseau d'eaux pluviales.

– **Eaux usées :**

- Les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement. En cas de contre-pentes, un système de relevage devra permettre le déversement des effluents dans le réseau public d'assainissement. Dans les secteurs de la zone Uc non desservis par le réseau public d'assainissement, les eaux usées de toutes occupations et utilisations du sol doivent être traitées par un dispositif autonome d'assainissement adapté à la nature géologique des sols et conforme à la réglementation en vigueur.

Electricité - Téléphone - Réseaux câblés :

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

Article Uc 5 – superficie minimale des terrains constructibles

Dans les secteurs de la zone UC non desservis par le réseau public d'assainissement, la taille et la forme des parcelles devront permettre la mise en place d'un système d'assainissement non collectif adapté à la nature géologique des sols et conforme à la réglementation en vigueur.

Conformément à l'article 50 du Règlement Sanitaire Départemental (R.S.D.), sauf dérogation prévue par le R.S.D., la superficie minimale d'un terrain support d'un bâtiment à usage d'habitation en assainissement non collectif est fixée à 1000 m².



Article Uc 6 – implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

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

Toutefois, aucune construction nouvelle ni remblai ne sont autorisés dans une bande de 15 m, de part et d'autre de l'axe du lit des ruisseaux.

Article Uc 7 – implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

Toutefois :

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

Article Uc 8 – implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

Article Uc 9 – emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article Uc 10 – hauteur maximale des constructions

Non réglementé.

Article Uc 11 – aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords – prescriptions paysagères

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

« Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrage à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

Article Uc 12 – obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques dans des parkings de surface ou des garages:

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

Il est rappelé que la prévention de la prolifération de l'ambrosie et son élimination sur toutes les terres rapportées et sur tout sol remué lors de chantiers de travaux est imposée dans l'article 4 de l'arrêté préfectoral du 7 mars 2000.

SECTION 3 : POSSIBILITÉ D'OCCUPATION DU SOL

Article Uc 14 – Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S.)

Non réglementé.

ZONE Ui

Il s'agit d'une zone à vocation d'activités économiques destinée à recevoir des bâtiments ou installations à usage commerciales, de services, de bureaux, artisanales et industrielles.

Rappels

- dans les zones de bruit des infrastructures terrestres de transport (pièces Vg des annexes) les occupations et utilisations du sol devront intégrer, le cas échéant, les mesures d'isolement acoustique définies par la réglementation en vigueur,
- l'édification des clôtures est soumise à déclaration.

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

Article Ui 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits:

- Les constructions à usage agricole,
- Les constructions à usage d'habitation, à l'exception de celles autorisées sous conditions à l'article Ui 2,
- Les stockages non liés à une activité présente dans la zone,
- l'exploitation, l'ouverture et l'extension de carrières et les affouillements de sol qui ne sont pas liés à des travaux de construction,

Article Ui 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- les ouvrages et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics, ainsi que les ouvrages techniques liés aux réseaux d'intérêt public (et les réseaux d'intérêt public) sous réserve de ne pas porter atteinte aux paysages, à l'environnement, à la sécurité ou à la salubrité publique.
- les établissements classés soumis à autorisation préfectorale ou soumis à déclaration qui ne comporteraient pas d'inconvénients pour l'environnement immédiat.
- les constructions à usage d'habitation, à condition d'être prévues pour le gardiennage des activités présentes dans la zone et d'être dans le volume de la construction à usage d'activités, sans dépasser 10% de la SHON totale, dans la limite de 40 m².
- les constructions à usage d'habitation, à condition d'être liées et nécessaires à l'activité d'hébergements hôteliers et d'être intégrées dans le bâtiment d'activité, dans la limite de 20% de la SHON totale sans dépasser 90 m² de SHON.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL

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

Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire obtienne une servitude de passage instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code civil. En cas de division chaque unité foncière doit être accessible depuis une voie publique ou privée. Les accès aux routes départementales sont soumis à l'accord préalable du service gestionnaire.

Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles devront présenter une largeur minimum de 6 m (chaussée + accotements dont 5 m minimum de bande de roulement).

Elles doivent notamment être adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, de protection civile, de brancardage, de ramassage des ordures.

Les voies privées se terminant en impasses doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules industriels de service public puissent faire demi-tour.

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

Eau potable :

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

Assainissement :

– **Eaux pluviales :**

Des mesures devront être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits, de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement des parcelles.

En l'absence du réseau public d'évacuation des eaux pluviales, le constructeur devra réaliser les dispositifs appropriés (type tranchée drainante, puits filtrant ...) pour limiter les rejets en eaux pluviales, avec interdiction absolue de rejet dans le réseau public d'assainissement ou sur la voirie. Ces aménagements sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Lorsque le réseau public d'évacuation des eaux pluviales existe, toute construction ou installation devra évacuer ses eaux pluviales par des canalisations souterraines, de type séparatif, raccordées au réseau public d'évacuation des eaux pluviales.

Toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

Avant tout rejet dans le réseau public, un dispositif approprié sur le fond du demandeur (tranchée drainantes, puits filtrants ...) devra être réalisé afin de limiter les rejets directs au réseau d'eaux pluviales.

Eaux usées :

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

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

Electricité - Téléphone - Réseaux câblés :

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

Article Ui 5 – superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

Article Ui 6 – implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Sauf indication contraire portée au plan, les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale :

- à 4 m de l'alignement des voies communales,
- à l'alignement des autres emprises publiques communales,
- à 4 m de l'alignement des voies et emprises départementales.

Toutefois, ces reculs pourront être réduits dans les cas suivants :

- Dans le cas d'amélioration ou d'extension limitée d'une construction existante située dans la marge de recul d'une voie, le projet pourra poursuivre au maximum l'alignement du bâtiment existant.
- les ouvrages de faible importance réalisés dans un but d'intérêt général, pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage pourront s'implanter entre la l'alignement et le recul minimum imposé.

Par ailleurs aucune construction nouvelle ni remblai ne sont autorisés dans une bande de 15 m, de part et d'autre de l'axe du lit des ruisseaux.

Article Ui 7 – implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 m (une tolérance de 1 mètre peut être admise pour les débords de toiture, les balcons, les escaliers non cloisonnés, les auvents, les oriels, les pergolas et les corniches).



Sauf dans les cas suivants :

- dans le cas d'amélioration ou d'extension d'une construction existante située dans la marge de recul, le projet pourra poursuivre au maximum l'alignement du bâtiment existant.
- L'implantation en limite séparative est autorisée en cas d'accord entre voisins concernés par la limite,
- les ouvrages de faible importance réalisés dans un but d'intérêt général, pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage pourront s'implanter entre la limite séparative et le recul minimum imposé.

Article Ui 8 – implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article Ui 9 – emprise au sol des constructions

L'emprise au sol d'un bâtiment est définie comme la projection orthogonale du bâtiment sur son terrain d'assiette, dépassée de toiture et balcons exclus.

L'emprise au sol des bâtiments est limitée à 70% du terrain d'assiette.

Article Ui 10 – hauteur maximale des constructions

Définition :

La hauteur est définie comme la différence de niveau entre tout point du bâtiment et le sol naturel à son aplomb. La hauteur est mesurée entre :

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

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

Hauteur maximale :

- La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 15 mètres sauf dans le cas de l'aménagement et l'extension des constructions existantes d'une hauteur supérieure sont autorisés, sous réserve qu'ils ne conduisent pas à l'augmentation de la hauteur du bâtiment existant.

Article Ui 11 – aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords – prescriptions paysagères

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

« Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrage à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

2. Aspect général des constructions :

Toitures

Les toitures à un seul pan couvrant la totalité d'un bâtiment sont interdites.

Matériaux

- l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit (briques creuses, parpaings agglomérés et béton banché notamment) est interdit,
- les imitations de matériaux (peinture imitant l'appareil de pierres ou de briques etc) sont interdites.

Les bâtiments seront soit enduits, soit recouverts de bardages, bois ou métalliques. Les façades pourront également présenter des compositions enduit/bardages.

Seules les menuiseries ou éléments de structure de faibles dimensions (fenêtres, entourages des portes, bandeaux, corniches), pourront utiliser des couleurs vives : rouge, vert, jaune...

Si les constructions en bois ou à ossature bois sont autorisées, les constructions de type chalet (pastiche du style montagnard, canadien ou tyrolien) sont interdites.

3. Enseignes

Les enseignes commerciales ou publicitaires en façade ne devront pas dépasser l'égout de toiture ou l'acrotère en cas de toiture terrasse.

4. Clôtures

Il est rappelé qu'il n'est pas obligatoire de clôturer.

La hauteur maximum des clôtures est de 2 mètres maximum. Elles seront constituées par des grilles, grillages ou tous autres dispositifs à claire-voie comportant ou non un mur-bahut qui ne pourra pas dépasser 0,50 mètre maximum de hauteur.

Toutefois, pour des raisons de sécurité publique, en bordure des voies ouvertes à la circulation, leur hauteur peut être limitée dans le cas où elles constituent une gêne ou un danger pour la sécurité des usagers (par exemple carrefour, biseau de visibilité, courbe...).

Article Ui 12 – obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Pour les installations industrielles, il doit être aménagé, sur le terrain des aires de stationnement suffisantes pour assurer le stationnement des véhicules de livraison et de service, d'une part et les véhicules du personnel d'autre part.

Il est exigé au minimum :

Pour les constructions à usage commercial :

- 1 place par tranche de 30 m² de surface de vente
- 1 place par tranche de 35 m² de surface de vente, pour les centres commerciaux de plus de 1 000 m²

Pour les constructions à usage de bureaux ou de services :

- 1 place par tranche de 30 m² de SHON



Pour les hôtels et les restaurants :

- 1 place par chambre et 1 place pour 6 m² de salle de restaurant

Pour les établissements industriels ou artisanaux :

- 1 place par tranche de 50m² SHON et une place par tranche de 50 m² d'entrepôt.

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

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

Les surfaces non bâties, non aménagées en circulation et aires de service et de stationnement seront obligatoirement plantées en gazon, arbustes et arbres d'ornement, à concurrence d'une surface minimale égale à 10 % du terrain d'assiette.

Le nombre d'arbres minimum à planter sera d'un arbre par 50 m² de surface plantée, déduction faite des arbres existants conservés. Les arbres seront plantés à un minimum de 4 m des limites parcellaires.

Les aires de stationnement seront isolées par des plates-bandes de 1,5 m de largeur minimum, engazonnées ou plantées d'arbustes et devront être plantées d'arbres de haute tige à raison d'une unité tous les 6 véhicules au moins.

Il est rappelé que la prévention de la prolifération de l'ambrosie et son élimination sur toutes les terres rapportées et sur tout sol remué lors de chantiers de travaux est imposée dans l'article 4 de l'arrêté préfectoral du 7 mars 2000.

SECTION 3 : POSSIBILITÉ D'OCCUPATION DU SOL

Article Ui 14 – Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S.)

Non réglementé.

TITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

ZONE AU

La zone AU est une zone insuffisamment équipée, à vocation d'urbanisation future, ses conditions d'urbanisation seront donc définies par une étude spécifique qui fera l'objet d'une modification ou d'une révision simplifiée du P.L.U.

Rappel

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration.

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

Article AU 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

- Les constructions à usage :
 - De bureaux,
 - De commerce,
 - D'habitation,
 - Agricole ou forestier,
 - Industriel,
 - Artisanal,
 - Hôtelier,
 - D'entrepôt commercial,
- Les installations classées soumises à autorisation ou déclaration,
- les exploitations, l'ouverture et l'extension de carrières et les affouillements qui ne sont pas liés à des travaux de construction,
- les dépôts de ferrailles, matériaux solides ou liquides.

Article AU 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

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

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

Article AU 5 – superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

Article AU 6 – implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Sauf indication contraire portée au plan, les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 5 m de l'alignement des voies et emprises publiques.

Toutefois, les ouvrages de faible importance réalisés dans un but d'intérêt général, pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage pourront s'implanter entre l'alignement et le recul minimum imposé.

Article AU 7 – implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

Toutefois, les ouvrages de faible importance réalisés dans un but d'intérêt général, pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage pourront être implantés entre la limite séparative et le recul minimum imposé dans la zone.

Article AU 8 à AU 14

Non réglementé

ZONE AUb

Les zones AUb sont destinées à être ouvertes à l'urbanisation. A vocation principale d'habitat, elles ont pour objet d'assurer un développement organisé. Les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone.

Les constructions y sont autorisées lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble pour toute la zone, sous réserve du respect des orientations d'aménagement dans un rapport de compatibilité, c'est à dire que les projets ne doivent pas être contraires aux principes fondamentaux de ces orientations et contribuer, même partiellement, à leur réalisation.

Dans un objectif de mixité sociale, Certaines zone AUb sont soumises à l'article L123-1-16° du code de l'urbanisme : 20 % au moins des logements produits dans ces zones devront être des logements locatifs aidés par l'Etat.

Rappels

- dans les zones de bruit des infrastructures terrestres de transport (pièces Vg des annexes) les occupations et utilisations du sol devront intégrer, le cas échéant, les mesures d'isolement acoustique définies par la réglementation en vigueur,
- l'édification des clôtures est soumise à déclaration.

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

Article AUb 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits:

- les constructions à usage agricole,
- les constructions industrielles et artisanales,
- les entrepôts commerciaux,
- les installations classées soumises à autorisation et d'une manière générale, les occupations du sol incompatibles avec l'habitat, pour des raisons de salubrité ou de sécurité publique,
- l'exploitation, l'ouverture et l'extension de carrières et les affouillements de sol qui ne sont pas liés à des travaux de construction,
- les dépôts de ferrailles, matériaux solides ou liquides.

Article AUb 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont autorisés

- les constructions à usage d'habitation et leurs annexes,
- les constructions à usage de services et de bureaux, les constructions à usage de commerce.

Sous réserve :

- que ces constructions soient réalisées dans le cadre d'une seule opération d'aménagement d'ensemble, compatible avec les orientations d'aménagement,
- que dans les zones repérées sur les règlements graphiques, les programmes de logements comportent 20 % au moins de logements locatifs aidés par l'Etat (art. L 123-1-16° du code de l'urbanisme),
-

Sont également autorisés hors conditions définies aux alinéas ci-dessus :

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

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL

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

Accès et voirie

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire obtienne une servitude de passage instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code civil. En cas de division chaque unité foncière doit être accessible depuis une voie publique ou privée.

Les accès aux routes départementales sont soumis à l'accord préalable du service gestionnaire.

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

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

Tout terrain doit présenter un accès à une voie publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une voie privée de 3 mètres minimum de chaussée.

Les voiries publiques ou privées à usage exclusif des piétons et bicyclettes sont autorisées avec des caractéristiques plus faibles.

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

Eau potable :

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

Assainissement :

– **Eaux pluviales :**

Des mesures devront être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits, de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement des parcelles.

En l'absence du réseau public d'évacuation des eaux pluviales, le constructeur devra réaliser les dispositifs appropriés (type tranchée drainante, puits filtrant ...) pour limiter les rejets en eaux pluviales, avec interdiction absolue de rejet dans le réseau public d'assainissement ou sur la voirie. Ces aménagements sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Lorsque le réseau public d'évacuation des eaux pluviales existe, toute construction ou installation devra évacuer ses eaux pluviales par des canalisations souterraines, de type séparatif, raccordées au réseau public d'évacuation des eaux pluviales.

Toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

Avant tout rejet dans le réseau public, un dispositif approprié sur le fond du demandeur (tranchée drainantes, puits filtrants ...) devra être réalisé afin de limiter les rejets directs au réseau d'eaux pluviales.

– **Eaux usées :**

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

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

Electricité - Téléphone - Réseaux câblés :

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



Article AUb 5 – superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé

Article AUb 6 – implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Sauf indication contraire portée au plan, les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 5 m de l'alignement des voies et emprises publiques.

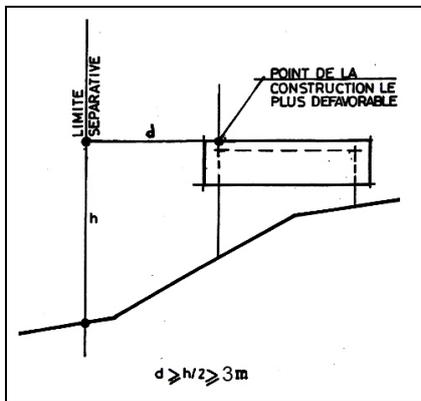
Toutefois, ces reculs pourront être réduits dans les cas suivants :

- Dans le cas d'amélioration ou d'extension d'une construction existante située dans la marge de recul d'une voie, le projet pourra poursuivre au maximum l'alignement du bâtiment existant.
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics pourront s'implanter sans condition de recul si cela est rendu nécessaire par un besoin fonctionnel.

Pour tous ces reculs, une tolérance de 1 mètre peut être admise pour les débords de toiture, les balcons, les escaliers non cloisonnés, les auvents, les oriels, les pergolas et les corniches.

Par ailleurs aucune construction nouvelle ni remblai ne sont autorisés dans une bande de 15 m, de part et d'autre de l'axe du lit des ruisseaux.

Article AUb 7 – implantation des constructions par rapport aux limites séparatives



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

Sauf dans les cas suivants :

- dans le cas d'amélioration ou d'extension limitée d'une construction existante située dans la marge de recul d'une voie, le projet pourra poursuivre au maximum l'alignement du bâtiment existant,
- les ouvrages de faible importance réalisés dans un but d'intérêt général, pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage pourront s'implanter entre la limite séparative et le recul minimum imposé,
- les piscines devront s'implanter à une distance minimale de 2 mètres des limites séparatives.

Article AUb 8 – implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article AUb 9 – emprise au sol des constructions

Non réglementé

Article AUb 10 – hauteur maximale des constructions

Définition :

La hauteur est définie comme la différence de niveau entre tout point du bâtiment et le sol naturel à son aplomb. La hauteur est mesurée entre :

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

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

Hauteur maximale :

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 9 mètres au faîtage sauf pour les annexes détachées du volume du bâtiment principal où la hauteur maximale est limitée à 3,5 mètres hors tout.

Toutefois :

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

Article AUb 11 – aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords – prescriptions paysagères

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

« Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrage à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

Architecture innovante

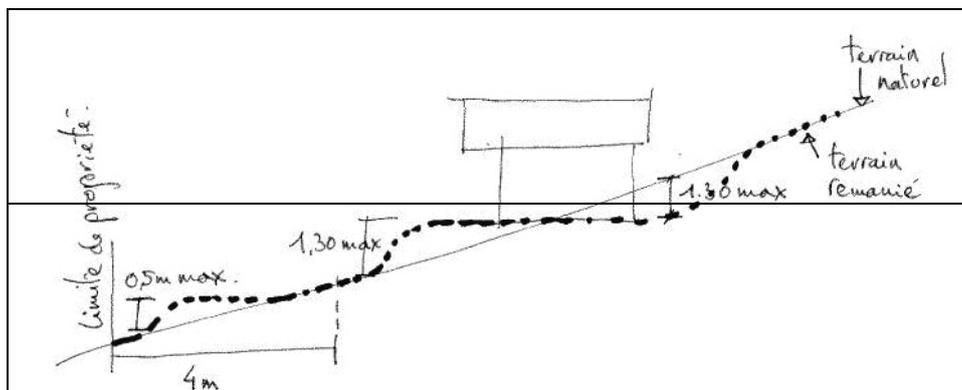
Dans le cas de dispositions architecturales innovantes, de recherche contemporaine et de démarche environnementale (notamment en terme d'architecture bio-climatique et dans un objectif d'efficacité énergétique), les dispositions du présent article pourront être adaptées.

1. Adaptation au terrain

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



Exceptés pour les accès, les mouvements de terre sont limités à 1,30 m au-dessus ou au-dessous du terrain naturel. Ils ne dépasseront pas 0,50 m dans une bande de 4,00m le long des limites séparatives et se termineront à 0 mètres sur les limites de propriété.



2. Façades

Les façades en maçonnerie seront revêtues d'un enduit.

Le blanc pur et les couleurs vives sont interdits, sauf pour souligner des éléments architecturaux (encadrements d'ouvertures ou autres).

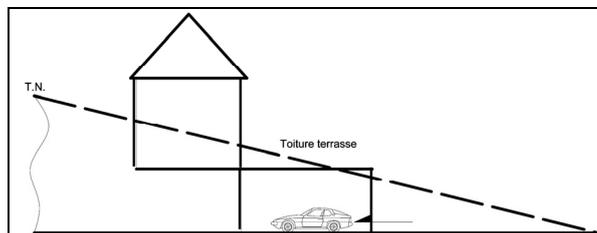
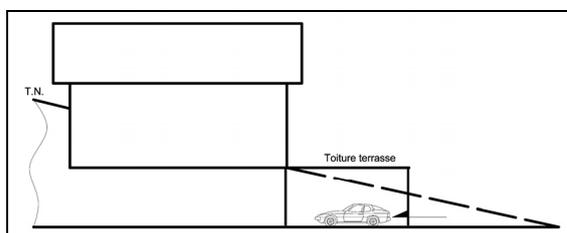
3. Bardages

Les polychromies sont interdites. Il est conseillé de disposer les bardages en larges lames verticales, dans des teintes sombres proches de celle du bardage des bâtiments agricoles de la commune.

Si les constructions en bois ou à ossature bois sont autorisées, les constructions de type chalet (pastiche du style montagnard, canadien ou tyrolien) sont interdites. Les constructions de type chalet (pastiche du style ou tyrolien notamment) sont interdites. Les bardages d'aspect bois sont autorisés en façades, dans la mesure où ils représentent au plus, par façade 1/3 de la surface.

4. Toitures

- La pente doit être comprise entre 30% et 80%. Pour les extensions, la pente devra être en harmonie avec la pente de la construction existante.
- les toitures terrasses ne sont autorisées que dans les cas de figure ci-après :



- les couleurs de toit seront « terre cuite vieillie ».

5. Panneaux solaires

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

6. Clôtures

Pour information, il est rappelé qu'il n'est pas obligatoire de clôturer.

La hauteur des clôtures se mesure à partir du niveau du trottoir fini (ou de la chaussée en l'absence de trottoir), ou à partir du sommet du mur de soutènement, lorsque la clôture surmonte ce type d'ouvrage.

La partie minérale des clôtures ne pourra pas excéder 0,50 m de haut. Les clôtures pourront éventuellement être doublées par des haies végétales d'essences locales mélangées (2 m haut maximum pour les haies implantées de 0,5 m à 2 m des limites du terrain, si les plantations font plus de 2 m de haut, elles doivent être situées à 4 m au moins des limites du terrain). Toutefois, pour des raisons de sécurité publique, en bordure des voies ouvertes à la circulation, leur hauteur peut être limitée dans le cas où elles constituent une gêne ou un danger pour la sécurité des usagers (par exemple carrefour, biseau de visibilité, courbe...).

Le portail devra respecter un recul suffisant par rapport à la voie afin de ménager une zone de dégagement permettant le stationnement d'un véhicule en dehors de la voie.

7. Annexes

Les annexes seront en harmonie avec le bâtiment principal. Elles devront être :

- soit maçonnées : revêtues d'un enduit identique à celui du bâtiment principal et présenter un matériau de couverture identique à celui du bâtiment principal,
- soit en aspect bois. Dans ce cas de figure, le matériau de couverture pourra être différent de celui du bâtiment principal. La tôle est toutefois interdite.

Article AUb 12 – obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Les constructions devront prévoir la réalisation de places de stationnement minimum de :

Pour les constructions à usage d'habitation :

- 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de SHON avec un minimum de deux places par logement.
- Et 1 place visiteur en parking de surface pour 3 logements dans le cadre d'opérations d'habitat collectif ou groupé ou 1 place visiteur en parking de surface par lot dans le cadre d'un permis d'aménager,
- 1 place par logement locatif financé à l'aide des prêts aidés par l'Etat.

50% minimum des places de stationnement exigées doivent être assurées en places couvertes, à l'exception des places visiteurs.

Pour les constructions à usage commercial :

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

Pour les constructions à usage de bureaux ou de services :

- 1 place par tranche de 30 m² de SHON

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

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

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

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

Il est rappelé que la prévention de la prolifération de l'ambrosie et son élimination sur toutes les terres rapportées et sur tout sol remué lors de chantiers de travaux est imposée dans l'article 4 de l'arrêté préfectoral du 7 mars 2000.

SECTION 3 : POSSIBILITÉ D'OCCUPATION DU SOL

Article AUb 14 – Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S.)

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

Dans les autres cas, le COS est fixé à 0,30.

ZONE AUi

Il s'agit d'une zone à vocation d'activités économiques destinée à recevoir des constructions ou installations commerciales, artisanales et industrielles. Les constructions y sont autorisées lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble pour toute la zone.

Rappels

- Dans les zones de bruit des infrastructures terrestres de transport (pièces Vg des annexes) les occupations et utilisations du sol devront intégrer, le cas échéant, les mesures d'isolement acoustique définies par la réglementation en vigueur,
- L'édification des clôtures est soumise à déclaration.

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

Article AUi 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits:

- Les constructions à usage agricole,
- Les constructions à usage d'habitation, à l'exception de celles autorisées sous conditions à l'article AUi 2,
- Les stockages non liés à une activité,
- l'exploitation, l'ouverture et l'extension de carrières et les affouillements de sol qui ne sont pas liés à des travaux de construction,

Article AUi 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont autorisés :

- les constructions à usage artisanal, commercial, industriel, de services, de bureaux, hôtelier et leurs annexes,
- les constructions à usage d'habitation, à condition d'être prévues pour le gardiennage et d'être dans le volume de la construction à usage d'activités, sans dépasser 10% de la SHON totale, dans la limite de 40 m²,
- les constructions à usage d'habitation, à condition d'être liées et nécessaires à l'activité d'hébergements hôteliers et d'être intégrées dans le bâtiment d'activité, dans la limite de 20% de la SHON totale sans dépasser 90 m² de SHON.

Sous réserve :

- que ces constructions soient réalisées dans le cadre d'une seule opération d'aménagement d'ensemble.

Sont également autorisés hors conditions définies aux alinéas ci-dessus :

- les ouvrages et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics, ainsi que les ouvrages techniques liés aux réseaux d'intérêt public (et les réseaux d'intérêt public) sous réserve de ne pas porter atteinte aux paysages, à l'environnement, à la sécurité ou à la salubrité publique.
- les établissements classés soumis à autorisation préfectorale ou soumis à déclaration qui ne comporteraient pas d'inconvénients pour l'environnement immédiat.
- L'aménagement et l'extension des constructions à usage d'habitation, à condition d'être prévues pour le gardiennage et d'être dans le volume de la construction à usage d'activités, sans dépasser 10% de la SHON totale, dans la limite de 40 m².
- L'aménagement et l'extension des constructions à usage d'habitation, à condition d'être liées et nécessaires à l'activité d'hébergements hôteliers et d'être intégrées dans le bâtiment d'activité, dans la limite de 20% de la SHON totale sans dépasser 90 m² de SHON.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL

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

Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire obtienne une servitude de passage instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code civil. En cas de division chaque unité foncière doit être accessible depuis une voie publique ou privée.

Les accès aux routes départementales sont soumis à l'accord préalable du service gestionnaire.

Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles devront présenter une largeur minimum de 6 m (chaussée + accotements dont 5 m minimum de bande de roulement).

Elles doivent notamment être adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, de protection civile, de brancardage, de ramassage des ordures.

Les voies privées se terminant en impasses doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules industriels de service public puissent faire demi-tour.

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

Eau potable :

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

Assainissement :

– **Eaux pluviales :**

Des mesures devront être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits, de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement des parcelles.

En l'absence du réseau public d'évacuation des eaux pluviales, le constructeur devra réaliser les dispositifs appropriés (type tranchée drainante, puits filtrant ...) pour limiter les rejets en eaux pluviales, avec interdiction absolue de rejet dans le réseau public d'assainissement ou sur la voirie. Ces aménagements sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Lorsque le réseau public d'évacuation des eaux pluviales existe, toute construction ou installation devra évacuer ses eaux pluviales par des canalisations souterraines, de type séparatif, raccordées au réseau public d'évacuation des eaux pluviales.

Toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

Avant tout rejet dans le réseau public, un dispositif approprié sur le fond du demandeur (tranchée drainantes, puits filtrants ...) devra être réalisé afin de limiter les rejets directs au réseau d'eaux pluviales.

Eaux usées :

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

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

Electricité - Téléphone - Réseaux câblés :

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

Article AUi 5 – superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

Article AUi 6 – implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- à 4 m de l'alignement des voies communales,
- à l'alignement des autres emprises publiques communales,
- à 7 m de l'alignement des voies et emprises départementales.



Toutefois, ces reculs pourront être réduits dans les cas suivants :

- Dans le cas d'amélioration ou d'extension d'une construction existante située dans la marge de recul d'une voie, le projet pourra poursuivre au maximum l'alignement du bâtiment existant.
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics pourront s'implanter sans condition de recul si cela est rendu nécessaire par un besoin fonctionnel.

Par ailleurs aucune construction nouvelle ni remblai ne sont autorisés dans une bande de 15 m, de part et d'autre de l'axe du lit des ruisseaux.

Article AUi 7 – implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent s'implanter en limite séparative. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite séparative sur laquelle le bâtiment n'est pas implanté doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 m.

Sauf dans les cas suivants :

- Dans le cas d'amélioration ou d'extension limitée d'une construction existante située dans la marge de recul d'une voie, le projet pourra poursuivre au maximum l'alignement du bâtiment existant.
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics pourront s'implanter sans condition de recul si cela est rendu nécessaire par un besoin fonctionnel.

Article AUi 8 – implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article AUi 9 – emprise au sol des constructions

L'emprise au sol d'un bâtiment est définie comme la projection orthogonale du bâtiment sur son terrain d'assiette, dépassée de toiture et balcons exclus.

L'emprise au sol des bâtiments est limitée à 70% du terrain d'assiette.

Article AUi 10 – hauteur maximale des constructions

Définition :

La hauteur est définie comme la différence de niveau entre tout point du bâtiment et le sol naturel à son aplomb. La hauteur est mesurée entre :

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

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

Hauteur maximale :

- La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 15 mètres. Toutefois, l'aménagement et l'extension des constructions existantes d'une hauteur supérieure sont autorisés, sous réserve qu'ils ne conduisent pas à l'augmentation de la hauteur du bâtiment existant.

Article AUi 11 – aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords – prescriptions paysagères

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

« Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrage à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

2. Aspect général des constructions :

Toitures

Les toitures à un seul pan couvrant la totalité d'un bâtiment sont interdites.

Matériaux

- l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit (briques creuses, parpaings agglomérés et béton banché notamment) est interdit,
- les imitations de matériaux (peinture imitant l'appareil de pierres ou de briques etc) sont interdites.

Les bâtiments seront soit enduits, soit recouverts de bardages, bois ou métalliques. Les façades pourront également présenter des compositions enduit/bardages.

Si les constructions en bois ou à ossature bois sont autorisées, les constructions de type chalet (pastiche du style montagnard, canadien ou tyrolien) sont interdites.

Seules les menuiseries ou éléments de structure de faibles dimensions (fenêtres, entourages des portes, bandeaux, corniches), pourront utiliser des couleurs vives : rouge, vert, jaune...

3. Enseignes

Les enseignes commerciales ou publicitaires en façade ne devront pas dépasser l'égout de toiture ou l'acrotère en cas de toiture terrasse.

4. Clôtures

Il est rappelé qu'il n'est pas obligatoire de clôturer.

La hauteur maximum des clôtures est de 2 mètres maximum. Elles seront constituées par des grilles, grillages ou tous autres dispositifs à claire-voie comportant ou non un mur-bahut qui ne pourra pas dépasser 0,50 mètre maximum de hauteur.

Toutefois, pour des raisons de sécurité publique, en bordure des voies ouvertes à la circulation, leur hauteur peut être limitée dans le cas où elles constituent une gêne ou un danger pour la sécurité des usagers (par exemple carrefour, biseau de visibilité, courbe...).

Article AUi 12 – obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Pour les installations industrielles, il doit être aménagé, sur le terrain des aires de stationnement suffisantes pour assurer le stationnement des véhicules de livraison et de service, d'une part et les véhicules du personnel d'autre part.

Il est exigé au minimum :

Pour les constructions à usage commercial :

- 1 place par tranche de 30 m² de surface de vente
- 1 place par tranche de 35 m² de surface de vente, pour les centres commerciaux de plus de 1 000 m²

Pour les constructions à usage de bureaux ou de services :

- 1 place par tranche de 30 m² de SHON

Pour les hôtels et les restaurants :

- 1 place par chambre et 1 place pour 6 m² de salle de restaurant

Pour les établissements industriels ou artisanaux :

- 1 place par tranche de 50m² SHON et une place par tranche de 50 m² d'entrepôt.

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

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

Les surfaces non bâties, non aménagées en circulation et aires de service et de stationnement seront obligatoirement plantées en gazon, arbustes et arbres d'ornement, à concurrence d'une surface minimale égale à 10 % du terrain d'assiette.

Le nombre d'arbres minimum à planter sera d'un arbre par 50 m² de surface plantée, déduction faite des arbres existants conservés. Les arbres seront plantés à un minimum de 2 m des limites parcellaires.

Les aires de stationnement seront isolées par des plates-bandes de 1,5 m de largeur minimum, engazonnées ou plantées d'arbustes et devront être plantées d'arbres de haute tige à raison d'une unité tous les 6 véhicules au moins.

Il est rappelé que la prévention de la prolifération de l'ambrosie et son élimination sur toutes les terres rapportées et sur tout sol remué lors de chantiers de travaux est imposée dans l'article 4 de l'arrêté préfectoral du 7 mars 2000.

SECTION 3 : POSSIBILITÉ D'OCCUPATION DU SOL

Article AUi 14 – Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S.)

Non réglementé.

TITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

ZONE A ET SECTEUR Aa

Sont classées en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A. Sont également autorisé, en application l'article L123-3-1 du code de l'urbanisme, le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés dans les documents graphiques du règlement.

On distingue un secteur Aa, où pour des raisons de bonne cohabitation entre exploitation agricole et habitat, les installations classées soumises à autorisation sont interdites.

En outre, en zone agricole, les risques naturels suivants ont été identifiés sur certains secteurs :

- Risque de glissements de terrains compatibles avec l'urbanisation, (sauf exceptions),
- Risques de glissements de terrains, crues torrentielles et d'inondations incompatibles avec l'urbanisation (sauf exceptions),

Rappels

- Dans les zones de bruit des infrastructures terrestres de transport (pièces Vg des annexes) les occupations et utilisations du sol devront intégrer, le cas échéant, les mesures d'isolement acoustique définies par la réglementation en vigueur,
- L'édification des clôtures est soumise à déclaration, à l'exception de celles nécessaires à l'exploitation agricole.

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

Article A 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Seules sont autorisées les occupations et utilisations du sol définies à l'article A2.

Intégration des risques naturels

Dans les secteurs soumis à des risques incompatibles avec l'urbanisation, seules sont autorisées les occupations et utilisation du sols autorisées sous conditions à l'article A2, dans son paragraphe relatif à l'intégration des risques naturels.

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

Sont autorisés :

- Les constructions et installations à caractère technique nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (telles que voirie, canalisations, pylônes, transformateurs, stations d'épuration ...) non destinées à l'accueil de personnes, à condition de ne pas dénaturer le caractère des lieux avoisinants et de ne pas apporter de gêne excessive à l'exploitation agricole.
- La réalisation des équipements publics d'infrastructures ou de superstructures nécessaires à la reconstruction du pont franchissant l'Isère.
- Les constructions et installations, y compris classées (**sauf dans le secteur Aa, où les installations classées soumises à autorisation sont interdites**), nécessaires à l'exploitation agricole. Les constructions à usage d'habitation liées et nécessaires à l'exploitation sont limitées à 200 m² de SHON (Surface Hors œuvre Nette) et doivent s'implanter dans un rayon de 50 mètres maximum autour des bâtiments de l'exploitation.
- La création ou le transfert d'un siège d'exploitation agricole. Dans ce cas, les bâtiments d'exploitation devront être créés préalablement ou simultanément aux éventuelles constructions à usage d'habitation liées et nécessaires à l'exploitation agricole. Les constructions à usage d'habitation devront être situées dans un rayon de 30 m maximum autour des bâtiments d'exploitation.
- l'aménagement et l'extension des constructions à usage d'habitation liées et nécessaires à l'exploitation agricole, dans la limite de 200 m² de S.H.O.N. (bâti initial+extension) y compris lorsque l'habitation résulte d'un changement de destination d'une construction existante.
- l'aménagement et le changement de destination sans extension des bâtiments agricoles présentant un intérêt architectural ou patrimonial, désignés sur le règlement graphique par un numéro. Les changements de destination possibles sont : l'habitation, l'artisanat, les bureaux.

Intégration des risques naturels

Dans les secteurs soumis à des risques de glissement de terrain compatibles avec l'urbanisation, les occupations et utilisations du sol autorisées en zone Ub doivent en outre respecter les dispositions suivantes :

Les constructions sont autorisées sous réserve de rejets des eaux usées, pluviales et de drainage soit dans des réseaux les conduisant hors zones de risque de glissement, d'effondrement de cavités, d'affaissement ou de suffosion, soit dans un exutoire superficiel capable de recevoir un débit supplémentaire sans aggraver les risques ou en provoquer de nouveaux.

Les affouillement et exhaussement autorisés sous réserve de ne pas aggraver le risque d'instabilité.

Dans les secteurs soumis à des risques incompatibles avec l'urbanisation, sous réserve notamment de ne pas aggraver les risques et de ne pas en provoquer de nouveaux sont autorisés :

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

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

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

- les extensions limitées nécessaires à des mises aux normes, notamment d'habitabilité ou de sécurité.
- la reconstruction ou la réparation de bâtiments sinistrés dans le cas où les dommages n'ont pas de lien avec le risque à l'origine du classement en zone interdite, s'ils ne sont pas situés dans un secteur où toute construction est prohibée.

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

- les abris légers, annexes des bâtiments d'habitation d'une surface inférieure à 20 m², ainsi que les bassins et les piscines non couvertes et liées à des habitations existantes. Les bassins et piscines ne sont pas autorisés en zone de glissement de terrain interdite à la construction
- les constructions et installations nécessaires, à l'exploitation agricole.

e) sous réserve complémentaire que le maître d'ouvrage prenne des dispositions appropriées aux risques, y compris ceux créés par les travaux :

- les constructions et les installations nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif ou général déjà implantés dans la zone - les infrastructures (notamment les infrastructures de transports, de fluides, les ouvrages de dépollution, les aménagements hydroélectriques) et les équipements et ouvrages techniques qui s'y rattachent.

f) tous travaux et aménagements de nature à réduire les risques.

Dans les secteurs soumis à un risque de crue torrentielle et d'inondation sont en outre autorisés :

Les travaux prévus aux articles L211-7 et suivants du Code de l'Environnement :

- aménagement d'un bassin ou d'une fraction de bassin hydrographique
- aménagement d'un cours d'eau non domanial, y compris les accès à ce cours d'eau,
- approvisionnement en eau,
- maîtrise des eaux pluviales et de ruissellement,
- défense contre les inondations,
- lutte contre la pollution,
- protection et conservation des eaux souterraines,
- protection et restauration des sites, des écosystèmes aquatiques et des zones humides ainsi que des formations boisées riveraines,
- aménagements hydrauliques concourant à la sécurité civile.
- les clôtures à fils superposés avec poteaux sans fondation faisant saillie sur le sol naturel, sans remblaiement.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL

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

Accès

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle(s) qui présenterai(en)t une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. En cas d'accès dangereux, le permis de construire pourra être refusé ou assujéti à des conditions prescriptions spécifiques.

Les accès sur les routes départementales sont soumis à l'accord du gestionnaire de la voie.

Voirie

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

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

Eau potable :

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

Assainissement :

– **Eaux pluviales :**

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

– **Eaux usées :**

– Les eaux usées en provenance de construction ou installation doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement. En cas de contre-pentes, un système de relevage devra permettre le déversement des effluents dans le réseau public d'assainissement. En l'absence de réseau, ou si le réseau est insuffisant, les eaux usées doivent être traitées par un dispositif autonome d'assainissement conforme aux prescriptions du Service Public de l'Assainissement Non Collectif.

Article A 5 – superficie minimale des terrains constructibles

Dans les secteurs non desservis par le réseau public d'eaux usées, la taille et la forme des parcelles devront permettre la mise en place d'un système d'assainissement non collectif adapté à la nature géologique des sols et conforme à la réglementation en vigueur.

Conformément à l'article 50 du Règlement Sanitaire Départemental (R.S.D.), sauf dérogation prévue par le R.S.D., la superficie minimale d'un terrain support d'un bâtiment à usage d'habitation en assainissement non collectif est fixée à 1000 m².

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

Les constructions devront respecter les marges de reculs définies au plan.

En-dehors des marges de reculs définies au plan, les constructions doivent être implantées selon un recul minimum de :

- 100 m de l'axe de la l'A49, en dehors des parties actuellement urbanisées.
Toutefois, pour l'A49 :
- Ces reculs sont ramenés à 35 m de l'axe dans les parties actuellement urbanisées et pour les constructions à usage agricole. En outre, les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont pas soumises à un recul particulier :
 - les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
 - les constructions liées aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
 - les réseaux d'intérêt public.

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

- 25 m de l'axe de la R.D 32 et de la R.D.1092.
- 5 m de l'alignement des voies et emprises publiques communales.

Toutefois, pour les voies et emprises publiques communales comme pour la R.D.32 et la R.D.1092 :

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

Par ailleurs aucune construction nouvelle ni remblai ne sont autorisés dans une bande de 15 m, de part et d'autre de l'axe du lit des ruisseaux.

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

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

Toutefois :

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

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

Non réglementé.

Article A 9 – emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article A 10 – hauteur maximale des constructions

Définition :

La hauteur est définie comme la différence de niveau entre tout point du bâtiment et le sol naturel à son aplomb. La hauteur est mesurée entre :

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

Pour les constructions à usage agricole

La hauteur maximale est fixée à 15 m par rapport au terrain naturel avant travaux.

Pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes (liées et nécessaires à l'exploitation agricole)

La hauteur des bâtiments ne peut excéder 9 m au faîtage du toit.

Toutefois :

- L'aménagement, le changement de destination et l'extension de constructions existantes et ne respectant pas ces règles de hauteur est autorisée, sous réserve de ne pas dépasser la hauteur initiale.
- Les règles de hauteurs maximales ne s'appliquent pas aux éléments techniques (silos, convoyeurs...).

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

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

« Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrage à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION

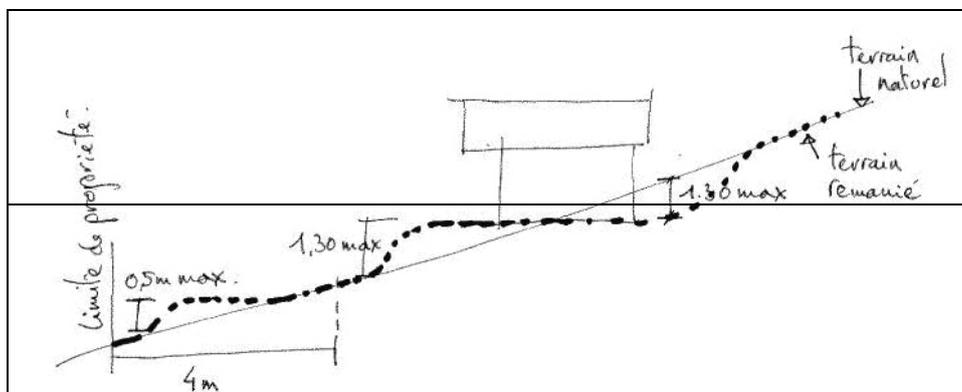
Architecture innovante

Dans le cas de dispositions architecturales innovantes, de recherche contemporaine et de démarche environnementale (notamment en terme d'architecture bio-climatique et dans un objectif d'efficacité énergétique), les dispositions du présent article pourront être adaptées.

1. Adaptation au terrain

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

Exceptés pour les accès, les mouvements de terre sont limités à 1,30 m au-dessus ou au-dessous du terrain naturel. Ils ne dépasseront pas 0,50 m dans une bande de 4,00m le long des limites séparatives et se termineront à 0 mètres sur les limites de propriété.



2. Façades

Les façades en maçonnerie seront revêtues d'un enduit.

Le blanc pur et les couleurs vives sont interdits, sauf pour souligner des éléments architecturaux (encadrements d'ouvertures ou autres).

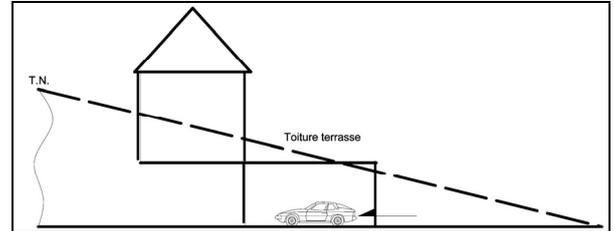
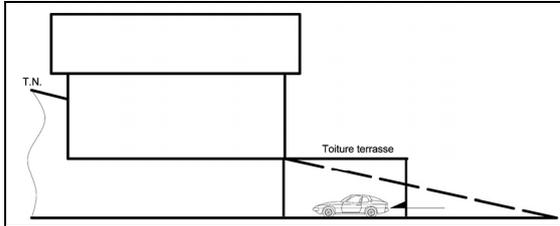
3. Bardages

Les polychromies sont interdites. Il est conseillé de disposer les bardages en larges lames verticales, dans des teintes sombres proches de celle du bardage des bâtiments agricoles de la commune.

Si les constructions en bois ou à ossature bois sont autorisées, les constructions de type chalet (pastiche du style montagnard, canadien ou tyrolien) sont interdites. Les constructions de type chalet (pastiche du style ou tyrolien notamment) sont interdites. Les bardages d'aspect bois sont autorisés en façades, dans la mesure où ils représentent au plus, par façade 1/3 de la surface.

4. Toitures

- La pente doit être comprise entre 30% et 80%. Pour les extensions, la pente devra être en harmonie avec la pente de la construction existante.
- les toitures terrasses ne sont autorisées que dans les cas de figure ci-après :



- les couleurs de toit seront « terre cuite vieillie ».

5. Panneaux solaires

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

6. Clôtures

Pour information, il est rappelé qu'il n'est pas obligatoire de clôturer.

La hauteur des clôtures se mesure à partir du niveau du trottoir fini (ou de la chaussée en l'absence de trottoir), ou à partir du sommet du mur de soutènement, lorsque la clôture surmonte ce type d'ouvrage.

La partie minérale des clôtures ne pourra pas excéder 0,50 m de haut. Les clôtures pourront éventuellement être doublées par des haies végétales d'essences locales mélangées (2 m haut maximum pour les haies implantées de 0,5 m à 2 m des limites du terrain, si les plantations font plus de 2 m de haut, elles doivent être situées à 4 m au moins des limites du terrain). Toutefois, pour des raisons de sécurité publique, en bordure des voies ouvertes à la circulation, leur hauteur peut être limitée dans le cas où elles constituent une gêne ou un danger pour la sécurité des usagers (par exemple carrefour, biseau de visibilité, courbe...).

Le portail devra respecter un recul suffisant par rapport à la voie afin de ménager une zone de dégagement permettant le stationnement d'un véhicule en dehors de la voie.

Changement de destination des bâtiments identifiés sur le règlement graphique :

Devront être respectées les prescriptions architecturales établies dans la pièce Vf des annexes du P.L.U.

Bâtiments agricoles présentant un intérêt architectural, repérés sur les règlements graphiques et dont le changement de destination est autorisé

D'une manière générale les adaptations seront strictement limitées aux nécessités fonctionnelles de la nouvelle affectation. On privilégiera des interventions contemporaines sobres et respectueuses des principales caractéristiques du bâtiment ou de la partie de bâtiment concernée, en excluant tout pastiche.

Ces interventions devront :

respecter le caractère propre de chaque bâtiment ou partie de bâtiment (architecture et destination d'origine), ce qui exclut toute adjonction de détails se référant à des architectures montagnardes, rurales, urbaines, nobles ou bourgeoises anachroniques. En particulier, pour ce qui concerne les anciennes dépendances, la mémoire de leur destination d'origine devra demeurer clairement intelligible après transformation.

Implantation, volumétrie, éléments constitutifs

Les principales caractéristiques des bâtiments ou ensembles désignés ne peuvent être altérées. Le volume et l'ordonnance des édifices, de même que le caractère de leurs abords, doivent être conservés ou le cas échéant restitués.

Toiture-couverture

Les éventuelles adaptations de toiture, les cotes d'égout et les pentes doivent être limitées et s'accorder avec l'architecture de chaque édifice ou partie d'édifice, par référence à sa destination d'origine. A ce titre, les toitures terrasses sont interdites et les accidents de toitures (excroissances, lucarnes, châssis, décaissements) sont à limiter en nombre comme en dimension. Dans toute la mesure du possible, le matériau de couverture des édifices sera à conserver ou à restituer, dans le respect des sujétions constructives correspondantes (égouts, rives, faîtage, solins, souches de cheminée).

A défaut, le matériau de couverture de substitution présentera la même texture et la même teinte que le ou les matériaux dominants, dans le respect du bâtiment ou de la partie de bâtiment et du voisinage, et on veillera à restituer ou à reconstituer les sujétions constructives correspondantes.

Outre la description de la toiture et de la couverture, le dossier de demande de permis devra comporter l'indication, la nature, la forme et le traitement de tous les Ouvrages ou accessoires de toiture (égouts, rives, faîtage, solins, souches de cheminée, cheminées de ventilation, etc.).

Façades et ouvertures

L'esprit général des façades et l'ordonnance des ouvertures est à conserver, à restituer ou à reconstituer. Leurs composantes essentielles (portes de grange et d'écurie, devantures de commerces, ouvertures anciennes, dépassées de toiture, etc.) doivent être conservées ou le cas échéant restituées. A l'inverse, on bannira toute transposition anachronique de détails architecturaux ruraux, montagnards ou urbains sortis de leur contexte. En particulier, les pastiches d'architecture traditionnelle anachroniques (faux bardages, balcons d'agrément pseudo rustiques ou à référence urbaine, fenêtres à petits bois, plaquage de planches simulant des poutres, etc.) sont interdits.

Dans le cas où les nécessités fonctionnelles de la nouvelle affectation imposent des créations d'ouvertures nouvelles, elles devront être conçues en accord avec l'architecture de chaque partie de l'édifice, dans le respect de sa destination d'origine. Dans ce cas, sauf situation particulière dûment motivée par une analyse typologique et architecturale détaillée, on privilégiera des interventions contemporaines sobres, sous réserve qu'elles respectent l'esprit du bâtiment ou du corps de bâtiment concerné et que sa destination d'origine demeure intelligible.

Menuiseries, occultations, protections anti effraction

Dans la mesure dit possible, les menuiseries existantes sont à conserver, à restituer ou à reconstituer. Dans le cas où le changement de destination imposerait des modifications d'ouvertures existantes (réduction de portes de grange, d'écurie ou de devantures de commerces, transformation en panneau vitré pour de l'habitat ou une fonction tertiaire, murage, etc.), la transformation doit respecter la dimension initiale et maintenir la mémoire de la fonction d'origine. En aucun cas, le recours à des produits ou à des formats standardisés ne peut être invoqué pour justifier la modification d'une ouverture (dimension, linteau, jambage ou appui).

Ravalements

Le parement ou le décor de chaque partie de bâtiment est à conserver et/ou à traiter dans le respect de ses matériaux et de sa cohérence d'origine, et sans faire disparaître la mémoire de sa destination initiale. En particulier, pour ce qui concerne les revêtements de façades, on adoptera des solutions simples et couvrantes, en excluant tout « faux rustique » ou détournement de pierre. La réfection des parements nécessitera l'emploi de matériaux compatibles avec leur support (mortier, enduit, chaux, peinture).

Enseignes

Elles sont interdites.

Bâtiments agricoles

- Les bâtiments devront s'adapter au sol et notamment à la pente,
- les façades et les matériaux de couverture devront être mat, le blanc est proscrit,
- la toiture devra arborer une couleur non réfléchissante,
- à l'instar des bâtiments agricoles anciens, il est conseillé de fractionner les volumes.

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

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

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

Les plantations sur les terrains supports des constructions à usage d'habitation, devront de préférence être composées d'arbres fruitiers, conformément à la tradition locale. Les haies taillées au cordeau sont déconseillées pour ne pas banaliser l'espace, ni détruire l'ouverture du paysage.

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

Il est rappelé que la prévention de la prolifération de l'ambrosie et son élimination sur toutes les terres rapportées et sur tout sol remué lors de chantiers de travaux est imposée dans l'article 4 de l'arrêté préfectoral du 7 mars 2000.

SECTION 3 : POSSIBILITÉ D'OCCUPATION DU SOL

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

Non réglementé.

TITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

ZONE N

Il s'agit de zones naturelles et forestières qui correspondent aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

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

En zone N, le principe est celui de l'inconstructibilité, dans un souci de sauvegarde. Le code de l'urbanisme laisse toutefois la possibilité de définir des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels des constructions peuvent être autorisées, à condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages (article R 123-8 du code de l'urbanisme).

On distingue donc :

- le secteur Ne, où sont autorisés l'aménagement, l'extension et le changement de destination des habitations existantes, sous réserve du dimensionnement suffisant des équipements publics et de l'aptitude des sols à l'assainissement non collectif en l'absence de réseau public d'eaux usées,
- le secteur Nh, où sont autorisés l'aménagement, l'extension et le changement de destination des constructions existantes, mais aussi les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, sous réserve du dimensionnement suffisant des équipements publics et de l'aptitude des sols à l'assainissement non collectif en l'absence de réseau public d'eaux usées,
- Le secteur Ndc, qui correspond à l'emprise de la déchetterie intercommunale située au Sud du hameau de La Tronche,
- Le secteur Np, qui correspond aux périmètres de protection de captages d'eau potable du Perron,
- Le secteur Néco, qui correspond aux parties de la commune présentant un intérêt environnemental tout particulier (richesse faune et flore).

En outre, en zone naturelle, les risques naturels suivants ont été identifiés sur certains secteurs :

- Risque de glissements de terrains compatibles avec l'urbanisation, (sauf exceptions),
- Risques de glissements de terrains, crues torrentielles et d'inondations incompatibles avec l'urbanisation (sauf exceptions),

Rappels

- Dans les zones de bruit des infrastructures terrestres de transport (pièces Vg des annexes) les occupations et utilisations du sol devront intégrer, le cas échéant, les mesures d'isolement acoustique définies par la réglementation en vigueur,
- L'édification des clôtures est soumise à déclaration, à l'exception de celles nécessaires à l'exploitation agricole.

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

Article N 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

- Les constructions à usage :
 - De commerce,
 - Agricole,
 - De bureaux, sauf exceptions définies à l'article N 2,
 - D'habitation, sauf exceptions définies à l'article N 2,
 - Artisanal, sauf exceptions définies à l'article N 2,
 - Industriel,
 - Hôtelier,
 - d'entrepôt commercial,
 - les exploitations, l'ouverture et l'extension de carrières et les affouillements qui ne sont pas liés à des travaux de construction,
 - les dépôts de ferrailles, matériaux solides ou liquides.

Dans le secteur Np, sont en outre interdits :

- Les constructions à usage d'habitation,
- L'épandage souterrain ou superficiel d'eaux usées de toutes natures,
- Les dépôts d'ordures ménagères, immondices, détritiques et tous produits susceptibles d'altérer la qualité de l'eau,
- L'installation de canalisation, réservoirs, ou dépôts d'hydrocarbures liquides et autres produits chimiques,
- L'exploitation des matériaux des sols et du sous-sol,

Dans le secteur Np, il conviendra en outre de ne plus utiliser la parcelle 165 pour des sépultures nouvelles.

Intégration des risques naturels

Dans les secteurs soumis à des risques incompatibles avec l'urbanisation, seules sont autorisées les occupations et utilisation du sols autorisées sous conditions à l'article N2, dans son paragraphe relatif à l'intégration des risques naturels.

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

Seuls sont autorisés en zone N et secteur Néco :

- les ouvrages techniques et installations classées nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif, ainsi que les ouvrages techniques liés aux réseaux d'intérêt collectif (et les réseaux d'intérêt collectif) sous réserve de ne pas porter atteinte aux paysages, à l'environnement, à la sécurité ou à la salubrité publique,
- La réalisation des équipements publics d'infrastructures ou de superstructures nécessaires à la reconstruction du pont franchissant l'Isère.
- L'aménagement sans extension et sans changement de destination des constructions existantes.

Seuls sont autorisés dans le secteur Np :

- * Les constructions, ouvrages techniques et installations classées nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif, ainsi que les ouvrages techniques liés aux réseaux d'intérêt collectif (et les réseaux d'intérêt collectif) sous réserve de ne pas porter atteinte aux paysages, à l'environnement, à la sécurité ou à la salubrité publique,
- * La réalisation des équipements publics d'infrastructures ou de superstructures nécessaires à la reconstruction du pont franchissant l'Isère.

Seuls sont autorisés dans le secteur Ndc :

- * Les bâtiments, ouvrages techniques et installations classées nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif, ainsi que les ouvrages techniques liés aux réseaux d'intérêt collectif (et les réseaux d'intérêt collectif) sous réserve de ne pas porter atteinte aux paysages, à l'environnement, à la sécurité ou à la salubrité publique,
- * Les déchetteries et leurs annexes (bureaux et autres), relevant ou non du régime des installations classées soumises à déclaration ou à autorisation.
- * Les exhaussements et affouillements du sol liés à l'activité ou à l'implantation de déchetteries et de leurs annexes,
- * L'aménagement et l'extension des constructions existantes.

Seuls sont autorisés dans les secteurs Ne :

- * les ouvrages techniques et installations classées nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif, ainsi que les ouvrages techniques liés aux réseaux d'intérêt collectif (et les réseaux d'intérêt collectif) sous réserve de ne pas porter atteinte aux paysages, à l'environnement, à la sécurité ou à la salubrité publique,
- * La réalisation des équipements publics d'infrastructures ou de superstructures nécessaires à la reconstruction du pont franchissant l'Isère.
- * les piscines et leurs annexes.
- * **sous réserve**, pour les deux alinéas ci-dessous, de l'application de l'article L 111-4 du code de l'urbanisme (présence des réseaux d'eau potable, d'électricité et de voirie), sont autorisés :
 - l'aménagement et l'extension des habitations, bâtiments à usage d'activités artisanales ou de bureaux existantes, dans la limite de 200 m² de SHOB (surface initiale + extension), (SHOB : Surface Hors Œuvre Brute),

Seuls sont autorisés dans les secteurs Nh :

- * les ouvrages techniques et installations classées nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif, ainsi que les ouvrages techniques liés aux réseaux d'intérêt collectif (et les réseaux d'intérêt collectif) sous réserve de ne pas porter atteinte aux paysages, à l'environnement, à la sécurité ou à la salubrité publique,
- * Les constructions à usage d'habitation, d'activités artisanales ou de bureaux et leurs annexes, les piscines et leurs annexes, dans la limite de 200 m² de SHON.

Intégration des risques naturels

Dans les secteurs soumis à des risques de glissement de terrain compatibles avec l'urbanisation, les occupations et utilisations du sol autorisées en zone Ub doivent en outre respecter les dispositions suivantes :

Les constructions sont autorisées sous réserve de rejets des eaux usées, pluviales et de drainage soit dans des réseaux les conduisant hors zones de risque de glissement, d'effondrement de cavités, d'affaissement ou de suffosion, soit dans un exutoire superficiel capable de recevoir un débit supplémentaire sans aggraver les risques ou en provoquer de nouveaux.

Les affouillement et exhaussement autorisés sous réserve de ne pas aggraver le risque d'instabilité.

Dans les secteurs soumis à des risques incompatibles avec l'urbanisation, sous réserve notamment de ne pas aggraver les risques et de ne pas en provoquer de nouveaux sont autorisés :

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

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

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

- les extensions limitées nécessaires à des mises aux normes, notamment d'habitabilité ou de sécurité.
- la reconstruction ou la réparation de bâtiments sinistrés dans le cas où les dommages n'ont pas de lien avec le risque à l'origine du classement en zone interdite, s'ils ne sont pas situés dans un secteur où toute construction est prohibée.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL

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

Accès

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

Les accès sur les routes départementales sont soumis à l'accord du gestionnaire.

Voirie

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



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

Eau potable :

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

Assainissement :

* **Eaux pluviales :**

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

* **Eaux usées :**

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

* En l'absence de réseau, ou si le réseau est insuffisant, les eaux usées en provenance de toute construction ou installation doivent être traitées par un dispositif autonome d'assainissement conforme aux prescriptions établies dans le schéma général d'assainissement.

Dans l'ensemble des secteurs de la zone N, (Ne, Nh) les constructions ne sont autorisées que sous réserve que les réseaux publics soient suffisamment dimensionnés (exception faite de réseau d'assainissement, dans la mesure où un assainissement autonome adapté à la nature géologique des sols et conforme aux prescriptions du Règlement Sanitaire Départemental).

Article N 5 – superficie minimale des terrains constructibles

Dans les secteurs non desservis par le réseau public d'eaux usées, la taille et la forme des parcelles devront permettre la mise en place d'un système d'assainissement non collectif adapté à la nature géologique des sols et conforme à la réglementation en vigueur.

Conformément à l'article 50 du Règlement Sanitaire Départemental (R.S.D.), sauf dérogation prévue par le R.S.D., la superficie minimale d'un terrain support d'un bâtiment à usage d'habitation en assainissement non collectif est fixée à 1000 m².

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

Les constructions devront respecter les marges de reculs définies au plan.

En-dehors des marges de reculs définies au plan, les constructions doivent être implantées selon un recul minimum de :

- * 100 m de l'axe de la l'A49, en dehors des parties actuellement urbanisées.
Toutefois, pour l'A49 :
- * Ces reculs sont ramenés à 35 m de l'axe dans les parties actuellement urbanisées et les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont pas soumises à un recul particulier :
 - les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
 - les constructions liées aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
 - les réseaux d'intérêt public.

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

- 25 m de l'axe de la R.D 32 et de la R.D.1092,
- 5 m de l'alignement des voies et emprises publiques communales.

Toutefois, pour les voies et emprises publiques communales comme pour la R.D.32 et la R.D.1092 ::

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

Par ailleurs aucune construction nouvelle ni remblai ne sont autorisés dans une bande de 15 m, de part et d'autre de l'axe du lit des ruisseaux.

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

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

Toutefois :

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

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

Non réglementé.

Article N 9 – emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions à usage d'habitation est limitée à 30 % de la superficie du terrain d'assiette.

Article N 10 – hauteur maximale des constructions

Définition :

La hauteur est définie comme la différence de niveau entre tout point du bâtiment et le sol naturel à son aplomb. La hauteur est mesurée entre :

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

La hauteur des bâtiments ne peut excéder 8 m. L'aménagement et l'extension des constructions existantes d'une hauteur supérieure est toutefois autorisée.

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

CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION

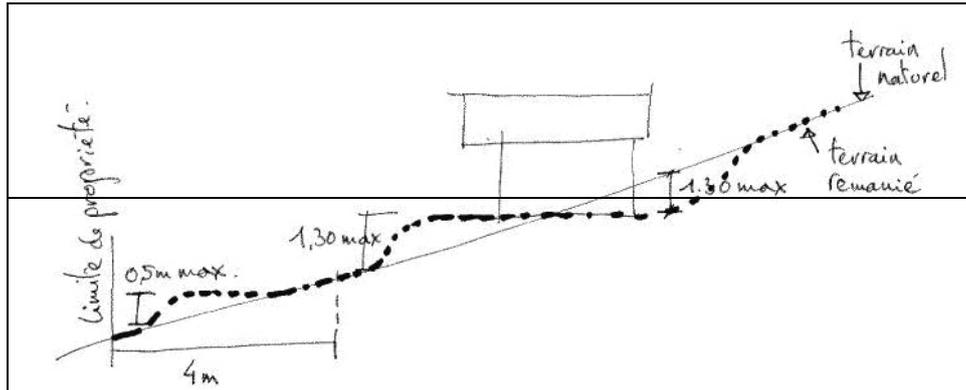
Architecture innovante

Dans le cas de dispositions architecturales innovantes, de recherche contemporaine et de démarche environnementale (notamment en terme d'architecture bio-climatique et dans un objectif d'efficacité énergétique), les dispositions du présent article pourront être adaptées.

1. Adaptation au terrain

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

Exceptés pour les accès, les mouvements de terre sont limités à 1,30 m au-dessus ou au-dessous du terrain naturel. Ils ne dépasseront pas 0,50 m dans une bande de 4,00m le long des limites séparatives et se termineront à 0 mètres sur les limites de propriété.



2. Façades

Les façades en maçonnerie seront revêtues d'un enduit.

Le blanc pur et les couleurs vives sont interdits, sauf pour souligner des éléments architecturaux (encadrements d'ouvertures ou autres).

3. Bardages

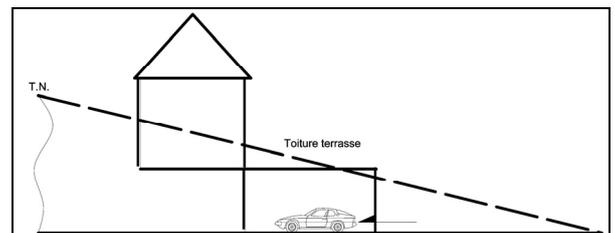
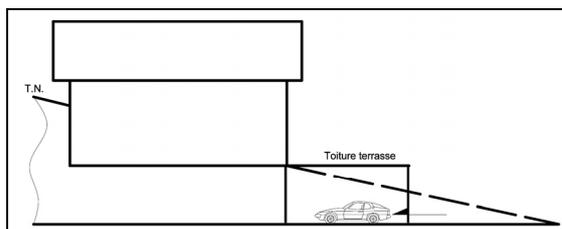
Les polychromies sont interdites. Il est conseillé de disposer les bardages en larges lames verticales, dans des teintes sombres proches de celle du bardage des bâtiments agricoles de la commune.

Les constructions de type chalet (pastiche du style montagnard, canadien ou tyrolien) sont interdites.

Si les constructions en bois ou à ossature bois sont autorisées, les constructions de type chalet (pastiche du style montagnard, canadien ou tyrolien) sont interdites. Les constructions de type chalet (pastiche du style ou tyrolien notamment) sont interdites. Les bardages d'aspect bois sont autorisés en façades, dans la mesure où ils représentent au plus, par façade 1/3 de la surface.

4. Toitures

- La pente doit être comprise entre 30% et 80%. Pour les extensions, la pente devra être en harmonie avec la pente de la construction existante.
- les toitures terrasses ne sont autorisées que dans les cas de figure ci-après :



- les couleurs de toit seront « terre cuite vieillie ».

5. Panneaux solaires

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

6. Clôtures

Pour information, il est rappelé qu'il n'est pas obligatoire de clôturer.

La hauteur des clôtures se mesure à partir du niveau du trottoir fini (ou de la chaussée en l'absence de trottoir), ou à partir du sommet du mur de soutènement, lorsque la clôture surmonte ce type d'ouvrage.

La partie minérale des clôtures ne pourra pas excéder 0,50 m de haut. Les clôtures pourront éventuellement être doublées par des haies végétales d'essences locales mélangées (2 m haut maximum pour les haies implantées de 0,5 m à 2 m des limites du terrain, si les plantations font plus de 2 m de haut, elles doivent être situées à 4 m au moins des limites du terrain). Toutefois, pour des raisons de sécurité publique, en bordure des voies ouvertes à la circulation, leur hauteur peut être limitée dans le cas où elles constituent une gêne ou un danger pour la sécurité des usagers (par exemple carrefour, biseau de visibilité, courbe...).

Le portail devra respecter un recul suffisant par rapport à la voie afin de ménager une zone de dégagement permettant le stationnement d'un véhicule en dehors de la voie.

Remises, bâtiments agricoles d'architecture ancienne locale

Façades en pierres apparentes ou galets

Si l'appareil des pierres présente une certaine qualité : pierres montées en lits horizontaux, avec une relative homogénéité dans leurs dimensions et leurs formes sur l'ensemble de la façade, les extensions du bâti existant pourront être réalisées en pierres apparentes et la mise en apparence des pierres sur le bâti existant est autorisée. A contrario, la mise en apparence des maçonneries de pierres tout venant est interdite.

Façades Enduites

Pour les bâtiments en pierres enduits, les enduits de façade seront de type « traditionnel », c'est-à-dire réalisé avec des chaux naturelles. L'enduit devra correspondre aux teintes et à la texture des enduits anciens. Le blanc est proscrit.

Toitures

Les toitures seront couvertes de tuiles.

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

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

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

Les plantations sur les parcelles supports des constructions, devront être de préférence composées d'arbres d'essence locale, conformément à la tradition locale. Les essences d'ornement, de type thuyas, forsythia...devront être évitées.

En doublement des clôtures, les haies vives sont autorisées. Elles devront de préférence être constituées d'essences mélangées à feuilles caduques.

Il est rappelé que la prévention de la prolifération de l'ambrosie et son élimination sur toutes les terres rapportées et sur tout sol remué lors de chantiers de travaux est imposée dans l'article 4 de l'arrêté préfectoral du 7 mars 2000.

SECTION 3 : POSSIBILITÉ D'OCCUPATION DU SOL

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

Non réglementé.