

Commune de GONCELIN - 38 -

REGLEMENT P.L.U.

JUIN 2005

**Vu pour être annexé
à la Délibération
d'Approbation du
Plan local d'Urbanisme
en date du :**

Le Maire

S O M M A I R E

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

SOUS-TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES D'ORDRE ADMINISTRATIF ET REGLEMENTAIRE

- Article 1 - Champ d'application territorial du plan
- Article 2 - Portée respective du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation du sol
- Article 3 - Division du territoire en zones
- Article 4 - Risques Naturels
- Article 5 - Adaptations mineures de certaines règles
- Article 6 - Rappel de procédures applicables dans toutes les zones à certaines occupations et utilisations du sol

SOUS-TITRE II - DEFINITIONS DE BASE

- Affouillement - Exhaussement des sols
- Coupe et abattage d'arbres
- Défrichement
- Emplacement réservé
- Alignement
- Coefficient d'Emprise au Sol (C.E.S.)
- Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S.)
- Surface Hors Oeuvre Brute (S.H.O.B.)
- Surface Hors Oeuvre Nette (S.H.O.N.)
- Reconstruction à l'identique
- Annexe
- Piscine
- Clôture
- Bâti existant
- Constructions et Installations nécessaires à l'exploitation agricole

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

**TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES
AGRICOLES**

**TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES
NATURELLES ET FORESTIERES**

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

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

Le présent titre I est composé de deux parties :

- **Le sous-titre I, relatif aux dispositions générales d'ordre administratif et réglementaire,**
- **Le sous-titre II, relatif aux définitions de base.**

Article 1 - Champ d'Application Territorial du Plan

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

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

Il délimite les zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles et les zones naturelles et forestières.

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

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

1.- Les servitudes d'utilité publique mentionnées à l'annexe du plan.

2.- Les articles R 111.2, R 111.3.2, R 111.4, R 111.14.2, R 111.15, R 111-21 du Code de l'Urbanisme rappelés ci-après :

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

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

(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 - Le Grenier d'Abondance - 6, Quai Saint Vincent - 69283 LYON CEDEX 01 - ☎ 72.00.44.50).

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

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée:

a) à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire;

b) à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

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

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

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

Article R 111-14.2 : *Le permis de construire est délivré dans le respect des préoccupations d'environnement définies à l'article 1er de la loi n° 76-628 du 10 Juillet 1976 relative à la protection de la nature. Il peut n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur destination ou leurs dimensions sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.*

Article R 111-15 : *Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales lorsque par leur importance, leur situation, et leur affectation, des constructions contrarieraient l'action d'aménagement du territoire et d'urbanisme telle qu'elle résulte des dispositions des schémas directeurs intéressant les agglomérations nouvelles approuvées avant le 1^{er} octobre 1983 ou, postérieurement à cette date, dans les conditions prévues au b) du deuxième alinéa de l'article R. 122-22.*

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

3.- L'article L. 111.3 du Code Rural

Article L111-3 : Lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction précitée à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes.

Par dérogation aux dispositions de l'alinéa précédent, 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, notamment dans les zones urbaines délimitées par les documents d'urbanisme opposables aux tiers et dans les parties actuellement urbanisées de la commune en l'absence de documents d'urbanisme.

4.- Compatibilité des règles de lotissement et de celles du Plan Local d'Urbanisme :

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

Article 3 - Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le Plan local d'urbanisme est divisé, en zones délimitées par un tiret, et repérées au plan par les indices suivants :

Zones urbaines

Zone U dite zone urbaine déjà urbanisée, dans laquelle les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions.

Zones à urbaniser

Zone AU dite zone à urbaniser qui peut être urbanisée à l'occasion soit d'une modification du plan d'occupation des sols ou d'une révision du plan local d'urbanisme. Elle comporte des secteurs AU indiqués dans lesquels sont autorisés la réalisation d'opérations d'aménagement d'ensemble ou de constructions prévues par le projet d'aménagement et de développement durable, les orientations d'aménagement et le règlement ;

Zones agricoles

Zone A dite zone agricole, équipée ou non, à protéger en raison notamment du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Zones naturelles et forestières

Zone N dite zone naturelle et forestière, équipée 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.

Le Plan comporte aussi :

- Les terrains classés comme espaces boisés à conserver à protéger ou à créer en application des articles L 130-1 et 130-2 du Code de l'Urbanisme.

- Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts.

Article 4 - Risques Naturels

La commune de Goncelin est couverte par deux Plan de Prévention des Risques naturels Prévisibles (PPR multi-risques approuvé le 18 Juillet 2002 + PPR Risque Inondation Crues de l'Isère approuvé le 4 Février 2005).

Les Plans de Prévention des Risques naturels Prévisibles comportent une note de présentation et des plans graphiques établis par l'autorité administrative, ont pour objet et pour effet de délimiter des zones exposées à des risques naturels à l'intérieur desquelles s'appliquent des contraintes d'urbanisme importantes ; ces contraintes s'imposent directement aux personnes publiques ainsi qu'aux personnes privées et peuvent notamment fonder l'octroi ou le refus d'une autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol; les plans de prévention des risques naturels prévisibles constituent des documents d'urbanisme auxquels s'applique la formalité de notification prévue à l'article R. 600-1 précité du code de l'urbanisme, nonobstant la circonstance que ces plans sont établis en application de dispositions législatives qui n'ont pas été incorporées dans le code de l'urbanisme. (voir Conseil d'Etat/Avis/ 3 Décembre 2001/n°236910).

Article 5 - Adaptations mineures de certaines règles

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 L 123.1 du Code de l'Urbanisme).

Article 6 - Rappel de procédures applicables dans toutes les zones à certaines occupations et utilisations du sol

- Les travaux de construction de serres, vérandas ou modifications de façades, ainsi que la pose d'enseignes publicitaires et l'édification de clôtures sont soumis à déclaration de travaux.

- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation (articles R 442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme).

- Les démolitions (article L 430-1) sont soumises au permis de démolir :

a) dans les communes visées à l'article 10 (7.) de la loi n° 48-1360 du 1er septembre 1948, modifié par l'article 4 de l'ordonnance n° 58-1343 du 27 décembre 1958 ;

b) dans les secteurs sauvegardés et les périmètres de restauration immobilière créés en application des articles L. 313-1 à L. 313-15 ;

c) dans les zones auxquelles s'appliquent les dispositions de l'article 13 bis de la loi du 31 décembre 1913 modifiée sur les monuments historiques et de la loi du 2 mai 1930 modifiée relative à la protection des monuments naturels et des sites ;

d) dans les zones délimitées par un plan d'occupation des sols rendu public ou un plan local d'urbanisme approuvé, en application du 7. de l'article L. 123-1 ;

e) dans les zones délimitées à l'intérieur des périmètres sensibles dans les conditions définies à l'article L. 142-3 dans sa rédaction antérieure à la loi n° 85-729 du 18 juillet 1985, dans les zones délimitées en application de l'article L. 142-11 dans sa rédaction issue de ladite loi ou dans les zones d'environnement protégé créées en application de l'article L. 143-1 dans sa rédaction antérieure à la loi n° 83-8 du 7 janvier 1983 ;

f) aux immeubles ou parties d'immeubles inscrits sur l'inventaire supplémentaire des monuments historiques ;

g) dans les zones de protection du patrimoine architectural et urbain créées en application de l'article 70 de la loi n° 83-8 du 7 janvier 1983 relative à la répartition de compétences entre les communes, les départements, les régions et l'Etat.

Toutefois, les immeubles classés en application de la loi du 31 décembre 1913, ainsi que les sites classés en application de la loi du 2 mai 1930, demeurent régis par les dispositions particulières de ces lois ;

h) Dans les communes qui ne sont pas dotées d'un plan local d'urbanisme ou d'un plan d'occupation des sols approuvé, dans des périmètres délimités par délibération du conseil municipal.

- Dans les espaces boisés classés :

. les demandes de défrichement sont irrecevables,

. les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation.

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

Affouillement - Exhaussement des sols :

Les affouillements et exhaussements de sols sont soumis à autorisation à condition que leur superficie soit supérieure à 100 m² et que leur hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou leur profondeur, s'il s'agit d'un affouillement, excède 2 mètres. Ce peut être notamment le cas d'un bassin, d'un étang, d'un réservoir creusé sans mur de soutènement, d'un travail de remblaiement ou déblaiement à la réalisation de voie privée.

Coupe et abattage d'arbres

Les termes de coupe et abattage n'ont pas de définition absolue. La coupe est l'opération présentant un caractère régulier dans le cadre d'opérations de sylviculture. L'abattage présente un caractère accidentel et plus limité.

Ce qui caractérise les actions de coupe et abattage, et ce qui les distingue des opérations de défrichage, c'est que ces opérations ne modifient pas la destination de l'espace considéré qui conserve sa vocation forestière. C'est le cas des :

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

Défrichage

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

Le défrichage se distingue du seul abattage des arbres en ce qu'il comporte également le débroussaillage et l'arrachage des souches et autres racines dans le but de changer définitivement la destination du terrain.

Emplacement Réserve

- Article L 123.17 du Code de l'Urbanisme

Le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un Plan Local d'Urbanisme pour un ouvrage public, une voie publique, une installation d'intérêt général ou un espace vert, peut, dès que ce plan est opposable aux tiers, même si à cette date une décision de sursis lui ayant été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais fixés au L. 230.1 et suivants.

La collectivité ou le service public au bénéfice duquel le terrain est réservé doit se prononcer dans le délai d'un an à compter de la réception en Mairie de la demande du propriétaire. En cas d'accord amiable, le prix d'acquisition doit être payé au plus tard 2 ans à compter de la réception en Mairie de cette demande.

Le propriétaire d'un terrain partiellement réservé par un Plan d'Occupation des Sols peut en requérir l'emprise totale dans les cas prévus aux articles L 13.10 et L 13.11 du Code de l'Expropriation pour cause d'utilité publique.

- Article R 123.10 du Code de l'Urbanisme

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

Alignement

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

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

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

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

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

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

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

Surface Hors Oeuvre Brute (S.H.O.B.)

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

Surface Hors Oeuvre Nette (S.H.O.N.)

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

- a) des surfaces de plancher hors oeuvre des combles et des sous-sols non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- b) des surfaces de plancher hors oeuvre des toitures-terrasses, des balcons, des loggias, ainsi que des surfaces non closes situées au rez-de-chaussée ;
- c) des surfaces de plancher hors oeuvre des bâtiments ou des parties de bâtiments aménagées en vue du stationnement des véhicules ;
- d) des surfaces de plancher hors oeuvre des bâtiments affectés au logement des récoltes, des animaux ou du matériel agricole ainsi que des surfaces des serres de production ;
- e) d'une surface égale à 5 % des surfaces hors oeuvre affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des a, b et c ci-dessus.

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

Reconstruction à l'identique (article L 111.3)

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale ou le plan local d'urbanisme en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 421-5, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

Clôture

Les clôtures sont soumises à autorisation (sauf lorsqu'elles sont nécessaires à l'activité agricole ou forestière). Se clore est un droit, mais la commune peut imposer des prescriptions pour des motifs d'urbanisme.

Bâti existant

Un bâtiment est considéré comme existant, lorsque le clos et le couvert sont assurés ; une ruine ne peut rentrer dans cette définition.

Piscine

Une piscine est une construction annexe à l'habitation ; elle suit donc toutes les règles édictées pour ces dernières.

Annexe

Les annexes sont des constructions attenantes ou non attenantes à l'habitation, situées sur le même tènement, dont le fonctionnement est lié à cette habitation ; exemples : abris de jardin, bûchers, piscines ou garages, etc...

Constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole

Il s'agit de toutes les constructions et installations ainsi que les occupations et utilisations du sol directement liées et nécessaires à l'exercice de l'activité des exploitations agricoles professionnelles ; l'implantation des constructions dans la zone A doit être reconnue indispensable à l'activité agricole et justifiée par les impératifs de fonctionnement de l'exploitation.

- bâtiments d'habitations (logement de l'exploitant et logements des personnes travaillant sur l'exploitation) et annexes suivant définition ci-dessus.
- constructions à caractère fonctionnel nécessaires aux exploitations (serres, silos, locaux de transformation et de conditionnement des produits provenant de l'exploitation...).
- bâtiments complémentaires et nécessaires à l'activité agricole et à l'élevage (hangars, granges, coopératives agricoles...).
- les exhaussements et affouillements liés à l'activité agricole
- dans le cadre des activités complémentaires de tourisme à la ferme, le camping à la ferme, les aires naturelles de camping, l'aménagement des bâtiments existants (dont le clos et le couvert sont assurés) en gîtes, chambres d'hôtes et fermes-auberges, et tout local sur le lieu de l'exploitation permettant la vente des produits de la ferme.

NOMENCLATURE

REGLEMENT

ZONES URBAINES « U »

- **Zone Ua** Urbanisation dense du bourg ancien et de son extension à vocation d'habitat, d'équipements collectifs, de services et activités économiques de centre bourg.
- **Zone Ub** Urbanisation récente de plus faible densité que Ua, à vocation d'habitat, et d'activités économiques non nuisantes.
- **Zone Ubz** Urbanisation récente de plus faible densité que Ua, sans possibilité de réaliser de nouvelles constructions à usage d'habitation en raison de la proximité de la voie ferrée
- **Zone Uc** Zone d'extension de l'urbanisation à vocation principale d'habitat.
- **Zone Ue** Secteur d'équipements publics
- **Zone Uh** Zone d'urbanisation des hameaux situés en coteaux
- **Zone Ui** Zone d'activités économiques industrielles ou artisanales
- **Zone Ut** Zone d'activités - liée à l'autoroute A 41
- **Zone Us** Zone d'activités – réservée à l'exploitation du bois

ZONES DE FUTURE URBANISATION

- **Zone AUa** Zone à urbaniser – à vocation d'habitat individuel
- **Zone AUb** Zone à urbaniser – à vocation principale d'habitat collectif et individuel.
- **Zone AUi** Zone à urbaniser – à vocation économique, industrielle ou artisanale
- **Zone AU** Zone d'Urbanisation future –actuellement non constructible

ZONE A CARACTERE AGRICOLE « A »

- **Zone A** Zone à caractère agricole

ZONE A CARACTERE NATUREL « N »

- **Zone N** Zone à caractère naturel

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

DISPOSITIONS APPLICABLES

A LA ZONE Ua

CARACTERE DE LA ZONE

La zone **Ua** correspond territorialement aux parties agglomérées les plus denses de la commune – Le Bourg –

Cette zone **Ua** a pour vocation l'habitat, les équipements collectifs, les services et les activités économiques de centre bourg

La zone **Ua** comprend des secteurs qui sont soumis aux risques naturels :

- se reporter aux dossiers « Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles » annexés - (PPR multi-risques approuvé le 18 Juillet 2002 + PPR Risque Inondation Crues de l'Isère approuvé le 4 Février 2005).

Article Ua 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

- Les exploitations de carrières ;
- les affouillements ou exhaussements de sol à l'exception de projet paysager cohérent :
 - intégré à la conception soit d'un équipement public soit d'un ensemble de constructions ;
 - lié à la protection des risques naturels ou au traitement des eaux pluviales ;
- les terrains de camping caravanage et de stationnement de caravanes ;
- les constructions à usage agricole ou industriel ne correspondant pas aux conditions de l'article Ua 2 ;
- les annexes supérieures à 10m² sur le terrain qui ne supporte pas l'habitation ;
- les dépôts de véhicules, de matériels et matériaux organisés ou improvisés ;
- les constructions dans les zones de risques naturels forts : RT / zone de crues des fleuves et des rivières
- les antennes radiophoniques et téléphoniques, les éoliennes.

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

Les installations classées sous régime déclaratif dans le cadre de la protection de l'environnement et toute autre installation, à condition qu'elles n'entraînent ou ne risquent d'entraîner pour le voisinage aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ou sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

Les démolitions seront soumises à permis de démolir suivant les dispositions de l'article L.430.1 et suivants du Code de l'Urbanisme

Tout constructeur devra prendre en compte l'existence de nuisances sonores et de risques naturels prévisibles.

Il devra intégrer les protections correspondantes dans la conception et la réalisation des ouvrages, conformément aux textes en vigueur.

Risques naturels

Dans les zones soumises à aléas, les autorisations et déclarations seront subordonnées au respect des prescriptions et recommandations des Plans de Prévention des Risques naturels Prévisibles annexés (PPR multi-risques approuvé le 18 Juillet 2002 + PPR Risque Inondation Crues de l'Isère approuvé le 4 Février 2005).

Nuisances sonores :

La route départementale 523 ainsi que la voie ferrée font l'objet d'un classement sonore de type 3 – arrêté préfectoral n° 99.1877.

Article Ua 3 – Accès et voirie

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

Accès :

Les accès doivent présenter des caractéristiques assurant la sécurité des biens et des personnes.

Notamment, une aire de manœuvre et d'attente devra être aménagée en dehors de la voie de circulation.

Cette prescription ne s'appliquera pas dans la partie agglomérée la plus dense où le projet ne devra pas aggraver la situation actuelle.

L'accès à une voie départementale ou communale pourra être refusé dans le cas de configuration dangereuse.

Voirie :

Les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique doivent permettre le passage et la manœuvre des véhicules des services et de sécurité.

Des voies destinées aux piétons et aux cycles seront créées dans le cadre du projet d'aménagement et de développement durable (PADD)

Article Ua 4 - Desserte par les réseaux

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

II - Assainissement : la réalisation de réseaux séparatifs est obligatoire.

1 - Eaux usées :

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement conformément à l'article L. 1331-1 du Code de la Santé Publique.

2 - Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires à l'infiltration des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Il sera demandé une étude d'hydrogéologie.

III - Electricité :

Le réseau Moyenne Tension sera réalisé en souterrain sauf en cas d'impossibilité technique ou de coût hors de proportion avec l'aménagement prévu.

Le réseau Basse Tension devra se faire par câbles souterrains ou en cas d'impossibilité technique par câbles isolés pré-assemblés, ces derniers étant posés sur façades ou tendus.

IV - Téléphone :

Le réseau téléphonique sera enterré sauf impossibilité technique.

Article Ua 5 – Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

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

1 – Sauf dispositions contraires portées au document graphique, les constructions doivent être édifiées en ordre continu ou discontinu à l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer (les balcons et passées de toiture ne sont pas pris en compte dans la limite de 1,20m)

- 2 – Des implantations autres que celles prévues à l'alinéa ci-dessus peuvent être autorisées :
- pour satisfaire à des exigences de requalification du paysage urbain
 - en cas de discipline architecturale ou de composition urbaine particulière

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

Les constructions principales pourront être implantées sur limites sur une longueur maximum de 15 mètres ; un dépassement pourra être autorisé dans le cas d'une harmonisation avec le bâti existant.

L'implantation des annexes est libre.

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

Les piscines devront s'implanter à une distance minimale de 2,50 mètres des limites séparatives.

Article Ua 8 – Implantation des constructions sur une même propriété

Les constructions peuvent être implantées librement les unes par rapport aux autres au sein d'une même propriété.

Article Ua 9 – Emprise au sol

Non réglementé

Article Ua 10 – Hauteur maximum des constructions

Dans le cas de composition urbaine en ordre continu, la hauteur des constructions devra :

- s'harmoniser avec les constructions existantes ;
- s'intégrer à la hauteur moyenne du front de rue.

En tout état de cause, la hauteur est limitée à R+2+C.

Des adaptations seront possibles pour les ouvrages techniques, cheminées, etc...

La hauteur des annexes isolées est limitée à 5 mètres au faitage.

Article Ua 11 - Aspect extérieur

L'article R 111.21 du Code de l'Urbanisme visé dans les Dispositions Générales (Titre I) demeure applicable.

- Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.
- Pour les monuments à protéger, le caractère architectural devra être préservé. Une étude détaillée des matériaux à mettre en œuvre sera demandée.
- Les murs séparatifs, les murs aveugles et les murs de soutènement doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.
- Pour les constructions principales, les toitures seront à 2 pans minimum. Les pentes de toitures doivent être comprises entre 50 et 100 %. Les matériaux de couverture seront du type tuiles ou tous autres matériaux similaires en harmonie avec le bâti environnant. Pour les annexes indépendantes, les pentes de toitures peuvent être inférieures à 50 %. Toutefois, des pentes de toitures ainsi que des matériaux de couverture différents peuvent être admis :
 - pour les constructions présentant un caractère fonctionnel affirmé ;
 - pour des éléments architecturaux particuliers.
- Traitement des façades : une étude de couleur et de matériaux apparents en façade devra être fournie. Les couleurs et matières devront s'intégrer à l'environnement. D'une manière générale, les ouvertures seront plus hautes que larges ; les vitrines ne devront pas faire saillie à la façade.
- Véranda : le projet dans sa volumétrie et par sa conception devra s'intégrer harmonieusement à la construction existante. La surface utile maximum autorisée sera égale à 20 % de la SHON.

- Clôtures : les clôtures pourront être constituées d'un mur de hauteur variable de 0,75 m à 2,00 m de haut. Ils seront constitués soit de mêmes matériaux apparents que la construction principale, soit ils recevront un enduit identique à la construction. Ces murs pourront être surmontés d'une grille. La hauteur totale autorisée sera de 3 mètres sauf nécessité technique particulière. La couleur devra être intégrée au site.

Les équipements publics pourront déroger aux prescriptions ci-dessus.

Les bâtiments ainsi que les aménagements extérieurs devront être composés avec le site.

Article Ua 12 - Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de l'opération doit être assuré par des installations propres en dehors des voies publiques, soit sur le site , soit à une distance maximale de 200 mètres.

- | | |
|---|--|
| - maison individuelle | : 2 emplacements |
| - collectifs | : 2 emplacements par logement |
| - hôtel | : 1 emplacement par chambre |
| - restaurant | : 1 emplacement pour 10 m ² de restauration |
| - commerces supérieurs à 100 m ² | : 1 emplacement pour 20 m ² de vente |
| - salle de cinéma, réunion, spectacle | : 1 emplacement pour 3 places. |
| - bureaux | : 1 emplacement pour 25 m ² |
| - maison de retraite | : 1 emplacement pour 5 lits |
| - artisanat | : 1 emplacement pour 50 m ² |
| - Foyer logements | : 1 emplacement pour 5 logements |

Par logement individuel ou collectif, un des emplacements demandés devra être abrité.

Dans le cas de réhabilitation de logements existants, si le pétitionnaire ne dispose pas d'une surface suffisante, il peut être dispensé de la réalisation d'emplacements de stationnement à condition de ne pas aggraver la situation existante.

Article Ua 13 – Espaces libres et plantations – Espaces boisés classés

Les autorisations d'occupation du sol pourront être refusées si les travaux ou constructions projetés requièrent la coupe et l'abattage d'arbres ou végétaux remarquables ou de nature à porter atteinte au paysage naturel et à l'environnement visuel proches.

Les espaces libres seront engazonnés ou recevront des plantations composant avec le paysage naturel ou bâti. Les espèces à planter seront choisies parmi les essences locales dont une liste indicative est tenue à disposition en mairie.

Article Ua 14 - Coefficient d'Occupation du Sol

Le coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S.) résulte de l'application des articles **Ua 3** à **Ua 13**.

DISPOSITIONS APPLICABLES

A LA ZONE Ub

CARACTERE DE LA ZONE

La zone Ub correspond à une urbanisation récente de plus faible densité que Ua, à vocation d'habitat, et d'activités économiques non nuisantes. Les parties d'urbanisation mixte seront à densifier après le renforcement ou la réalisation des voies d'accès et des réseaux.

La zone **Ub** comprend le secteur **Ubz** (constructions nouvelles à usage d'habitation interdites en raison de la proximité des voies ferrées), ainsi que des secteurs soumis aux risques naturels :

- se reporter aux dossiers « Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles » annexés - (PPR multi-risques approuvé le 18 Juillet 2002 + PPR Risque Inondation Crues de l'Isère approuvé le 4 Février 2005).

Article Ub 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Les exploitations de carrières ;

- les affouillements ou exhaussements de sol à l'exception de projet paysager cohérent :
 - intégré à la conception soit d'un équipement public soit d'un ensemble de construction ;
 - lié à la protection des risques naturels ou au traitement des eaux pluviales ;
- les terrains de camping caravanage et de stationnement de caravanes ;
- les constructions à usage agricole ou industriel ne correspondant pas aux conditions de l'article **Ub 2** ;
- les annexes supérieures à 10 m² sur le terrain qui ne supporte pas l'habitation ;
- les dépôts de véhicules, de matériels et matériaux organisés ou improvisés ;
- les antennes radiophoniques et téléphoniques, les éoliennes.

- Dans le secteur Ubz, les constructions nouvelles à usage d'habitation

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

Les installations classées sous régime déclaratif dans le cadre de la protection de l'environnement et toute autre installation, à condition qu'elles n'entraînent ou ne risquent d'entraîner pour le voisinage aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ou sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

Tout constructeur devra prendre en compte l'existence de nuisances sonores et de risques naturels prévisibles.

Il devra intégrer les protections correspondantes dans la conception et la réalisation des ouvrages, conformément aux textes en vigueur.

Risques naturels

Dans les zones soumises à aléas, les autorisations et déclarations seront subordonnées au respect des prescriptions et recommandations des Plans de Prévention des Risques Naturels Prévisibles annexés (PPR multi-risques approuvé le 18 Juillet 2002 + PPR Risque Inondation Crues de l'Isère approuvé le 4 Février 2005).

Nuisances sonores :

La route départementale 523 ainsi que la voie ferrée font l'objet d'un classement sonore de type 3 – arrêté préfectoral n° 99.1877.

Article Ub 3 – Accès et voirie

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

Accès :

Les accès doivent présenter des caractéristiques assurant la sécurité des biens et des personnes.
Notamment, une aire de manœuvre et d'attente devra être aménagée en dehors de la voie de circulation.
L'accès à une voie départementale ou communale pourra être refusé dans le cas de configuration dangereuse.

Voirie :

Les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique doivent permettre le passage et la manœuvre des véhicules des services et de sécurité.
Des voies destinées aux piétons et aux cycles seront créées dans le cadre des orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)

Article Ub 4 - Desserte par les réseaux

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

II - Assainissement : la réalisation de réseaux séparatifs est obligatoire.

1 - Eaux usées :

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement conformément à l'article L 1331-1 du Code de la Santé Publique.

2 - Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires à l'infiltration des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Il sera demandé une étude d'hydrogéologie.

III - Electricité :

Le réseau Moyenne Tension sera réalisé en souterrain sauf en cas d'impossibilité technique ou de coût hors de proportion avec l'aménagement prévu.

Le réseau Basse Tension devra se faire par câbles souterrains ou en cas d'impossibilité technique par câbles isolés pré-assemblés, ces derniers étant posés sur façades ou tendus.

IV - Téléphone :

Le réseau téléphonique sera enterré sauf impossibilité technique.

Article Ub 5 – Caractéristiques des terrains

Non réglementé -

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

Le long des RD, les constructions nouvelles pourront s'implanter avec un recul minimum par rapport à l'axe de 20 mètres pour l'habitation, de 10 mètres pour les autres constructions.

En l'absence d'indication au plan, les constructions pourront s'implanter soit :

- sur l'alignement ;
- avec un recul de 7 mètres par rapport à l'axe de la voie.

Les locaux techniques tels que les transformateurs, locaux poubelles, etc... ainsi que les annexes isolées et les clôtures pourront être implantés sur l'alignement.

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

Accès automobiles (portails, porte de garages, etc...) : pour des raisons de sécurité, il sera exigé un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement sauf en cas d'impossibilités techniques majeures et/ou de mauvaise adaptation au site.

Les constructions principales pourront être implantées sur une profondeur maximum de 15 mètres à l'exception des annexes dont l'implantation est libre.

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

L'implantation de toute construction par rapport aux limites séparatives de parcelles pourra s'effectuer soit :

- sur la limite mitoyenne latérale de parcelles,
- à une distance égale à H/2 et jamais inférieure à 3 mètres ou à 5 mètres pour les immeubles à usage d'habitations collectives.

Les balcons et dépasés de toiture ne sont pas pris en compte dans ce recul, dans la limite de 1,20 m.

Par contre les vérandas devront respecter le recul.

Les piscines devront s'implanter à une distance minimale de 2,50 mètres des limites séparatives.

Article Ub 8 – Implantation des constructions sur une même propriété

Les constructions peuvent être implantées librement les unes par rapport aux autres au sein d'une même propriété.

Article Ub 9 – Emprise au sol

Non réglementé

Article Ub 10 – Hauteur maximum des constructions

La hauteur d'une construction mesurée au faîtage est limitée à R + 2 soit environ 11 mètres.

La hauteur maximale des annexes est de 5 mètres au faîtage.

Dans les secteurs de composition homogène, les constructions respecteront la hauteur moyenne des constructions de l'environnement proche.

Des adaptations seront possibles pour les ouvrages techniques, cheminées, etc...

Article Ub 11 - Aspect extérieur

L'article R 111.21 du Code de l'Urbanisme visé dans les Dispositions Générales (Titre I) demeure applicable.

- Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.
- L'implantation des bâtiments doit rechercher la meilleure adaptation au terrain naturel, afin de réduire au maximum les mouvements de terre ; les talus sont limités à 0.60 m.
- Les murs séparatifs, les murs aveugles et les murs de soutènement doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.
- Pour les constructions principales, les toitures seront à 2 pans minimum. Les pentes de toitures doivent être comprises entre 50 et 100 %. Les matériaux de couverture seront du type tuiles ou tous autres matériaux similaires en harmonie avec le bâti environnant. Pour les annexes indépendantes, les pentes de toitures peuvent être inférieures à 50 %. Toutefois, des pentes de toitures ainsi que des matériaux de couverture différents peuvent être admis :
 - pour les constructions présentant un caractère fonctionnel affirmé ;
 - pour des éléments architecturaux particuliers.

- Traitement des façades : une étude de couleur et de matériaux apparents en façade devra être fournie. Les couleurs et matières devront s'intégrer à l'environnement. D'une manière générale, les ouvertures seront plus hautes que larges ; les vitrines ne devront pas faire saillie à la façade.
- Véranda : le projet dans sa volumétrie et par sa conception devra s'intégrer harmonieusement à la construction existante. La surface utile maximum autorisée sera égale à 20 % de la SHON.
- Clôtures : les clôtures pourront être constituées soit par :
 - Un mur plein dont l'aspect devra s'harmoniser avec l'environnement,
 - Un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,75 m surmonté d'une grille ou d'un grillage,
 - Une simple haie végétale ;
 Les clôtures seront limitées à une hauteur maximale de 2 mètres. Les clôtures constituées de mur plein ou mur bahut devront obligatoirement être doublés d'une haie vive.

Les équipements publics pourront déroger aux prescriptions ci-dessus.

Les bâtiments ainsi que les aménagements extérieurs devront être composé avec le site.

Article Ub 12 - Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de l'opération doit être assuré par des installations propres en dehors des voies publiques, soit sur le site , soit à une distance maximale de 200 mètres.

- | | |
|---|--|
| - maison individuelle | : 2 emplacements |
| - collectifs | : 2 emplacements par logement |
| - hôtel | : 1 emplacement par chambre |
| - restaurant | : 1 emplacement pour 10 m ² de restauration |
| - commerces supérieurs à 100 m ² | : 1 emplacement pour 20 m ² de vente |
| - salle de cinéma, réunion, spectacle | : 1 emplacement pour 3 places |
| - bureaux | : 1 emplacement pour 25 m ² |
| - maison de retraite | : 1 emplacement pour 5 lits |
| - artisanat | : 1 emplacement pour 50 m ² |

Par logement individuel ou collectif, un des emplacements demandés devra être abrité.

Article Ub 13 – Espaces libres et plantations – Espaces boisés classés

Les autorisations d'occupation du sol pourront être refusées si les travaux ou constructions projetés requièrent la coupe et l'abattage d'arbres ou végétaux remarquables ou de nature à porter atteinte au paysage naturel et à l'environnement visuel proches.

Les espaces libres seront engazonnés ou recevront des plantations composant avec le paysage naturel ou bâti. Les espèces à planter seront choisies parmi les essences locales dont une liste indicative est tenue à disposition en mairie - les conifères sont interdits -

Le permis de construire d'un ensemble immobilier, de logements individuels ou l'autorisation de lotir sera subordonnée à l'élaboration d'un plan de composition générale cohérent des espaces libres privés et collectifs.

Ce plan devra indiquer les emplacements des constructions, l'axe du faitage principal, le tracé des clôtures et les accès.

L'espace libre et collectif aura une surface minimum égale à 10 % de l'ensemble des parcelles cadastrées à l'origine de l'opération. La superficie nécessaire à la réalisation des voies ne sera pas comprise dans ces 10 %.

Cet espace sera composé :

- de zones plantées,
- d'un emplacement de stationnement par lot créé – planté d'un arbre à haute tige à raison de 2 places de stationnement.

Ces emplacements seront complémentaires aux prescriptions de l'article **Ub 12**.

Article Ub 14 - Coefficient d'Occupation du Sol

Le coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S.) applicable est égal à 0,30. Pour les commerces de proximité et les restaurants, le coefficient d'Occupation des Sols applicable est égal à 0,40.

DISPOSITIONS APPLICABLES

A LA ZONE U_c

CARACTERE DE LA ZONE

La zone U_c correspond à l'extension de l'urbanisation sur des terrains pour lesquels la capacité des équipements permet la réalisation de constructions d'habitations intermédiaires ou individuelles avec toutefois la possibilité d'admettre des activités non nuisantes.

La zone U_c comprend des secteurs soumis aux risques naturels :

- se reporter aux dossiers « Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles » annexés - (PPR multi-risques approuvé le 18 Juillet 2002 + PPR Risque Inondation Crues de l'Isère approuvé le 4 Février 2005).

Article U_c 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

- Les exploitations de carrières ;
- les affouillements ou exhaussements de sol à l'exception de projet paysager cohérent :
 - intégré à la conception soit d'un équipement public soit d'un ensemble de construction ;
 - lié à la protection des risques naturels ou au traitement des eaux pluviales ;
- les terrains de camping caravanage et de stationnement de caravanes ;
- les constructions à usage agricole ou industriel ne correspondant pas aux conditions de l'article U_c 2 ;
- les annexes supérieures à 10m² sur le terrain qui ne supporte pas l'habitation ;
- les dépôts de véhicules, de matériels et matériaux organisés ou improvisés ;
- les commerces d'une surface de vente supérieure à 200 m²
- les antennes radiophoniques et téléphoniques, les éoliennes.

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

Les installations classées sous régime déclaratif dans le cadre de la protection de l'environnement et toute autre installation, à condition qu'elles n'entraînent ou ne risquent d'entraîner pour le voisinage aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ou sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

Tout constructeur devra prendre en compte l'existence de nuisances sonores et de risques naturels prévisibles.

Il devra intégrer les protections correspondantes dans la conception et la réalisation des ouvrages, conformément aux textes en vigueur.

Risques naturels

Dans les zones soumises à aléas, les autorisations et déclarations seront subordonnées au respect des prescriptions et recommandations des Plans de Prévention des Risques Naturels Prévisibles annexés (PPR multi-risques approuvé le 18 Juillet 2002 + PPR Risque Inondation Crues de l'Isère approuvé le 4 Février 2005).

Nuisances sonores :

La route départementale 523 ainsi que la voie ferrée font l'objet d'un classement sonore de type 3 – arrêté préfectoral n° 99.1877.

Article U_c 3 – Accès et voirie

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

Accès :

Les accès doivent présenter des caractéristiques assurant la sécurité des biens et des personnes.
Notamment, une aire de manœuvre et d'attente devra être aménagée en dehors de la voie de circulation.
L'accès à une voie départementale ou communale pourra être refusé dans le cas de configuration dangereuse.

Voirie :

Les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique doivent permettre le passage et la manœuvre des véhicules des services et de sécurité.

Des voies destinées aux piétons et aux cycles seront créées.

Article Uc 4 - Desserte par les réseaux

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

II - Assainissement : la réalisation de réseaux séparatifs est obligatoire.

1 - Eaux usées :

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement conformément à l'article L 1331-1 du Code de la Santé Publique.

A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel autonome, conforme à la législation en vigueur est obligatoire. Il sera demandé notamment une étude d'hydrogéologie d'aptitude du sol à l'épandage afin d'adapter l'installation à la spécificité des sols.

2 - Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires à l'infiltration des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Il sera demandé une étude d'hydrogéologie.

III - Electricité :

Le réseau Moyenne Tension sera réalisé en souterrain sauf en cas d'impossibilité technique ou de coût hors de proportion avec l'aménagement prévu.

Le réseau Basse Tension devra se faire par câbles souterrains ou en cas d'impossibilité technique par câbles isolés pré assemblés, ces derniers étant posés sur façades ou tendus.

IV - Téléphone :

Le réseau téléphonique sera enterré sauf impossibilité technique.

Article Uc 5 – Caractéristiques des terrains

Pour toute construction ou installation nouvelle qui ne pourra être raccordée au réseau collectif d'assainissement, le terrain devra pouvoir accueillir un dispositif d'assainissement individuel conforme à la réglementation. Il sera demandé une étude d'hydrogéologie.

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

Les constructions pourront s'implanter à l'alignement.

Le long des RD les constructions nouvelles pourront s'implanter avec un recul minimum par rapport à l'axe de 20 mètres pour l'habitation, de 10 mètres pour les autres constructions.

En l'absence d'indication au plan, les constructions seront implantées avec un recul de 7 mètres par rapport à l'axe de la voie.

Les locaux techniques tels que les transformateurs, locaux poubelles, etc... ainsi que les annexes isolées et les clôtures pourront être implantés sur l'alignement.

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

Accès automobiles (portails, porte de garages, etc...) : pour des raisons de sécurité, il sera exigé un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement sauf en cas d'impossibilités techniques majeures et/ou de mauvaise adaptation au site.

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

L'implantation de toute construction par rapport aux limites séparatives de parcelles pourra s'effectuer soit :

- sur la limite mitoyenne latérale de parcelles,
- à une distance égale à H/2 et jamais inférieure à 3 mètres.

Les balcons et dépassés de toiture ne sont pas pris en compte dans ce recul, dans la limite de 1,20 m.

Par contre les vérandas devront respecter le recul.

Les piscines devront s'implanter à une distance minimale de 2,50 mètres des limites séparatives.

Article Uc 8 – Implantation des constructions sur une même propriété

Les constructions peuvent être implantées librement les unes par rapport aux autres au sein d'une même propriété.

Article Uc 9 – Emprise au sol

Non réglementé

Article Uc 10 – Hauteur maximum des constructions

La hauteur d'une construction mesurée au faîtage ne doit pas excéder 9 mètres (neuf)

La hauteur maximale des annexes est de 5 mètres au faîtage et de 3 mètres à l'égout.

Dans les secteurs de composition homogène, les constructions respecteront la hauteur moyenne des constructions de l'environnement proche.

Des adaptations seront possibles pour les ouvrages techniques, cheminées, etc...

Article Uc 11 - Aspect extérieur

L'article R 111.21 du Code de l'Urbanisme visé dans les Dispositions Générales (Titre I) demeure applicable.

- Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.
- L'implantation des bâtiments doit rechercher la meilleure adaptation au terrain naturel, afin de réduire au maximum les mouvements de terre ; les talus sont limités à 0.60 m.
- Les murs séparatifs, les murs aveugles et les murs de soutènement doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.
- Pour les constructions principales, les toitures seront à 2 pans minimum. Les pentes de toitures doivent être comprises entre 50 et 100 %. Les matériaux de couverture seront du type tuiles ou tous autres matériaux similaires en harmonie avec le bâti environnant. Pour les annexes indépendantes, les pentes de toitures peuvent être inférieures à 50 %. Toutefois, des pentes de toitures ainsi que des matériaux de couverture différents peuvent être admis :
 - pour les constructions présentant un caractère fonctionnel affirmé,
 - pour des éléments architecturaux particuliers.
- Traitement des façades : une étude de couleur et de matériaux apparents en façade devra être fournie. Les couleurs et matières devront s'intégrer à l'environnement. D'une manière générale, les ouvertures seront plus hautes que larges ; les vitrines ne devront pas faire saillie à la façade.

- Véranda : le projet dans sa volumétrie et par sa conception devra s'intégrer harmonieusement à la construction existante. La surface utile maximum autorisée sera égale à 20 % de la SHON.

Les équipements publics pourront déroger aux prescriptions ci-dessus.

Les bâtiments ainsi que les aménagements extérieurs devront être composés avec le site.

Article Uc 12 - Stationnement

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

- maison individuelle : 2 emplacements dont 1 abrité
- hôtel : 1 emplacement par chambre
- restaurant : 1 emplacement pour 10 m de restauration
- artisanat : 1 emplacement pour 50 m²

Article Uc 13 – Espaces libres et plantations – Espaces boisés classés

Les autorisations d'occupation du sol pourront être refusées si les travaux ou constructions projetés requièrent la coupe et l'abattage d'arbres ou végétaux remarquables ou de nature à porter atteinte au paysage naturel et à l'environnement visuel proches.

Les espaces libres seront engazonnés ou recevront des plantations composant avec le paysage naturel ou bâti. Les espèces à planter seront choisies parmi les essences locales dont une liste indicative est tenue à disposition en mairie - les conifères sont interdits -

Le permis de construire d'un ensemble immobilier, de logements individuels ou l'autorisation de lotir sera subordonnée à l'élaboration d'un plan de composition générale cohérent des espaces libres privés et collectifs.

Ce plan devra indiquer les emplacements des constructions, l'axe du faitage principal, le tracé des clôtures et les accès.

L'espace libre et collectif aura une surface minimum égale à 10 % de l'ensemble des parcelles cadastrées à l'origine de l'opération. La superficie nécessaire à la réalisation des voies ne sera pas comprise dans ces 10 %.

Cet espace sera composé :

- de zones plantées ;
- d'un emplacement de stationnement par lot créé – planté d'un arbre à haute tige à raison de 4 places de stationnement.

Ces emplacements seront complémentaires aux prescriptions de l'article **Uc 12**.

Article Uc 14 - Coefficient d'Occupation du Sol

Le coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S.) est de 0.20.

DISPOSITIONS APPLICABLES

A LA ZONE Uh

CARACTERE DE LA ZONE

Les zones **Uh** correspondent aux hameaux situés en coteaux.

Ces hameaux sont constitués principalement d'anciennes constructions liées à l'exploitation agricole.

Ces zones **Uh** ont pour vocation principale l'habitat et les activités économiques non nuisantes, par la réhabilitation, le changement de destination et l'extension des bâtiments existants.

Les zones **Uh** comprennent des secteurs soumis aux risques naturels :

- se reporter aux dossiers « Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles » annexés - (PPR multi-risques approuvé le 18 Juillet 2002 + PPR Risque Inondation Crues de l'Isère approuvé le 4 Février 2005).

Article Uh 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

- Les exploitations de carrières ;
- les affouillements ou exhaussements de sol à l'exception de projet paysager cohérent lié à la protection des risques naturels ou au traitement des eaux pluviales ;
- les terrains de camping caravanage et de stationnement de caravanes à l'exception du camping à la ferme ;
- les constructions à usage agricole ou industriel ne correspondant pas aux conditions de l'article **Uh 2** ;
- les annexes supérieures à 10m² sur le terrain qui ne supporte pas l'habitation ;
- les dépôts de véhicules, de matériels et matériaux organisés ou improvisés ;
- les antennes radiophoniques et téléphoniques, les éoliennes ;
- les travaux ayant pour conséquence de fermer les cônes de vues
- les commerces du quotidien (alimentation hors produits de la ferme, produits ménagers, tabac, presse...)

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

- Les installations classées sous régime déclaratif dans le cadre de la protection de l'environnement et toute autre installation, à condition qu'elles n'entraînent ou ne risquent d'entraîner pour le voisinage aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ou sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
- Les aménagements, extensions et constructions de bâtiments ou annexes liés à l'activité agricole sous réserve du respect des dispositions législatives en vigueur et du présent règlement.

Les démolitions seront soumises à permis de démolir suivant les dispositions de l'article L-430.1 et suivants du code de l'urbanisme.

Dans les zones soumises à aléas, les autorisations et déclarations seront subordonnées au respect des prescriptions et recommandations des Plans de Prévention des Risques Naturels Prévisibles annexés (PPR multi-risques approuvé le 18 Juillet 2002 + PPR Risque Inondation Crues de l'Isère approuvé le 4 Février 2005).

Article Uh 3 – Accès et voirie

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

Accès :

Les accès doivent présenter des caractéristiques assurant la sécurité des biens et des personnes.
Notamment, une aire de manœuvre et d'attente devra être aménagée en dehors de la voie de circulation.
L'accès à une voie départementale ou communale pourra être refusé dans le cas de configuration dangereuse.

Voirie :

Les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique doivent permettre le passage et la manœuvre des véhicules des services et de sécurité.

Article Uh 4 - Desserte par les réseaux

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

II - Assainissement : la réalisation de réseaux séparatifs est obligatoire.

1 - Eaux usées :

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement conformément à l'article L 1331-1 du Code de la Santé Publique.

A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel autonome, conforme à la législation en vigueur est obligatoire. Il sera demandé notamment une étude hydrogéologique d'aptitude du sol à l'épandage.

2 - Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires à l'infiltration des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Il sera demandé une étude d'hydrogéologie.

III - Electricité :

Le réseau Moyenne Tension sera réalisé en souterrain sauf en cas d'impossibilité technique ou de coût hors de proportion avec l'aménagement prévu.

Le réseau Basse Tension devra se faire par câbles souterrains ou en cas d'impossibilité technique par câbles isolés pré-assemblés, ces derniers étant posés sur façades ou tendus.

IV - Téléphone :

Le réseau téléphonique sera enterré sauf impossibilité technique.

Article Uh 5 – Caractéristiques des terrains

Pour toute construction ou installation nouvelle qui ne pourra être raccordée au réseau collectif d'assainissement, le terrain devra pouvoir accueillir un dispositif d'assainissement individuel conforme à la réglementation. Il sera demandé une étude d'hydrogéologie.

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

Les constructions pourront s'implanter à l'alignement sur les voies internes aux hameaux.

En l'absence d'indication au plan, les constructions seront implantées avec un recul de 5 mètres par rapport à l'axe de la voie de desserte des hameaux.

Les locaux techniques tels que les transformateurs, locaux poubelles, etc... ainsi que les annexes isolées et les clôtures pourront être implantés sur l'alignement.

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

Accès automobiles (portails, porte de garages, etc...) : pour des raisons de sécurité, il sera exigé un recul minimum de 4 mètres par rapport à l'alignement sauf en cas d'impossibilités techniques majeures et/ou de mauvaise adaptation au site.

Les constructions principales pourront être implantées sur une profondeur maximum de 15 mètres à l'exception des annexes dont l'implantation est libre.

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

L'implantation de toute construction par rapport aux limites séparatives de parcelles pourra s'effectuer soit :

- sur la limite mitoyenne latérale de parcelles
- à une distance égale à H/2 et jamais inférieure à 3 mètres

Les balcons et dépassés de toiture ne sont pas pris en compte dans ce recul, dans la limite de 1,20 m. Par contre les vérandas devront respecter le recul.

Les piscines devront s'implanter à une distance minimale de 2,50 mètres des limites séparatives.

Article Uh 8 – Implantation des constructions sur une même propriété

Les constructions peuvent être implantées librement les unes par rapport aux autres au sein d'une même propriété.

Article Uh 9 – Emprise au sol

Non réglementé

Article Uh 10 – Hauteur maximum des constructions

Dans les secteurs de composition homogène, les constructions respecteront la hauteur moyenne des constructions de l'environnement proche.

La hauteur d'une construction mesurée au faîtage est limitée à R + 2 soit environ 11 mètres.

La hauteur maximale des annexes est de 5 mètres au faîtage.

Des adaptations seront possibles pour les ouvrages techniques, cheminées, etc...

Article Uh 11 - Aspect extérieur

L'article R 111.21 du Code de l'Urbanisme visé dans les Dispositions Générales (Titre I) demeure applicable.

- Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.
- L'implantation des bâtiments doit rechercher la meilleure adaptation au terrain naturel, afin de réduire au maximum les mouvements de terre ; les talus sont limités à 0,60 m.
- Les murs séparatifs, les murs aveugles et les murs de soutènement doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.
- Pour les constructions principales, les toitures seront à 2 pans minimum. Les pentes de toitures doivent être comprises entre 50 et 100 %. Les matériaux de couverture seront du type tuiles ou tous autres matériaux similaires en harmonie avec le bâti environnant. Pour les annexes indépendantes, les pentes de toitures peuvent être inférieures à 50 %. Toutefois, des pentes de toitures ainsi que des matériaux de couverture différents peuvent être admis :
 - pour les constructions présentant un caractère fonctionnel affirmé ;
 - pour des éléments architecturaux particuliers.

- Traitement des façades : une étude de couleur et de matériaux apparents en façade devra être fournie. Les couleurs et matières devront s'intégrer à l'environnement. D'une manière générale, les ouvertures seront plus hautes que larges ; les vitrines ne devront pas faire saillie à la façade.
- Véranda : le projet dans sa volumétrie et par sa conception devra s'intégrer harmonieusement à la construction existante. La surface utile maximum autorisée sera égale à 20 % de la SHON.
- Clôtures : les clôtures pourront être constituées soit par :
 - Un mur plein dont l'aspect devra s'harmoniser avec l'environnement,
 - Un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,75 m surmonté d'une grille ou d'un grillage,
 - Une simple haie végétale ;
 Les clôtures seront limitées à une hauteur maximale de 2 mètres. Les clôtures constituées de mur plein ou mur bahut devront obligatoirement être doublés d'une haie vive.
- Aménagement de bâtiments existants à valeur patrimoniale : tous les aménagements devront tenir compte des caractéristiques architecturales des bâtiments existants ; ils n'altéreront pas les volumes d'origine (pas d'excroissance pour les locaux techniques type chaufferie, qui devront être intégrés au volume principal), et devront respecter les principes d'ouvertures existantes (notamment grandes ouvertures correspondant aux portes de grange à conserver).

Les équipements publics pourront déroger aux prescriptions ci-dessus.
 Les bâtiments ainsi que les aménagements extérieurs devront être composés dans le site.

Article Uh 12 - Stationnement

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

- maison individuelle : 2 emplacements
- collectifs : 2 emplacements par logement
- hôtel : 1 emplacement par chambre
- restaurant : 1 emplacement pour 10 m2 de restauration
- artisanat : 1 emplacement pour 50 m²

Par logement individuel ou collectif, un des emplacements demandé devra être abrité.
 Toutefois, pour des raisons d'urbanisme et d'architecture, des dispositions différentes peuvent être admises ; notamment pour des réhabilitations lorsque le pétitionnaire ne dispose pas de surface foncière suffisante.

Article Uh 13 – Espaces libres et plantations – Espaces boisés classés

Les autorisations d'occupation du sol pourront être refusées si les travaux ou constructions projetés requièrent la coupe et l'abattage d'arbres ou végétaux remarquables ou de nature à porter atteinte au paysage naturel et à l'environnement visuel proches.

Les espaces libres seront engazonnés ou recevront des plantations composant avec le paysage naturel ou bâti. Les espèces à planter seront choisies parmi les essences locales dont une liste indicative est tenue à disposition en mairie - les conifères sont interdits -

Article Uh 14 - Coefficient d'Occupation du Sol

Le coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S.) résulte de l'application des articles **Uh 3 à Uh 13**.

DISPOSITIONS APPLICABLES

A LA ZONE Ue

CARACTERE DE LA ZONE

La zone **Ue** rassemble les principaux équipements publics de la commune.

La zone **Ue** comprend des secteurs soumis aux risques naturels :

- se reporter aux dossiers « Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles » annexés - (PPR multi-risques approuvé le 18 Juillet 2002 + PPR Risque Inondation Crues de l'Isère approuvé le 4 Février 2005).

Article Ue 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Les exploitations de carrières ;

- les affouillements ou exhaussements de sol à l'exception de projet paysager cohérent :
 - intégré à la conception soit d'un équipement public soit d'un ensemble de construction ;
 - lié à la protection des risques naturels ou au traitement des eaux pluviales ;
- les terrains de camping caravanage et de stationnement de caravanes ;
- les constructions à usage agricole ou industriel ne correspondant pas aux conditions de l'article **Ub 2** ;
- les annexes supérieures à 10 m² sur le terrain qui ne supporte pas l'habitation ;
- les dépôts de véhicules, de matériels et matériaux organisés ou improvisés ;
- les antennes radiophoniques et téléphoniques, les éoliennes.

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

Risques naturels

Dans les zones soumises à aléas, les autorisations et déclarations seront subordonnées au respect des prescriptions et recommandations des Plans de Prévention des Risques Naturels Prévisibles annexés (PPR multi-risques approuvé le 18 Juillet 2002 + PPR Risque Inondation Crues de l'Isère approuvé le 4 Février 2005).

Nuisances sonores :

La route départementale 523 ainsi que la voie ferrée font l'objet d'un classement sonore de type 3 – arrêté préfectoral n° 99.1877.

Article Ue 3 – Accès et voirie

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

Accès :

Les accès doivent présenter des caractéristiques assurant la sécurité des biens et des personnes.
Notamment, une aire de manœuvre et d'attente devra être aménagée en dehors de la voie de circulation.
L'accès à une voie départementale ou communale pourra être refusé dans le cas de configuration dangereuse.

Voirie :

Les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique doivent permettre le passage et la manœuvre des véhicules des services et de sécurité.
Des voies destinées aux piétons et aux cycles seront créées dans le cadre du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)

Article Ue 4 - Desserte par les réseaux

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

II - Assainissement : la réalisation de réseaux séparatifs est obligatoire.

1 - Eaux usées :

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement conformément à l'article L 1331-1 du Code de la Santé Publique.

2 - Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires à l'infiltration des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Il sera demandé une étude d'hydrogéologie.

III - Electricité :

Le réseau Moyenne Tension sera réalisé en souterrain sauf en cas d'impossibilité technique ou de coût hors de proportion avec l'aménagement prévu.

Le réseau Basse Tension devra se faire par câbles souterrains ou en cas d'impossibilité technique par câbles isolés pré-assemblés, ces derniers étant posés sur façades ou tendus.

IV - Téléphone :

Le réseau téléphonique sera enterré sauf impossibilité technique.

Article Ue 5 – Caractéristiques des terrains

Non réglementé -

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

Sauf indications contraires portées au document graphique, les constructions pourront s'implanter à l'alignement.

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

L'implantation de toute construction par rapport aux limites séparatives de parcelles pourra s'effectuer soit :

- sur la limite mitoyenne latérale de parcelles,
- à une distance égale à H/2 et jamais inférieure à 3 mètres

Les balcons et dépassés de toiture ne sont pas pris en compte dans ce recul, dans la limite de 1,20 m.

Article Ue 8 – Implantation des constructions sur une même propriété

Les constructions peuvent être implantées librement les unes par rapport aux autres au sein d'une même propriété.

Article Ue 9 – Emprise au sol

Non réglementé

Article Ue 10 – Hauteur maximum des constructions

La hauteur d'une construction mesurée au faîtage 15 mètres.
Des adaptations seront possibles pour les ouvrages techniques, cheminées, etc...

Article Ue 11 - Aspect extérieur

L'article R 111.21 du Code de l'Urbanisme visé dans les Dispositions Générales (Titre I) demeure applicable.

Article Ue 12 - Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de l'opération doit être assuré par des installations propres en dehors des voies publiques, soit sur le site , soit à une distance maximale de 200 mètres.

Article Ue 13 – Espaces libres et plantations – Espaces boisés classés

Les autorisations d'occupation du sol pourront être refusées si les travaux ou constructions projetés requièrent la coupe et l'abattage d'arbres ou végétaux remarquables ou de nature à porter atteinte au paysage naturel et à l'environnement visuel proches.

Les espaces libres seront engazonnés ou recevront des plantations composant avec le paysage naturel ou bâti. Les espèces à planter seront choisies parmi les essences locales dont une liste indicative est tenue à disposition en mairie - les conifères sont interdits -

Le permis de construire d'un ensemble immobilier, de logements individuels ou l'autorisation de lotir sera subordonnée à l'élaboration d'un plan de composition générale cohérent des espaces libres privés et collectifs.

Ce plan devra indiquer les emplacements des constructions, l'axe du faîtage principal, le tracé des clôtures et les accès.

L'espace libre et collectif aura une surface minimum égale à 10 % de l'ensemble des parcelles cadastrées à l'origine de l'opération. La superficie nécessaire à la réalisation des voies de circulation ne sera pas comprise dans ces 10 %.

Cet espace sera composé :

- de zones plantées,
- d'emplacements de stationnements – planté d'un arbre à haute tige à raison de 2 places de stationnement.

Ces emplacements seront complémentaires aux prescriptions de l'article Ue 12.

Article Ue 14 - Coefficient d'Occupation du Sol

Le coefficient d'occupation du sol (C.O.S.) résulte de l'application des articles Ue 3 à Ue 13.

DISPOSITIONS APPLICABLES

A LA ZONE Ui

CARACTERE DE LA ZONE

Zone d'urbanisation, dont l'utilisation et l'occupation des sols sont exclusivement réservées à l'implantation des activités économiques industrielles ou artisanales soumises à autorisation ou à déclaration.

Le secteur **Uip** est soumis aux prescriptions de protection des ressources en eau potable.

Le secteur **Uie** est soumis aux prescriptions de traitement des entrées de ville.

La zone **Ui** comprend des secteurs soumis aux risques naturels :

- se reporter aux dossiers « Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles » annexés - (PPR multi-risques approuvé le 18 Juillet 2002 + PPR Risque Inondation Crues de l'Isère approuvé le 4 Février 2005).

Article Ui 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

- La construction d'immeubles ou de locaux à usage d'habitation à l'exception de celui destiné au logement du personnel dont la présence permanente est indispensable sur la zone pour assurer le fonctionnement et/ou la surveillance des installations ou des fabrications ;
- La création ou l'aménagement de terrains destinés au campement ou au stationnement des caravanes - (camping et caravaning) ;
- L'ouverture ou l'exploitation de toute carrière,
- les affouillements ou exhaussements de sol à l'exception de projet paysager cohérent ;
- intégré à la conception soit d'un équipement public soit d'un ensemble de construction ;
 - lié à la protection des risques naturels ou au traitement des eaux pluviales ;
- les antennes radiophonique et téléphonique, les éoliennes ;
- Dans les secteurs **Uip**, toute construction, aménagement ou extension susceptible de contrevenir au respect des prescriptions de protection des ressources en eau potable ;
- les piscines à l'exception de celles liées à l'activité économique exercée sur le terrain.
- Les commerces du quotidien (alimentation, produits ménagers, tabac, presse,...)

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

Dans les zones soumises à aléas, les autorisations et déclarations seront subordonnées au respect des prescriptions et recommandations des Plans de Prévention des Risques Naturels Prévisibles annexés (PPR multi-risques approuvé le 18 Juillet 2002 + PPR Risque Inondation Crues de l'Isère approuvé le 4 Février 2005).

Dans les zones **Uip**, les autorisations et déclarations seront subordonnées au respect des prescriptions de protection des ressources en eau potable et à la réduction des risques de pollution.

Article Ui 3 – Accès et voirie

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

Accès :

Les accès doivent présenter des caractéristiques assurant la sécurité des biens et des personnes.

Notamment, une aire de manœuvre et d'attente devra être aménagée en dehors de la voie de circulation, sauf impossibilité technique.

L'accès à une voie départementale ou communale pourra être refusé dans le cas de configuration dangereuse.

Le raccordement de l'accès à la voie publique doit comporter une plate-forme aménagée :

- visible de la chaussée ;
- d'une profondeur de 5 à 10 mètres environ ;
- d'une pente moyenne de 3 à 5 % environ ;
- conçue et réalisée de manière à permettre l'exécution de meilleures conditions de sécurité pour tous les usagers de la voie publique ;
- conforme aux prescriptions qui figureront à l'autorisation réglementaire de voirie.

Voirie :

Les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique doivent permettre le passage et la manœuvre des véhicules des services et de sécurité.

Des voies destinées aux piétons et aux cycles seront créées dans le cadre des orientations prévues par le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)

Article Ui 4 - Desserte par les réseaux

I - Alimentation en eau

- **Eau potable :** toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.
- **Eau industrielle :** le pompage dans la nappe phréatique est soumis à autorisation.

II - Assainissement :

1. - Eaux résiduaires industrielles :

Les installations industrielles ne doivent rejeter au réseau public d'assainissement que des effluents pré-épurés conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

Les eaux de refroidissement, ainsi que les eaux résiduaires industrielles ne nécessitant pas de pré-traitement, peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement dans les conditions prévues par la législation et la réglementation en vigueur.

2. - Eaux pluviales

Les aménagements réalisés doivent garantir, par le biais d'un puits perdu, l'infiltration sur le terrain des eaux pluviales et de ruissellement collectés par les surfaces aménagées ; le trop plein sera rejeté au réseau. Il sera demandé une étude d'hydrogéologie.

3 - Eaux usées domestiques :

Le branchement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle, conformément à l'article L. 1331-1 du Code de la Santé publique.

Toutefois, en l'absence provisoire de ce réseau, et seulement dans ce cas, l'assainissement individuel autonome, conforme à la législation en vigueur est obligatoire.

III - Electricité :

Le réseau Moyenne Tension sera réalisé en souterrain sauf en cas d'impossibilité technique ou de coût hors de proportion avec l'aménagement prévu.

Le réseau Basse Tension devra se faire par câbles souterrains ou en cas d'impossibilité technique par câbles isolés pré-assemblés, ces derniers étant posés sur façades ou tendus.

IV - Téléphone :

Le réseau téléphonique sera enterré.

Article Ui 5 – Caractéristiques des terrains

Sans objet

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

Les constructions seront implantées avec un recul par rapport à l'axe du RD 523 :

- de 30 mètres dans le secteur **Uie** (entrée de ville) ;
- de 25 mètres dans les autres secteurs

Pour les autres voies et en l'absence d'indication au plan, les constructions ainsi que les clôtures seront implantées avec un recul de sept (7) mètres par rapport à l'axe.

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

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

Les accès automobiles (portails, porte de garages, etc...) devront respecter un recul minimum de cinq (5) mètres par rapport à l'alignement.

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

L'implantation de toute construction ou installations par rapport aux limites séparatives de parcelles, doit s'effectuer à une distance :

- 10 mètres : pour les constructions à usage industriel ;
- 5 mètres : pour les constructions à usage artisanal ;

Sur avis des autorités publiques des conditions particulières d'implantations, des constructions par rapport aux limites autres que celles définies ci-dessus, peuvent éventuellement être admises.

Article Ui 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur la même propriété

Selon les activités susceptibles d'être menées dans les bâtiments à usage industriel et/ou artisanal projetés sur un même terrain, une distance d'isolement égale à leur demi ou entière hauteur (H ou H/2) pourra être imposée entre ceux-ci pour des raisons d'entretien et/ou de sécurité (en cas d'incendie).

L'axe longitudinal des bâtiments devra être perpendiculaire à l'axe du RD 523, toutefois pour des raisons techniques et de configuration de terrain des adaptations exceptionnelles seront possibles.

Article Ui 9 - Emprise au sol

Le coefficient d'emprise au sol de toutes les constructions admises sur une même parcelle - ou projection au sol de celles-ci, si elles sont supportées par des ouvrages - est de 0,50 (les aires de stationnement ne sont pas prises en compte).

Article Ui 10 - Hauteur des constructions

La hauteur des constructions mesurée au faitage est limitée à :

- 9 mètres en bordure de la voie du RD 523 ;
- 12 mètres en pied de colline.

Toutefois pour des raisons techniques dûment motivées de règles de hauteur différentes peuvent être autorisées.

Article Ui 11 - Aspect extérieur

Les bâtiments seront implantés de manière à ce que les axes longitudinaux soient perpendiculaires à l'axe du RD 523 toutefois pour des raisons techniques et de configuration de terrain des adaptations exceptionnelles seront possibles.

Les petits volumes seront implantés de préférence en bordure du RD 523 ; les plus gros bâtiments seront localisés en pied de versant.

Les constructions devront être traitées de façon simple et fonctionnelle ; elles devront s'harmoniser avec l'environnement visuel.

Les logements de fonction ainsi que les annexes devront être intégrés au volume de la construction principale.

Une étude de polychromie devra être produite avec la demande du permis de construire.

Les toitures de pente inférieure à 20 % pourront être masquées par des acrotères.

Les clôtures seront du type grille ou grillage sans murette. Les clôtures seront doublées de plantations suivant les prescriptions de l'article **Ui 13**.

Des clôtures différentes du type mur pourront être autorisées lorsqu'elles sont indispensables à l'activité projetée.

D'une manière générale, les clôtures ne devront pas créer une gêne pour la visibilité sur les voies publiques.

Affichage et publicité :

Les panneaux de grandes dimensions sont interdits. On disposera un seul panneau à l'entrée de la zone indiquant les emplacements de chaque entreprise.

Les enseignes seront disposées sur la façade des bâtiments ; leurs dimensions ainsi que leurs dessins seront soumis à autorisation de la Commission d'Urbanisme.

Article Ui 12 - Stationnement des véhicules

Pour les installations industrielles, il doit être aménagé, sur la parcelle 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 ; ces aires ne comprennent pas les aires réservées aux manœuvres des véhicules ; elles figurent au plan de circulation qui accompagne obligatoirement la demande de permis de construire.

En ce qui concerne les véhicules de livraison et de service, le stationnement est au minimum de :

- 2 emplacements (50 m²) pour véhicules industriels pour une parcelle inférieure à 10 000 m².
- 3 emplacements pour véhicules industriels pour une parcelle comprise entre 10 000 m² et 20 000 m².

En ce qui concerne le personnel (usines et bureaux) il doit être aménagé une aire de stationnement (25 m²) pour 3 emplois. Pour les logements de fonction il doit être aménagé autant d'aires de stationnement que d'unités de logement. Pour les commerces, il doit être aménagé une aire de stationnement (25 m²) par 25 m² de surface de vente.

Article Ui 13 - Espaces libres et plantations

Prescriptions applicables à l'ensemble de la zone Ui

Un plan des aménagements extérieurs devra être joint à la demande de permis de construire ; il devra indiquer :

- les circulations et accès ;
- les stationnements ;
- l'implantation, la hauteur et l'essence des plantations ;
- les zones engazonnées.

Ce plan d'aménagement devra suivre les principes exposés dans le PADD.

Article Ui 14 – Coefficient d'occupation des sols

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols ; il résulte de l'application des articles **Ui 3** à **Ui 13**.

Pour les bureaux, le C.O.S. est égal à 0,60

Dans un bâtiment artisanal, la surface SHOB attribuée à l'habitation ne pourra pas être supérieure à 50 % de la surface SHOB construite.

Pour les constructions à usage d'habitation, la surface hors oeuvre brute de plancher maximum est fixée à 150 m² par logement.

DISPOSITIONS APPLICABLES

A LA ZONE Ut

CARACTERE DE LA ZONE

La zone **Ut** correspond à la zone d'activités spécialisées réservée à l'autoroute A 41.

Elle comprend l'ensemble du domaine de l'autoroute A 41, notamment les emprises des équipements et constructions nécessaires à son exploitation.

Cette zone **Ut** comprend des secteurs soumis aux risques naturels :

- se reporter aux dossiers « Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles » annexés - (PPR multi-risques approuvé le 18 Juillet 2002 + PPR Risque Inondation Crues de l'Isère approuvé le 4 Février 2005).

Article Ut 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

- Les exploitations de carrières ;
- les terrains de camping caravanage et de stationnement de caravanes ;
- les constructions à usage d'habitation, les bâtiments agricoles ou industriels ne correspondant pas aux conditions de l'article **Ut 2** ;
- les éoliennes.

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

Sont soumises à conditions particulières les constructions de toute nature, les installations et les dépôts nécessaires :

- au fonctionnement du service autoroutier ;
- aux activités liées au service autoroutier.

Les antennes devront faire l'objet d'une paysagère d'intégration dans le site.

Article Ut 3 – Accès et voirie

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

Accès :

Les accès doivent présenter des caractéristiques assurant la sécurité des biens et des personnes.

Notamment, une aire de manœuvre et d'attente devra être aménagée en dehors de la voie de circulation.

L'accès à une voie départementale ou communale pourra être refusé dans le cas de configuration dangereuse.

Voirie :

Les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique doivent permettre le passage et la manœuvre des véhicules des services et de sécurité

Article Ut 4 - Desserte par les réseaux

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

II - Assainissement : la réalisation de réseaux séparatifs est obligatoire.

1 - Eaux usées :

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement conformément à l'article L. 1331-1 du Code de la Santé Publique.

A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel autonome, conforme à la législation en vigueur est obligatoire. Il sera demandé notamment une étude d'hydrogéologie d'aptitude du sol à l'épandage.

2 - Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires à l'infiltration des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Il sera demandé une étude d'hydrogéologie.

III - Electricité :

Le réseau Moyenne Tension sera réalisé en souterrain sauf en cas d'impossibilité technique ou de coût hors de proportion avec l'aménagement prévu.

Le réseau Basse Tension devra se faire par câbles souterrains ou en cas d'impossibilité technique par câbles isolés pré-assemblés, ces derniers étant posés sur façades ou tendus.

IV - Téléphone :

Le réseau téléphonique sera enterré sauf impossibilité technique.

Article Ut 5 – Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

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

Les constructions de toute nature ainsi que les clôtures pourront être implantées sur l'alignement. Des adaptations sont admises pour les ouvrages indispensables à l'exploitation du service autoroutier.

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

L'implantation de toute construction ou installations par rapport aux limites séparatives de parcelles doit s'effectuer à une distance de 6 mètres.

Sur avis des autorités publiques, des conditions particulières d'implantations, de constructions par rapport aux limites autres que celles définies ci-dessus, peuvent éventuellement être admises.

Article Ut 8 – Implantation des constructions sur une même propriété

Les constructions peuvent être implantées librement les unes par rapport aux autres au sein d'une même propriété.

Article Ut 9 – Emprise au sol

Non réglementé

Article Ut 10 – Hauteur maximum des constructions

La hauteur des constructions mesurée au faitage est limitée à :

- 12 mètres pour les constructions liées à l'exploitation technique ;
- 9 mètres pour les constructions à usage de bureaux ou de logements.

Toutefois, pour des raisons techniques dûment motivées, des règles de hauteurs différentes peuvent être autorisées.

Article Ut 11 - Aspect extérieur

L'article R 111.21 du Code de l'Urbanisme visé dans les Dispositions Générales (Titre I) demeure applicable.

- Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.
- Clôtures : les clôtures, par leurs dimensions ou leur aspect extérieur, ne doivent pas porter atteinte à la sécurité des circulations routière et ferroviaire ni au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Article Ut 12 - Stationnement

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

Article Ut 13 – Espaces libres et plantations – Espaces boisés classés

Les espaces libres des aires de stationnement seront engazonnés ou recevront des plantations composant avec le paysage naturel ou bâti. Les espèces à planter seront choisies parmi les essences locales dont une liste indicative est tenue à disposition en mairie - les conifères sont interdits -

Article Ut 14 - Coefficient d'Occupation du Sol

Le coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S.) résulte de l'application des articles **Ut 3 à Ut 13**.

DISPOSITIONS APPLICABLES

A LA ZONE Us

CARACTERE DE LA ZONE

Secteur réservé à l'exploitation du bois

La zone Us comprend des secteurs soumis aux risques naturels :

- se reporter aux dossiers « Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles » annexés - (PPR multi-risques approuvé le 18 Juillet 2002 + PPR Risque Inondation Crues de l'Isère approuvé le 4 Février 2005).

Article Us 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

- Toutes les occupations et utilisations non mentionnées à l'article Us 2

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

- Les constructions et installations directement liées à l'exploitation du bois

Article Us 3 – Accès et voirie

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

Accès :

Les accès doivent présenter des caractéristiques assurant la sécurité des biens et des personnes.

Notamment, une aire de manœuvre et d'attente devra être aménagée en dehors de la voie de circulation, sauf impossibilité technique.

L'accès à une voie départementale ou communale pourra être refusé dans le cas de configuration dangereuse.

Voirie :

Les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique doivent permettre le passage et la manœuvre des véhicules des services et de sécurité.

Article Us 4 - Desserte par les réseaux

I -Eau : Les constructions à usage d'habitation ou d'activités peuvent ; soit être raccordée au réseau public d'eau potable, soit être autonome à condition de fournir une attestation conforme aux textes en vigueur.

II - Assainissement : la réalisation de réseaux séparatifs est obligatoire.

1 - Eaux usées :

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement conformément à l'article 33 du Code de la Santé Publique.

A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel autonome, conforme à la législation en vigueur est obligatoire. Il sera demandé notamment une étude d'hydrogéologie d'aptitude du sol à l'épandage.

2 - Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires à l'infiltration des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Il sera demandé une étude d'hydrogéologie.

III - Electricité :

Le réseau Moyenne Tension sera réalisé en souterrain sauf en cas d'impossibilité technique ou de coût hors de proportion avec l'aménagement prévu.

Le réseau Basse Tension devra se faire par câbles souterrains ou en cas d'impossibilité technique par câbles isolés pré-assemblés, ces derniers étant posés sur façades ou tendus.

IV - Téléphone :

Le réseau téléphonique sera enterré sauf impossibilité technique.

Article Us 5 – Caractéristiques des terrains

Sans objet

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

Les constructions seront implantées avec un recul de 25m par rapport à l'axe du RD 523

Pour les autres voies et en l'absence d'indication au plan, les constructions ainsi que les clôtures seront implantées avec un recul de sept (7) mètres par rapport à l'axe.

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

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

Les accès automobiles (portails, porte de garages, etc...) devront respecter un recul minimum de cinq (5) mètres par rapport à l'alignement.

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

L'implantation de toute construction par rapport aux limites séparatives de parcelles devra s'effectuer à une distance égale à H/2 et jamais inférieure à 5 mètres.

Article Us 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur la même propriété

Selon les activités susceptibles d'être menées dans les bâtiments à usage industriel et/ou artisanal projetés sur un même terrain, une distance d'isolement égale à leur demi ou entière hauteur (H ou H/2) pourra être imposée entre ceux-ci pour des raisons d'entretien et/ou de sécurité (en cas d'incendie).

L'axe longitudinal des bâtiments devra être perpendiculaire à l'axe du RD 523, toutefois pour des raisons techniques et de configuration de terrain des adaptations exceptionnelles seront possibles.

Article Us 9 - Emprise au sol

Le coefficient d'emprise au sol de toutes les constructions admises sur une même parcelle - ou projection au sol de celles-ci, si elles sont supportées par des ouvrages - est de 0,50 (les aires de stationnement ne sont pas prises en compte).

Article Us 10 - Hauteur des constructions

La hauteur des constructions mesurée au faitage est limitée à :

- 9 mètres ;

Toutefois pour des raisons techniques dûment motivées de règles de hauteur différentes peuvent être autorisées.

Article Us 11 - Aspect extérieur

Les bâtiments seront implantés de manière à ce que les axes longitudinaux soient perpendiculaires à l'axe du RD 523 toutefois pour des raisons techniques et de configuration de terrain des adaptations exceptionnelles seront possibles.

Les petits volumes seront implantés de préférence en bordure du RD 523 ; les plus gros bâtiments seront localisés en pied de versant.

Les constructions devront être traitées de façon simple et fonctionnelle ; elles devront s'harmoniser avec l'environnement visuel.

Une étude de polychromie devra être produite avec la demande du permis de construire.

Les toitures de pente inférieure à 20 % pourront être masquées par des acrotères.

Les clôtures seront du type grille ou grillage sans murette. Des clôtures différentes du type mur pourront être autorisées lorsqu'elles sont indispensables à l'activité projetée.

D'une manière générale, les clôtures ne devront pas créer une gêne pour la visibilité sur les voies publiques.

Affichage et publicité :

Les panneaux de grandes dimensions sont interdits. On disposera un seul panneau à l'entrée de la zone indiquant les emplacements de chaque entreprise.

Les enseignes seront disposées sur la façade des bâtiments ; leurs dimensions ainsi que leurs dessins seront soumis à autorisation de la Commission d'Urbanisme.

Article Us 12 - Stationnement des véhicules

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

Article Us 13 - Espaces libres et plantations

Les autorisations d'occupation du sol pourront être refusées si les travaux ou constructions projetés requièrent la coupe et l'abattage d'arbres ou végétaux remarquables ou de nature à porter atteinte au paysage naturel et à l'environnement visuel proches.

Les espaces libres seront engazonnés ou recevront des plantations composant avec le paysage naturel ou bâti. Les espèces à planter seront choisies parmi les essences locales dont une liste indicative est tenue à disposition en mairie - les conifères sont interdits -

Article Us 14 – Coefficient d'occupation des sols

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols ; il résulte de l'application des articles **Us 3 à Us 13**.

DISPOSITIONS APPLICABLES

A LA ZONE AUa

CARACTERE DE LA ZONE

La zone **AUa** correspond à une zone non équipée qui peut être urbanisée à l'occasion de la réalisation d'opérations d'aménagement ou de constructions compatibles avec un aménagement cohérent de la zone tel qu'il est défini par le règlement et suivant l'esprit du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD).

Cette zone **AUa** a pour vocation principale l'habitat individuel groupé ou individuel. Elle peut également accueillir des services et des activités économiques non nuisantes.

La zone **AUa** comprend des secteurs soumis aux risques naturels :

- se reporter aux dossiers « Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles » annexés - (PPR multi-risques approuvé le 18 Juillet 2002 + PPR Risque Inondation Crues de l'Isère approuvé le 4 Février 2005).

Article AUa 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

- Les exploitations de carrières ;
- les affouillements ou exhaussements de sol à l'exception de projet paysager cohérent ;
- intégré à la conception soit d'un équipement public soit d'un ensemble de construction ;
 - lié à la protection des risques naturels ou au traitement des eaux pluviales ;
 - les terrains de camping caravanage et de stationnement de caravanes ;
- les constructions à usage agricole ou industriel ne correspondant pas aux conditions de l'article **AUa 2** ;
- les annexes supérieures à 10m² sur le terrain qui ne supporte pas l'habitation ;
- les dépôts de véhicules, de matériels et matériaux organisés ou improvisés ;
- les commerces d'une surface de vente supérieure à 200 m² ;
- les antennes radiophonique et téléphonique, les éoliennes.

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

Les installations classées sous régime déclaratif dans le cadre de la protection de l'environnement et toute autre installation, à condition qu'elles n'entraînent ou ne risquent d'entraîner pour le voisinage aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ou sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

Tout constructeur devra prendre en compte l'existence de nuisances sonores et de risques naturels prévisibles. Il devra intégrer les protections correspondantes dans la conception et la réalisation des ouvrages, conformément aux textes en vigueur.

Risques naturels

Dans les zones soumises à aléas, les autorisations et déclarations seront subordonnées au respect des prescriptions et recommandations des Plans de Prévention des Risques Naturels Prévisibles annexés (PPR multi-risques approuvé le 18 Juillet 2002 + PPR Risque Inondation Crues de l'Isère approuvé le 4 Février 2005).

Nuisances sonores :

La route départementale 523 ainsi que la voie ferrée font l'objet d'un classement sonore de type 3 – arrêté préfectoral n° 99.1877.

Article AUa 3 – Accès et voirie

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

Accès :

Les accès doivent présenter des caractéristiques assurant la sécurité des biens et des personnes.

Notamment, une aire de manœuvre et d'attente devra être aménagée en dehors de la voie de circulation.

L'accès à une voie départementale ou communale pourra être refusé dans le cas de configuration dangereuse.

Voirie :

Les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique doivent permettre le passage et la manœuvre des véhicules des services et de sécurité.

Des voies destinées aux piétons et aux cycles devront être créées.

Le plan d'aménagement de secteur (voirie, placette, etc...) devra s'inspirer des indications contenues dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD).

Article AUa 4 - Desserte par les réseaux

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

II - Assainissement : la réalisation de réseaux séparatifs est obligatoire.

1 - Eaux usées :

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement conformément à l'article L 1331-1 du Code de la Santé Publique.

2 - Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires à l'infiltration des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Il sera demandé une étude d'hydrogéologie.

III - Electricité :

Le réseau Moyenne Tension sera réalisé en souterrain sauf en cas d'impossibilité technique ou de coût hors de proportion avec l'aménagement prévu.

Le réseau Basse Tension devra se faire par câbles souterrains ou en cas d'impossibilité technique par câbles isolés pré-assemblés, ces derniers étant posés sur façades ou tendus.

IV - Téléphone :

Le réseau téléphonique sera enterré sauf impossibilité technique.

Article AUa 5 – Caractéristiques des terrains

Le projet d'aménagement devra porter sur la totalité de la zone considérée. Une réalisation par tranche cohérente est possible.

La réalisation des équipements internes ainsi que des constructions devra s'inspirer des principes du PADD

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

Les constructions pourront s'implanter à l'alignement.

Le long de la RD, l'alignement sera par rapport à l'axe :

- de 20 mètres pour l'habitation,
- de 10 mètres pour les autres constructions.

En l'absence d'indication au plan, les constructions principales seront implantées avec un recul de 7 mètres par rapport à l'axe de la voie.

Les locaux techniques tels que les transformateurs, locaux poubelles, etc... ainsi que les annexes isolées et les clôtures pourront être implantés sur l'alignement.

Accès automobiles (portails, porte de garages, etc...) : pour des raisons de sécurité, il sera exigé un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement sauf en cas d'impossibilités techniques majeures et/ou de mauvaise adaptation au site.

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

L'implantation de toute construction par rapport aux limites séparatives de parcelles pourra s'effectuer soit :

- sur la limite mitoyenne latérale de parcelles,
- à une distance égale à H/2 et jamais inférieure à 3 mètres.

Les balcons et dépassés de toiture ne sont pas pris en compte dans ce recul, dans la limite de 1,20 m. Par contre les vérandas devront respecter le recul.

Les piscines devront s'implanter à une distance minimale de 2,50 mètres des limites séparatives.

Article AUa 8 – Implantation des constructions sur une même propriété

Les constructions peuvent être implantées librement les unes par rapport aux autres au sein d'une même propriété.

Article AUa 9 – Emprise au sol

Non réglementé

Article AUa 10 – Hauteur maximum des constructions

La hauteur d'une construction mesurée au faitage ne doit pas excéder 9 mètres (neuf)

La hauteur maximale des annexes est de 5 mètres au faitage et de 3 mètres à l'égout.

Dans les secteurs de composition homogène, les constructions respecteront la hauteur moyenne des constructions de l'environnement proche.

Des adaptations seront possibles pour les ouvrages techniques, cheminées, etc...

Article AUa 11 - Aspect extérieur

L'article R 111.21 du Code de l'Urbanisme visé dans les Dispositions Générales (Titre I) demeure applicable.

- Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.
- L'implantation des bâtiments doit rechercher la meilleure adaptation au terrain naturel, afin de réduire au maximum les mouvements de terre ; les talus sont limités à 0.60 m.
- Les murs séparatifs, les murs aveugles et les murs de soutènement doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

- Pour les constructions principales, les toitures seront à 2 pans minimum. Les pentes de toitures doivent être comprises entre 50 et 100 %. Les matériaux de couverture seront du type tuiles ou tous autres matériaux similaires en harmonie avec le bâti environnant. Pour les annexes indépendantes, les pentes de toitures peuvent être inférieures à 50 %. Toutefois, des pentes de toitures ainsi que des matériaux de couverture différents peuvent être admis :
 - pour les constructions présentant un caractère fonctionnel affirmé ;
 - pour des éléments architecturaux particuliers.
- Traitement des façades : une étude de couleur et de matériaux apparents en façade devra être fournie. Les couleurs et matières devront s'intégrer à l'environnement. D'une manière générale, les ouvertures seront plus hautes que larges ; les vitrines ne devront pas faire saillie à la façade.
- Véranda : le projet dans sa volumétrie et par sa conception devra s'intégrer harmonieusement à la construction existante. La surface utile maximum autorisée sera égale à 20 % de la SHON.
- Clôtures : les clôtures pourront être constituées soit par :
 - Un mur plein dont l'aspect devra s'harmoniser avec l'environnement,
 - Un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,75 m surmonté d'une grille ou d'un grillage,
 - Une simple haie végétale ;
 Les clôtures seront limitées à une hauteur maximale de 2 mètres. Les clôtures constituées de mur plein ou mur bahut devront obligatoirement être doublés d'une haie vive.

Les équipements publics pourront déroger aux prescriptions ci-dessus. Les bâtiments ainsi que les aménagements extérieurs devront être composés avec le site.

Article AUa 12 - Stationnement

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

- | | | |
|--------------|---|--|
| - habitat | : | 2 emplacements par logement dont 1 abrité |
| - hôtel | : | 1 emplacement par chambre |
| - restaurant | : | 1 emplacement pour 10 m ² de restauration |
| - artisanat | : | 1 emplacement pour 50 m ² |

Article AUa 13 – Espaces libres et plantations – Espaces boisés classés

Les autorisations d'occupation du sol pourront être refusées si les travaux ou constructions projetés requièrent la coupe et l'abattage d'arbres ou végétaux remarquables ou de nature à porter atteinte au paysage naturel et à l'environnement visuel proches.

Les espaces libres seront engazonnés ou recevront des plantations composant avec le paysage naturel ou bâti. Les espèces à planter seront choisies parmi les essences locales dont une liste indicative est tenue à disposition en mairie - les conifères sont interdits -

Le permis de construire d'un ensemble immobilier, de logements individuels ou l'autorisation de lotir sera subordonnée à l'élaboration d'un plan de composition générale cohérent des espaces libres privés et collectifs. Il devra s'inspirer des indications contenues dans le PADD

Ce plan devra indiquer les emplacements des constructions, l'axe du faitage principal, le tracé des clôtures et les accès.

L'espace libre et collectif aura une surface minimum, égale à 10 % de l'ensemble des parcelles cadastrées, à l'origine de l'opération.

La superficie nécessaire à la réalisation des voies de circulation ne sera pas comprise dans ces 10 %.

Cet espace sera composé :

- de zones plantées ;
- d'un emplacement de stationnement par lot créé – planté d'un arbre à haute tige à raison de 2 places de stationnement.

Ces emplacements seront complémentaires aux prescriptions de l'article **AUa 12**.

Article AUa 14 - Coefficient d'Occupation du Sol

Le coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S.) résulte de l'application des articles **AUa 3 à AUa 13** ; le maximum étant de 0,20.

DISPOSITIONS APPLICABLES

A LA ZONE AU_b

CARACTERE DE LA ZONE

La zone **AU_b** correspond à une zone non équipée au lieu dit « le grand pré » qui peut être urbanisée à l'occasion de la réalisation d'opérations d'aménagement ou de constructions compatibles avec un aménagement cohérent de la zone tel qu'il est défini par le règlement et suivant l'esprit des Orientations d'Aménagement / Prescriptions particulières.

Cette zone **AU_b** a pour vocation principale l'habitat collectif et individuel.

Elle peut également accueillir des services et des activités économiques non nuisantes.

Le secteur situé en piémont le long de la voie communale sera exclusivement consacré à de l'habitat collectif.

La proportion d'habitat collectif (en nombre de logements) devra être au minimum de 40% sur l'ensemble de la zone.

La zone **AU_b** comprend des secteurs soumis aux risques naturels :

- se reporter aux dossiers « Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles » annexés - (PPR multi-risques approuvé le 18 Juillet 2002 + PPR Risque Inondation Crues de l'Isère approuvé le 4 Février 2005).

Article AU_b 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

- Les exploitations de carrières ;
- les affouillements ou exhaussements de sol à l'exception de projet paysager cohérent :
 - intégré à la conception soit d'un équipement public soit d'un ensemble de construction ;
 - lié à la protection des risques naturels ou au traitement des eaux pluviales ;
- les terrains de camping caravanage et de stationnement de caravanes ;
- les constructions à usage agricole ou industriel ne correspondant pas aux conditions de l'article AU_b 2 ;
- les annexes supérieures à 10m² sur le terrain qui ne supporte pas l'habitation ;
- les dépôts de véhicules, de matériels et matériaux organisés ou improvisés ;
- les antennes radiophonique et téléphonique, les éoliennes.

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

Les installations classées sous régime déclaratif dans le cadre de la protection de l'environnement et toute autre installation, à condition qu'elles n'entraînent ou ne risquent d'entraîner pour le voisinage aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ou sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

Tout constructeur devra prendre en compte l'existence de nuisances sonores et de risques naturels prévisibles.

Il devra intégrer les protections correspondantes dans la conception et la réalisation des ouvrages, conformément aux textes en vigueur.

Risques naturels

Dans les zones soumises à aléas, les autorisations et déclarations seront subordonnées au respect des prescriptions et recommandations des Plans de Prévention des Risques Naturels Prévisibles annexés (PPR multi-risques approuvé le 18 Juillet 2002 + PPR Risque Inondation Crues de l'Isère approuvé le 4 Février 2005).

Nuisances sonores :

La route départementale 523 ainsi que la voie ferrée font l'objet d'un classement sonore de type 3 – arrêté préfectoral n° 99.1877.

Cohérence de la zone ;

Un plan d'aménagement d'ensemble s'inspirant des principes du PADD devra être établi sur l'ensemble de la zone.

Ce plan est préalable à toute autorisation d'aménagement ou de construction.

Une réalisation par phase est possible, chaque phase devant s'intégrer dans le plan d'aménagement d'ensemble.

Article AUB 3 – Accès et voirie

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

Accès :

Les accès doivent présenter des caractéristiques assurant la sécurité des biens et des personnes.

Notamment, une aire de manœuvre et d'attente devra être aménagée en dehors de la voie de circulation.

L'accès à une voie départementale ou communale pourra être refusé dans le cas de configuration dangereuse.

Voirie :

Les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique doivent permettre le passage et la manœuvre des véhicules des services et de sécurité, des cycles, des piétons.

Des voies destinées aux piétons et aux cycles devront être créées.

Le plan d'aménagement de secteur (voirie, placette, etc...) devra s'inspirer des orientations contenues dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD).

Article AUB 4 - Desserte par les réseaux

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

II - Assainissement : la réalisation de réseaux séparatifs est obligatoire.

1 - Eaux usées :

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement conformément à l'article L 1331-1 du Code de la Santé Publique.

2 - Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires à l'infiltration des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Il sera demandé une étude d'hydrogéologie.

III - Electricité :

Le réseau Moyenne Tension sera réalisé en souterrain sauf en cas d'impossibilité technique ou de coût hors de proportion avec l'aménagement prévu.

Le réseau Basse Tension devra se faire par câbles souterrains ou en cas d'impossibilité technique par câbles isolés pré-assemblés, ces derniers étant posés sur façades ou tendus.

IV - Téléphone :

Le réseau téléphonique sera enterré sauf impossibilité technique.

Article AUB 5 – Caractéristiques des terrains

Le projet d'aménagement d'ensemble devra prendre en compte la totalité de la zone considérée.

La réalisation des équipements internes ainsi que des constructions devra s'inspirer des principes contenus au niveau des Orientations d'Aménagement / Prescriptions particulières

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

Les constructions pourront s'implanter à l'alignement.

En l'absence d'indication au plan, les constructions seront implantées avec un recul de 7 mètres par rapport à l'axe de la voie.

Les locaux techniques tels que les transformateurs, locaux poubelles, etc... ainsi que les annexes isolées et les clôtures pourront être implantés sur l'alignement.

Accès automobiles (portails, porte de garages, etc...) : pour des raisons de sécurité, il sera exigé un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement sauf en cas d'impossibilités techniques majeures et/ou de mauvaise adaptation au site.

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

L'implantation de toute construction par rapport aux limites séparatives de parcelles pourra s'effectuer soit :

- sur la limite mitoyenne latérale de parcelles
- à une distance égale à H/2 et jamais inférieure à 3 mètres ou à 5 mètres pour les immeubles à usage d'habitations collectives.

Les balcons et dépassés de toiture ne sont pas pris en compte dans ce recul, dans la limite de 1,20 m. Par contre les vérandas devront respecter le recul.

Les piscines devront s'implanter à une distance minimale de 2,50 mètres des limites séparatives.

Article AUb 8 – Implantation des constructions sur une même propriété

Les constructions peuvent être implantées librement les unes par rapport aux autres au sein d'une même propriété.

Article AUb 9 – Emprise au sol

Non réglementé

Article AUb 10 – Hauteur maximum des constructions

La hauteur d'une construction mesurée au faitage est limitée à

R+ 3 pour le collectif et à R+1+C pour l'intermédiaire et l'individuel.

La hauteur maximale des annexes est de 5 mètres au faitage.

Des adaptations seront possibles pour les ouvrages techniques, cheminées, contraintes techniques particulières, etc...

Article AUb 11 - Aspect extérieur

L'article R 111.21 du Code de l'Urbanisme visé dans les Dispositions Générales (Titre I) demeure applicable.

- Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.
- L'implantation des bâtiments doit rechercher la meilleure adaptation au terrain naturel, afin de réduire au maximum les mouvements de terre ; les talus sont limités à 0.60 m.
- Les murs séparatifs, les murs aveugles et les murs de soutènement doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.
- Pour les constructions principales, les toitures seront à 2 pans minimum. Les pentes de toitures doivent être comprises entre 50 et 100 %. Les matériaux de couverture seront du type tuiles ou tous autres matériaux similaires en harmonie avec le bâti environnant. Pour les annexes indépendantes, les pentes de toitures peuvent être inférieures à 50 %. Toutefois, des pentes de toitures ainsi que des matériaux de couverture différents peuvent être admis :
 - pour les constructions présentant un caractère fonctionnel affirmé ;
 - pour des éléments architecturaux particuliers.
- Traitement des façades : une étude de couleur et de matériaux apparents en façade devra être fournie. Les couleurs et matières devront s'intégrer à l'environnement. D'une manière générale, les ouvertures seront plus hautes que larges.

- Véranda : le projet dans sa volumétrie et par sa conception devra s'intégrer harmonieusement à la construction existante. La surface utile maximum autorisée sera égale à 20 % de la SHON.
- Clôtures : les clôtures pourront être constituées soit par :
 - Un mur plein dont l'aspect devra s'harmoniser avec l'environnement,
 - Un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,75 m surmonté d'une grille ou d'un grillage,
 - Une simple haie végétale ;
 Les clôtures seront limitées à une hauteur maximale de 2 mètres. Les clôtures constituées de mur plein ou mur bahut devront obligatoirement être doublés d'une haie vive.

Les équipements publics pourront déroger aux prescriptions ci-dessus.

Les bâtiments ainsi que les aménagements extérieurs devront être composés avec le site.

Article AUb 12 - Stationnement

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

- habitat : 2,5 emplacements par logement
- hôtel : 1 emplacement par chambre
- restaurant : 1 emplacement pour 10 m² de restauration
- artisanat : 1 emplacement pour 50 m²

Par logement individuel ou collectif, un des emplacements demandé devra être abrité.

Article AUb 13 – Espaces libres et plantations – Espaces boisés classés

Les autorisations d'occupation du sol pourront être refusées si les travaux ou constructions projetés requièrent la coupe et l'abattage d'arbres ou végétaux remarquables ou de nature à porter atteinte au paysage naturel et à l'environnement visuel proches.

Les espaces libres seront engazonnés ou recevront des plantations composant avec le paysage naturel ou bâti. Les espèces à planter seront choisies parmi les essences locales dont une liste indicative est tenue à disposition en mairie - les conifères sont interdits -

L'autorisation d'occupation du sol d'un ensemble immobilier sera subordonné à l'élaboration d'un plan de composition générale cohérent des espaces libres privés et collectifs. Il devra s'inspirer des indications contenues dans le PADD

Ce plan devra indiquer les emplacements des constructions, l'axe du faitage principal, le tracé des clôtures et les accès.

L'espace libre et collectif aura une surface minimum, égale à 10 % de l'ensemble des parcelles cadastrées, à l'origine de l'opération.

La superficie nécessaire à la réalisation des voies de circulation ne sera pas comprise dans ces 10 %.

Cet espace sera composé :

- de zones plantées ;
- d'un arbre à haute tige à raison de 2 places de stationnement.

Ces emplacements seront complémentaires aux prescriptions de l'article **AUb 12**.

Article AUb 14 - Coefficient d'Occupation du Sol

Le coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S.) résulte de l'application des articles AUb 3 à AUb 13 ; le maximum étant de 0,30.

DISPOSITIONS APPLICABLES

A LA ZONE AU_i

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone non équipée qui peut être urbanisée à l'occasion de la réalisation d'opérations d'aménagement ou de constructions compatibles avec un aménagement cohérent de la zone tel qu'il est défini par le règlement.

La zone **AU_i** est une zone de future urbanisation, dont l'utilisation et l'occupation des sols sont exclusivement réservées à l'implantation des activités économiques industrielles ou artisanales soumises à autorisation ou à déclaration.

La zone **AU_i** comprend des secteurs soumis aux risques naturels :

- se reporter aux dossiers « Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles » annexés - (PPR multi-risques approuvé le 18 Juillet 2002 + PPR Risque Inondation Crues de l'Isère approuvé le 4 Février 2005).

Article AU_i 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

- La construction d'immeubles ou de locaux à usage d'habitation à l'exception de celui destiné au logement du personnel dont la présence permanente est indispensable sur la zone pour assurer le fonctionnement et/ou la surveillance des installations ou des fabrications ;
- La création ou l'aménagement de terrains destinés au campement ou au stationnement des caravanes - (camping et caravaning).
- L'ouverture ou l'exploitation de toute carrière ;
- les affouillements ou exhaussements de sol à l'exception de projet paysager cohérent :
 - intégré à la conception soit d'un équipement public soit d'un ensemble de construction ;
 - lié à la protection des risques naturels ou au traitement des eaux pluviales ;
- les antennes radiophonique et téléphonique, les éoliennes ;
- les piscines à l'exception de celles liées à l'activité économique exercée sur le terrain.
- Les commerces du quotidien (alimentation, produits ménagers, tabac, presse,...)

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

Dans les zones soumises à aléas, les autorisations et déclarations seront subordonnées au respect des prescriptions et recommandations des Plans de Prévention des Risques Naturels Prévisibles annexés (PPR multi-risques approuvé le 18 Juillet 2002 + PPR Risque Inondation Crues de l'Isère approuvé le 4 Février 2005).

Tout constructeur devra prendre en compte l'existence de nuisances sonores.

Il devra intégrer les protections correspondantes dans la conception et la réalisation des ouvrages, conformément aux textes en vigueur.

Article AU_i 3 – Accès et voirie

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

Accès :

Les accès doivent présenter des caractéristiques assurant la sécurité des biens et des personnes.

Notamment, une aire de manœuvre et d'attente devra être aménagée en dehors de la voie de circulation, sauf impossibilité technique.

L'accès à une voie départementale ou communale pourra être refusé dans le cas de configuration dangereuse.

Le raccordement de l'accès à la voie publique doit comporter une plate-forme aménagée :

- visible de la chaussée ;
- d'une profondeur de 5 à 10 mètres environ ;

- d'une pente moyenne de 3 à 5 % environ ;
- conçue et réalisée de manière à permettre l'exécution de meilleures conditions de sécurité pour tous les usagers de la voie publique ;
- conforme aux prescriptions qui figureront à l'autorisation réglementaire de voirie.

Voirie :

Les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique doivent permettre le passage et la manœuvre des véhicules des services et de sécurité.

Des voies destinées aux piétons et aux cycles seront créées.

Article AUi 4 - Desserte par les réseaux

I - Alimentation en eau

- **Eau potable :** toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.
- **Eau industrielle :** le pompage dans la nappe phréatique est soumis à autorisation.

II - Assainissement :

1. - Eaux résiduaires industrielles :

Les installations industrielles ne doivent rejeter au réseau public d'assainissement que des effluents pré-épurés conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

Les eaux de refroidissement, ainsi que les eaux résiduaires industrielles ne nécessitant pas de pré-traitement, peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement dans les conditions prévues par la législation et la réglementation en vigueur.

2. - Eaux pluviales

Les aménagements réalisés doivent garantir, par le biais d'un puits perdu, l'infiltration sur le terrain des eaux pluviales et de ruissellement collectés par les surfaces aménagées ; le trop plein sera rejeté au réseau. Il sera demandé une étude d'hydrogéologie.

3 - Eaux usées domestiques :

Le branchement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle, conformément à l'article L. 1331-1 du Code de la Santé publique.

Toutefois, en l'absence provisoire de ce réseau, et seulement dans ce cas, l'assainissement individuel autonome, conforme à la législation en vigueur est obligatoire.

III - Electricité :

Le réseau Moyenne Tension sera réalisé en souterrain sauf en cas d'impossibilité technique ou de coût hors de proportion avec l'aménagement prévu.

Le réseau Basse Tension devra se faire par câbles souterrains ou en cas d'impossibilité technique par câbles isolés pré-assemblés, ces derniers étant posés sur façades ou tendus.

IV - Téléphone :

Le réseau téléphonique sera enterré.

Article AUi 5 – Caractéristiques des terrains

Sans objet

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

Les constructions seront implantées avec un recul par rapport à l'axe du RD 523 de 30 mètres

Pour les autres voies et en l'absence d'indication au plan, les constructions ainsi que les clôtures seront implantées avec un recul de sept (7) mètres par rapport à l'axe.

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

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

Les accès automobiles (portails, porte de garages, etc...) devront respecter un recul minimum de cinq (5) mètres par rapport à l'alignement.

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

L'implantation de toute construction ou installations par rapport aux limites séparatives de parcelles, doit s'effectuer à une distance :

- 10 mètres : pour les constructions à usage industriel ;
- 5 mètres : pour les constructions à usage artisanal ;

Sur avis des autorités publiques des conditions particulières d'implantations, des constructions par rapport aux limites autres que celles définies ci-dessus, peuvent éventuellement être admises.

Article AUi 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur la même propriété

Selon les activités susceptibles d'être menées dans les bâtiments à usage industriel et/ou artisanal projetés sur un même terrain, une distance d'isolement égale à leur demi ou entière hauteur (H ou H/2) pourra être imposée entre ceux-ci pour des raisons d'entretien et/ou de sécurité (en cas d'incendie).

L'axe longitudinal des bâtiments devra être perpendiculaire à l'axe du RD 523, toutefois pour des raisons techniques et de configuration de terrain des adaptations exceptionnelles seront possibles.

Article AUi 9 - Emprise au sol

Le coefficient d'emprise au sol de toutes les constructions admises sur une même parcelle - ou projection au sol de celles-ci, si elles sont supportées par des ouvrages - est de 0,50, les aires de stationnement ne sont prises en compte.

Article AUi 10 - Hauteur des constructions

La hauteur des constructions mesurée au faitage est limitée à 12 mètres.

Toutefois pour des raisons techniques dûment motivées de règles de hauteur différentes peuvent être autorisées.

Article AUi 11 - Aspect extérieur

Les constructions devront être traitées de façon simple et fonctionnelle ; elles devront s'harmoniser avec l'environnement visuel.

Les logements de fonction ainsi que les annexes devront être intégrés au volume de la construction principale.

Une étude de polychromie devra être produite avec la demande du permis de construire.

Les toitures de pente inférieure à 20 % pourront être masquées par des acrotères.

Les clôtures seront du type grille ou grillage sans murette. Les clôtures seront doublées de plantations suivant les prescriptions de l'article **AUi 13**. Des clôtures différentes du type mur pourront être autorisées lorsqu'elles sont indispensables à l'activité projetée. D'une manière générale, les clôtures ne devront pas créer une gêne pour la visibilité sur les voies publiques.

Affichage et publicité :

Les panneaux de grandes dimensions sont interdits. On disposera un seul panneau à l'entrée de la zone indiquant les emplacements de chaque entreprise.

Les enseignes seront disposées sur la façade des bâtiments ; leurs dimensions ainsi que leurs dessins seront soumis à autorisation de la Commission d'Urbanisme.

Article AUi 12 - Stationnement des véhicules

Pour les installations industrielles, il doit être aménagé, sur la parcelle 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 ; ces aires ne comprennent pas les aires réservées aux manœuvres des véhicules ; elles figurent au plan de circulation qui accompagne obligatoirement la demande de permis de construire.

En ce qui concerne les véhicules de livraison et de service, le stationnement est au minimum de :

- 2 emplacements (50 m²) pour véhicules industriels pour une parcelle inférieure à 10 000 m².
- 3 emplacements pour véhicules industriels pour une parcelle comprise entre 10 000 m² et 20 000 m².

En ce qui concerne le personnel (usines et bureaux) il doit être aménagé une aire de stationnement (25 m²) pour 3 emplois. Pour les logements de fonction il doit être aménagé autant d'aires de stationnement que d'unités de logement. Pour les commerces, il doit être aménagé une aire de stationnement (25 m²) par 25 m² de surface de vente.

Article AUi 13 - Espaces libres et plantations

Prescriptions applicables à l'ensemble de la zone AUi

Un plan des aménagements extérieurs devra être joint à la demande de permis de construire ; il devra indiquer :

- les circulations et accès ;
- les stationnements ;
- l'implantation, la hauteur et l'essence des plantations ;
- les zones engazonnées.

Ce plan d'aménagement devra s'inspirer des principes exposés dans le PADD.

Article AUi 14 – Coefficient d'occupation des sols

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols ; il résulte de l'application des articles **AUi 3 à AUi 13**.

Pour les bureaux, le C.O.S. est égal à 0,60.

Dans un bâtiment artisanal, la surface SHOB attribuée à l'habitation ne pourra pas être supérieure à 50 % de la surface SHOB construite.

Pour les constructions à usage d'habitation, la SHOB de plancher maximum est fixée à 150 m² par logement.

DISPOSITIONS APPLICABLES

A LA ZONE AU

CARACTERE DE LA ZONE

La zone **AU** correspond à une zone non équipée qui peut être urbanisée à l'occasion d'une modification du P.L.U. Cette zone nécessitera la réalisation d'une opération d'aménagement ou de constructions compatibles avec un aménagement cohérent de la zone tel qu'il est défini par le règlement et suivant l'esprit du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD).

Cette zone **AU** a pour vocation principale l'habitat intermédiaire, individuel groupé ou individuel. Elle peut également accueillir des services et des activités économiques non nuisantes.

La zone **AU** comprend des soumis aux risques naturels :

- se reporter aux dossiers « Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles » annexés - (PPR multi-risques approuvé le 18 Juillet 2002 + PPR Risque Inondation Crues de l'Isère approuvé le 4 Février 2005).

Article AU 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

- Les exploitations de carrières ;
- les affouillements ou exhaussements de sol à l'exception de projet paysager cohérent :
 - intégré à la conception soit d'un équipement public soit d'un ensemble de construction ;
 - lié à la protection des risques naturels ou au traitement des eaux pluviales ;
- les terrains de camping caravanage et de stationnement de caravanes ;
- les constructions à usage agricole ou industriel ne correspondant pas aux conditions de l'article **AU 2** ;
- les annexes supérieures à 10m² sur le terrain qui ne supporte pas l'habitation ;
- les dépôts de véhicules, de matériels et matériaux organisés ou improvisés ;
- les commerces d'une surface de vente supérieure à 200 m² ;
- les antennes radiophonique et téléphonique, les éoliennes.

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

Les installations classées sous régime déclaratif dans le cadre de la protection de l'environnement et toute autre installation, à condition qu'elles n'entraînent ou ne risquent d'entraîner pour le voisinage aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ou sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

Dans les zones soumises à aléas, les autorisations et déclarations seront subordonnées au respect des prescriptions et recommandations des Plans de Prévention des Risques Naturels Prévisibles annexés (PPR multi-risques approuvé le 18 Juillet 2002 + PPR Risque Inondation Crues de l'Isère approuvé le 4 Février 2005).

Article AU 3 – Accès et voirie

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

Accès :

Les accès doivent présenter des caractéristiques assurant la sécurité des biens et des personnes.

Notamment, une aire de manœuvre et d'attente devra être aménagée en dehors de la voie de circulation.

L'accès à une voie départementale ou communale pourra être refusé dans le cas de configuration dangereuse.

Voirie :

Les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique doivent permettre le passage et la manœuvre des véhicules des services et de sécurité.

Des voies destinées aux piétons et aux cycles devront être créées.

Le plan d'aménagement de secteur (voirie, placette, etc...) devra s'inspirer des indications contenues dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD).

Article AU 4 - Desserte par les réseaux

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

II - Assainissement : la réalisation de réseaux séparatifs est obligatoire.

1 - Eaux usées :

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement conformément à l'article L 1331-1 du Code de la Santé Publique.

2 - Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires à l'infiltration des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Il sera demandé une étude d'hydrogéologie.

III - Electricité :

Le réseau Moyenne Tension sera réalisé en souterrain sauf en cas d'impossibilité technique ou de coût hors de proportion avec l'aménagement prévu.

Le réseau Basse Tension devra se faire par câbles souterrains ou en cas d'impossibilité technique par câbles isolés pré-assemblés, ces derniers étant posés sur façades ou tendus.

IV - Téléphone :

Le réseau téléphonique sera enterré sauf impossibilité technique.

Article AU 5 – Caractéristiques des terrains

Le projet d'aménagement devra porter sur la totalité de la zone considérée.

La réalisation des équipements internes ainsi que des constructions devront s'inspirer des prescriptions du PADD

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

Les constructions pourront s'implanter à l'alignement.

Le long de la RD les constructions nouvelles pourront s'implanter avec un recul minimum par rapport à l'axe de 20 mètres pour l'habitation, de 10 mètres pour les autres constructions.

En l'absence d'indication au plan, les constructions seront implantées avec un recul de 7 mètres par rapport à l'axe de la voie.

Les locaux techniques tels que les transformateurs, locaux poubelles, etc... ainsi que les annexes isolées et les clôtures pourront être implantés sur l'alignement.

Accès automobiles (portails, porte de garages, etc...) : pour des raisons de sécurité, il sera exigé un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement sauf en cas d'impossibilités techniques majeures et/ou de mauvaise adaptation au site.

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

L'implantation de toute construction par rapport aux limites séparatives de parcelles pourra s'effectuer soit :

- sur la limite mitoyenne latérale de parcelles ;
- à une distance égale à H/2 et jamais inférieure à 3 mètres.

Les balcons et dépassés de toiture ne sont pas pris en compte dans ce recul, dans la limite de 1,20 m. Par contre les vérandas devront respecter le recul.

Les piscines devront s'implanter à une distance minimale de 2,50 mètres des limites séparatives.

Article AU 8 – Implantation des constructions sur une même propriété

Les constructions peuvent être implantées librement les unes par rapport aux autres au sein d'une même propriété.

Article AU 9 – Emprise au sol

Non réglementé

Article AU 10 – Hauteur maximum des constructions

La hauteur d'une construction mesurée au faitage ne doit pas excéder 9 (neuf) mètres.
La hauteur maximale des annexes est de 5 mètres au faitage et de 3 mètres à l'égout.

Dans les secteurs de composition homogène, les constructions respecteront la hauteur moyenne des constructions de l'environnement proche.

Des adaptations seront possibles pour les ouvrages techniques, cheminées, etc...

Article AU 11 - Aspect extérieur

L'article R 111.21 du Code de l'Urbanisme visé dans les Dispositions Générales (Titre I) demeure applicable.

- Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.
- L'implantation des bâtiments doit rechercher la meilleure adaptation au terrain naturel, afin de réduire au maximum les mouvements de terre ; les talus sont limités à 0.60 m.
- Les murs séparatifs, les murs aveugles et les murs de soutènement doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.
- Pour les constructions principales, les toitures seront à 2 pans minimum. Les pentes de toitures doivent être comprises entre 50 et 100 %. Les matériaux de couverture seront du type tuiles ou tous autres matériaux similaires en harmonie avec le bâti environnant. Pour les annexes indépendantes, les pentes de toitures peuvent être inférieures à 50 %. Toutefois, des pentes de toitures ainsi que des matériaux de couverture différents peuvent être admis :
 - pour les constructions présentant un caractère fonctionnel affirmé ;
 - pour des éléments architecturaux particuliers.
- Traitement des façades : une étude de couleur et de matériaux apparents en façade devra être fournie. Les couleurs et matières devront s'intégrer à l'environnement. D'une manière générale, les ouvertures seront plus hautes que larges ; les vitrines ne devront pas faire saillie à la façade.
- Véranda : le projet dans sa volumétrie et par sa conception devra s'intégrer harmonieusement à la construction existante. La surface utile maximum autorisée sera égale à 20 % de la SHON.
- Clôtures : les clôtures pourront être constituées soit par :
 - Un mur plein dont l'aspect devra s'harmoniser avec l'environnement,
 - Un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,75 m surmonté d'une grille ou d'un grillage,
 - Une simple haie végétale ;Les clôtures seront limitées à une hauteur maximale de 2 mètres. Les clôtures constituées de mur plein ou mur bahut devront obligatoirement être doublés d'une haie vive.

Les équipements publics pourront déroger aux prescriptions ci-dessus. Les bâtiments ainsi que les aménagements extérieurs devront être composés avec le site.

Article AU 12 - Stationnement

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

- habitat : 2,5 emplacements par logement dont 1 abrité
- hôtel : 1 emplacement par chambre
- restaurant : 1 emplacement pour 10 m de restauration
- artisanat : 1 emplacement pour 50 m²

Article AU 13 – Espaces libres et plantations – Espaces boisés classés

Les autorisations d'occupation du sol pourront être refusées si les travaux ou constructions projetés requièrent la coupe et l'abattage d'arbres ou végétaux remarquables ou de nature à porter atteinte au paysage naturel et à l'environnement visuel proches.

Les espaces libres seront engazonnés ou recevront des plantations composant avec le paysage naturel ou bâti. Les espèces à planter seront choisies parmi les essences locales dont une liste indicative est tenue à disposition en mairie - les conifères sont interdits -

Le permis de construire d'un ensemble immobilier, de logements individuels ou l'autorisation de lotir sera subordonnée à l'élaboration d'un plan de composition générale cohérent des espaces libres privés et collectifs. Il devra s'inspirer des indications contenues dans le PADD

Ce plan devra indiquer les emplacements des constructions, l'axe du faitage principal, le tracé des clôtures et les accès.

L'espace libre et collectif aura une surface minimum égale à 10 % de l'ensemble des parcelles cadastrées à l'origine de l'opération. La superficie nécessaire à la réalisation des voies ne sera pas comprise dans ces 10 %.

Cet espace sera composé :

- de zones plantées ;
- d'un arbre à haute tige à raison de 2 places de stationnement.

Ces emplacements seront complémentaires aux prescriptions de l'article **AU 12**.

Article AU 14 - Coefficient d'Occupation du Sol

Le coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S.) résulte de l'application des articles **AU 3 à AU 13** ; le maximum étant de 0,20.

DISPOSITIONS APPLICABLES

A LA ZONE A

CARACTERE DE LA ZONE

La zone **A** correspond aux secteurs de la Commune qui possèdent un potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

La zone **A** comprend des secteurs soumis aux risques naturels :

- se reporter aux dossiers « Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles » annexés - (PPR multi-risques approuvé le 18 Juillet 2002 + PPR Risque Inondation Crues de l'Isère approuvé le 4 Février 2005).

La zone **Aa** correspond à un secteur dans lequel toute construction est interdite, en raison de sa sensibilité paysagère et environnementale.

La zone **Ap** est soumise aux prescriptions de protection des ressources en eau potable

Article A 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article A 2 sont interdites.

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

En zone A, les constructions et installations ainsi que les occupations et utilisations du sol directement liées et nécessaires à l'exercice de l'activité des exploitations agricoles professionnelles ; l'implantation des constructions doit être justifiée par des impératifs de fonctionnement de l'exploitation ; pour les constructions à usage d'habitation, la surface sera limitée à 160 mètres carrés de surface hors œuvre nette (SHON).

Les constructions à usage d'habitation devront être soit :

- intégrées au bâtiment principal d'exploitation ;
- composées avec les bâtiments d'exploitation.

Dans les secteurs **Aap**, les autorisations et déclarations seront subordonnées au respect des prescriptions de protection des ressources en eau potable.

Dans les zones soumises à aléas, les autorisations et déclarations seront subordonnées au respect des prescriptions et recommandations des Plans de Prévention des Risques Naturels Prévisibles annexés (PPR multi-risques approuvé le 18 Juillet 2002 + PPR Risque Inondation Crues de l'Isère approuvé le 4 Février 2005).

Article A 3 – Accès et voirie

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

Accès :

Les accès doivent présenter des caractéristiques assurant la sécurité des biens et des personnes.

Notamment, une aire de manœuvre et d'attente devra être aménagée en dehors de la voie de circulation.

L'accès à une voie départementale ou communale pourra être refusé dans le cas de configuration dangereuse.

Voirie :

Les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique doivent permettre le passage et la manœuvre des véhicules des services et de sécurité.

Des voies destinées aux piétons et aux cycles seront créées.

Article A 4 - Desserte par les réseaux

I -Eau : Les constructions à usage d'habitation ou d'activités peuvent ; soit être raccordée au réseau public d'eau potable, soit être autonome à condition de fournir une attestation conforme aux textes en vigueur.

II - Assainissement : la réalisation de réseaux séparatifs est obligatoire.

1 - Eaux usées :

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement conformément à l'article 33 du Code de la Santé Publique.

A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel autonome, conforme à la législation en vigueur est obligatoire. Il sera demandé notamment une étude d'hydrogéologie d'aptitude du sol à l'épandage.

2 - Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires à l'infiltration des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Il sera demandé une étude d'hydrogéologie.

III - Electricité :

Le réseau Moyenne Tension sera réalisé en souterrain sauf en cas d'impossibilité technique ou de coût hors de proportion avec l'aménagement prévu.

Le réseau Basse Tension devra se faire par câbles souterrains ou en cas d'impossibilité technique par câbles isolés pré-assemblés, ces derniers étant posés sur façades ou tendus.

IV - Téléphone :

Le réseau téléphonique sera enterré sauf impossibilité technique.

Article A 5 – Caractéristiques des terrains

Pour toute construction ou installation nouvelle qui ne pourra être raccordée au réseau collectif d'assainissement, le terrain devra pouvoir accueillir un dispositif d'assainissement individuel conforme à la réglementation. Il sera demandé une étude d'hydrogéologie.

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

En l'absence d'indication au plan, les constructions seront implantées avec un recul de 7 mètres par rapport à l'axe de la voie.

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

Accès automobiles (portails, porte de garages, etc...) : pour des raisons de sécurité, il sera exigé un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement sauf en cas d'impossibilités techniques majeures et/ou de mauvaise adaptation au site.

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

L'implantation de toute construction par rapport aux limites séparatives de parcelles devra s'effectuer à une distance égale à H/2 et jamais inférieure à 5 mètres.

Les balcons et dépasés de toiture ne sont pas pris en compte dans ce recul, dans la limite de 1,20 m. Par contre les vérandas devront respecter le recul.

Les piscines devront s'implanter à une distance minimale de 2,50 mètres des limites séparatives.

Article A 8 – Implantation des constructions sur une même propriété

Les constructions peuvent être implantées librement les unes par rapport aux autres au sein d'une même propriété.

Article A 9 – Emprise au sol

Non réglementé

Article A 10 – Hauteur maximum des constructions

La hauteur d'une construction mesurée au faitage ne doit pas excéder :

- Pour les bâtiments à usage d'habitation : 9 mètres
- Pour les bâtiments à usage agricole : 11 mètres
- Pour les bâtiments agricoles transformés en habitations : hauteur limitée aux caractéristiques existantes
- Pour les annexes : 5 mètres

Article A 11 - Aspect extérieur

L'article R 111.21 du Code de l'Urbanisme visé dans les Dispositions Générales (Titre I) demeure applicable.

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages. Pour le changement de destination, le projet doit s'intégrer dans le volume existant ; des prescriptions architecturales spécifiques pourront être imposées de manière à préserver la valeur patrimoniales des constructions, telle que répertoriée dans la rapport de présentation.

L'implantation des bâtiments doit rechercher la meilleure adaptation au terrain naturel, afin de réduire au maximum les mouvements de terre ; les talus sont limités à 0.60 m.

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

Pour les constructions agricoles ou d'exploitation, les toitures seront à 2 pans minimum avec une pente minimum de 20 %.

Pour les constructions à usage d'habitation, les pentes de toitures doivent être comprises entre 50 et 100 %. Les matériaux de couverture seront du type tuiles ou tous autres matériaux similaires en harmonie avec le bâti environnant. Toutefois, des pentes de toitures ainsi que des matériaux de couverture différents peuvent être admis :

- pour les constructions présentant un caractère fonctionnel affirmé ;
- pour des éléments architecturaux particuliers.

Traitement des façades : une étude de couleur et de matériaux apparents en façade devra être fournie. Les couleurs et matières devront s'intégrer à l'environnement.

Véranda : le projet dans sa volumétrie et par sa conception devra s'intégrer harmonieusement à la construction existante. La surface utile maximum autorisée sera égale à 20 % de la SHON.

Clôtures : elles devront se fondre dans le paysage. Les murettes ainsi que les plantations de conifères sont interdites.

Les équipements publics pourront déroger aux prescriptions ci-dessus. Les bâtiments ainsi que les aménagements extérieurs devront être composés avec le site.

Article A 12 - Stationnement

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

Article A 13 – Espaces libres et plantations – Espaces boisés classés

Les autorisations d'occupation du sol pourront être refusées si les travaux ou constructions projetés requièrent la coupe et l'abattage d'arbres ou végétaux remarquables ou de nature à porter atteinte au paysage naturel et à l'environnement visuel proches. Les espaces libres seront engazonnés ou recevront des plantations composant avec le paysage naturel ou bâti. Les espèces à planter seront choisies parmi les essences locales dont une liste indicative est tenue à disposition en mairie - les conifères sont interdits -

Article A 14 - Coefficient d'Occupation du Sol

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols ; les possibilités d'occupation des sols résulteront de l'application des articles A1 à A13 du présent règlement.

DISPOSITIONS APPLICABLES

A LA ZONE N

CARACTERE DE LA ZONE

La zone **N** correspond à une zone naturelle à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique.

La zone **N** comprend les secteurs :

- **Np** : réservés à la protection des captages ;
- **Ns** : réservés à la protection de la faune et de la flore ;
- des secteurs soumis aux risques naturels

- se reporter aux dossiers « Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles » annexés - (PPR multi-risques approuvé le 18 Juillet 2002 + PPR Risque Inondation Crues de l'Isère approuvé le 4 Février 2005).

Article N 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

- Les exploitations de carrières ;
- les affouillements ou exhaussements de sol à l'exception de projet paysager cohérent :
 - intégré à la conception d'un équipement public ;
 - lié à la protection des risques naturels ou au traitement des eaux pluviales ;
- les terrains de camping caravanage et de stationnement de caravanes ;
- les constructions à usage agricole, industriel ou d'habitation ne correspondant pas aux conditions de l'article N 2 ;
- les dépôts de véhicules, de matériels et matériaux organisés ou improvisés ;
- Dans les secteurs **Np** et **Nsp**, toute construction, aménagement ou extension susceptible de contrevenir au respect des prescriptions de protection des ressources en eau potable ;
- les éoliennes.

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

- Les équipements d'infrastructure, notamment les aires de stationnements, les clôtures, etc... susceptibles d'être réalisés dans la zone, dans la mesure où toutes précautions seront prises pour assurer leur bonne insertion dans le paysage ;
- Les abris en bois pour animaux parqués d'une surface maximale de 20 mètres carrés ;
- Dans les secteurs **Ns**, les constructions et installations nécessaires à la protection et à la gestion de la faune et de la flore ;
- La reconstruction à l'identique des surfaces en cas de sinistre ;
- Dans les secteurs **Np** et **Nsp**, les autorisations et déclarations seront subordonnées au respect des prescriptions de protection des ressources en eau potable ;
- Les antennes radiophonique et téléphonique devront faire l'objet d'une étude paysagère d'intégration dans le site.
- Les démolitions seront soumises à permis de démolir suivant les dispositions de l'article L.430.1 et suivants du Code de l'Urbanisme

- A l'exception de la zone Ns, pour les bâtiments existants d'une surface au sol minimum de 50 m², et sous réserve que le clos et le couvert soient assurés :

- leur extension dans la limite de 170 m² de surface hors oeuvre nette (SHON), y compris l'existant
- leur aménagement, dans le volume du bâti existant d'un seul tenant, sans limite de surface hors oeuvre nette (SHON),

- Les annexes à l'habitation, d'une surface inférieure ou égale à 20 m², telles que définies dans le Sous Titre II des Dispositions Générales.

Article N 3 – Accès et voirie

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

Accès :

Les accès doivent présenter des caractéristiques assurant la sécurité des biens et des personnes.

Notamment, une aire de manœuvre et d'attente devra être aménagée en dehors de la voie de circulation.

L'accès à une voie départementale ou communale pourra être refusé dans le cas de configuration dangereuse.

Voirie :

Les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique doivent permettre le passage et la manœuvre des véhicules des services et de sécurité.

Des voies destinées aux piétons et aux cycles seront créées.

Article N 4 - Desserte par les réseaux

I -Eau : Les constructions à usage d'habitation ou d'activités peuvent ; soit être raccordée au réseau public 'eau potable, soit être autonome à condition de fournir une attestation conforme aux textes en vigueur.

II - Assainissement : la réalisation de réseaux séparatifs est obligatoire.

1 - Eaux usées :

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement conformément à l'article 33 du Code de la Santé Publique.

A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel autonome, conforme à la législation en vigueur est obligatoire. Il sera demandé notamment une étude d'hydrogéologie d'aptitude du sol à l'épandage.

2 - Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires à l'infiltration des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Il sera demandé une étude d'hydrogéologie.

III - Electricité :

Le réseau Moyenne Tension sera réalisé en souterrain sauf en cas d'impossibilité technique ou de coût hors de proportion avec l'aménagement prévu.

Le réseau Basse Tension devra se faire par câbles souterrains ou en cas d'impossibilité technique par câbles isolés pré-assemblés, ces derniers étant posés sur façades ou tendus.

IV - Téléphone :

Le réseau téléphonique sera enterré sauf impossibilité technique.

Article N 5 – Caractéristiques des terrains

Non réglementé

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

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

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

L'implantation de toute construction par rapport aux limites séparatives de parcelles devra s'effectuer à une distance égale à H/2 et jamais inférieure à 5 mètres.

Les balcons et dépassés de toiture ne sont pas pris en compte dans ce recul, dans la limite de 1,20 m. Par contre les vérandas devront respecter le recul.

Les piscines devront s'implanter à une distance minimale de 2,50 mètres des limites séparatives.

L'implantation des abris en bois pour animaux parkés se fera soit sur limites parcellaires (ou à proximité immédiate dans le cas d'impossibilité technique) soit adossée aux haies et boisements existants.

Article N 8 – Implantation des constructions sur une même propriété

Les constructions peuvent être implantées librement les unes par rapport aux autres au sein d'une même propriété.

Article N 9 – Emprise au sol

Non réglementé

Article N 10 – Hauteur maximum des constructions

La hauteur d'une construction mesurée au faîtage ne doit pas excéder 9 mètres (neuf).

La hauteur maximale des annexes est de 5 mètres au faîtage et de 3 mètres à l'égout.

La hauteur maximale des abris en bois pour animaux parkés est de 3,5 mètres au faîtage.

Des adaptations seront possibles pour les ouvrages techniques, cheminées, etc...

Article N 11 - Aspect extérieur

L'article R 111.21 du Code de l'Urbanisme visé dans les Dispositions Générales (Titre I) demeure applicable.

- Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.
- L'implantation des bâtiments doit rechercher la meilleure adaptation au terrain naturel, afin de réduire au maximum les mouvements de terre ; les talus sont limités à 0.60 m.
- Les murs séparatifs, les murs aveugles et les murs de soutènement doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.
- Les pentes de toitures doivent être comprises entre 50 et 100 %. Les matériaux de couverture seront du type tuiles ou tous autres matériaux similaires en harmonie avec le bâti environnant. Pour les annexes indépendantes, les pentes de toitures peuvent être inférieures à 50 %. Toutefois, des pentes de toitures ainsi que des matériaux de couverture différents peuvent être admis :

- pour les constructions présentant un caractère fonctionnel affirmé ;
 - pour des éléments architecturaux particuliers.
- Traitement des façades : une étude de couleur et de matériaux apparents en façade devra être fournie. Les couleurs et matières devront s'intégrer à l'environnement.
 - Véranda : le projet dans sa volumétrie et par sa conception devra s'intégrer harmonieusement à la construction existante. La surface utile maximum autorisée sera égale à 20 % de la SHON.
 - Clôtures : elles devront se fondre dans le paysage. Les murettes ainsi que les plantations de conifères sont interdites.
 - Aménagement de bâtiments existants à valeur patrimoniale : tous les aménagements devront tenir compte des caractéristiques architecturales des bâtiments existants ; ils n'altéreront pas les volumes d'origine (pas d'excroissance pour les locaux techniques type chaufferie, qui devront être intégrés au volume principal), et devront respecter les principes d'ouvertures existantes (notamment grandes ouvertures correspondant aux portes de grange à conserver).

Les équipements publics pourront déroger aux prescriptions ci-dessus.

Les bâtiments ainsi que les aménagements extérieurs devront être composés avec le site.

Article N 12 - Stationnement

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

Article N 13 – Espaces libres et plantations – Espaces boisés classés

Les autorisations d'occupation du sol pourront être refusées si les travaux ou constructions projetés requièrent la coupe et l'abattage d'arbres ou végétaux remarquables ou de nature à porter atteinte au paysage naturel et à l'environnement visuel proches.

Les espaces libres seront engazonnés ou recevront des plantations composant avec le paysage naturel ou bâti. Les espèces à planter seront choisies parmi les essences locales dont une liste indicative est tenue à disposition en mairie - les conifères sont interdits -

Article N 14 - Coefficient d'Occupation du Sol

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols ; les possibilités d'occupation des sols résulteront de l'application des articles N1 à N13 du présent règlement.