

Département de l'Isère

BEAULIEU



Plan Local d'Urbanisme *IIIa_ Règlement écrit*



Sommaire

<i>TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES.....</i>	<i>1</i>
<i>TITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....</i>	<i>13</i>
<i>Zone UA.....</i>	<i>14</i>
<i>Zone UB.....</i>	<i>22</i>
<i>Zone UE.....</i>	<i>32</i>
<i>Zone Ui.....</i>	<i>37</i>
<i>TITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....</i>	<i>43</i>
<i>Zone AUa.....</i>	<i>44</i>
<i>TITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES.....</i>	<i>52</i>
<i>Zone A.....</i>	<i>53</i>
<i>TITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES.....</i>	<i>74</i>
<i>Zone N.....</i>	<i>75</i>



TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

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

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

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

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

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

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

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

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

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

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

3 - La loi n° 92.1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit et ses décrets d'application n° 95-20 et 95-21 relatifs au classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation et autres dans les secteurs affectés par le bruit.

L'arrêté préfectoral du 18 novembre 2011 a défini le classement des infrastructures routières et ferroviaires sur le territoire communal. A ce titre sont concernées les routes départementales suivantes :

- La R.D.1092, classée en catégorie 3 dans sa traversée de Beaulieu.
- L'autoroute A49 classée en catégorie 2 dans sa traversée de Beaulieu.

La largeur des secteurs affectés par le bruit de part et d'autre des infrastructures est de 100 m pour la R.D. 1092 et de 250 m pour l'A49 (voir arrêté et plan en annexes).



Article 3 – Article L111-3 du code rural

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

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

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

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

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

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

Article 4 - Division du territoire des zones :

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

Les zones urbaines

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

- La zone **UA**, qui correspond aux parties anciennes et denses du village et des hameaux,
- La zone **UB**, qui correspond aux secteurs d'habitat plus récents, pavillonnaires.
- La zone **UE**, destinée aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- La zone **UI**, à vocation d'activités artisanales, industrielles et commerciales.



La zone à urbaniser dite "zone AUa"

Zones à vocation principale d'habitat. Elle a pour objectif d'assurer un développement organisé. Les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité existants (ou en cours de réalisation) à la périphérie immédiate de la zone AUa ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à y implanter. Les constructions sont autorisées lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble portant sur toute la zone, dans le respect des orientations d'aménagement et de programmation (régime de la compatibilité).

Les zones Agricoles : dites "zones A".

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

On distingue :

- les secteurs Ah, où en application de l'article L123-1-5 du code de l'urbanisme, l'aménagement et l'extension des constructions existantes et les annexes aux constructions existantes sont autorisés sous conditions, sans que ces constructions soient forcément nécessaires à l'exploitation agricole,
- Les secteurs Ae, qui correspondent, en application de l'article L123-1-5 du code de l'urbanisme, à des emprises de faibles superficies, de tailles et de capacités d'accueil limités, dans lesquels les constructions nouvelles sont autorisées sous conditions, sans qu'elles soient forcément nécessaires à l'exploitation agricole,

Les zones Naturelles dites "zones N"

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

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

On distingue :

- le secteur Np, qui correspond aux périmètres immédiat et rapproché du captage d'eau potable,
- le secteur Nh, où en application de l'article L123-1-5 du code de l'urbanisme, l'aménagement et l'extension des constructions existantes et les annexes aux constructions existantes sont autorisés sous conditions.
- le secteur NL, destiné à l'aménagement d'équipements publics sportifs et de loisirs,
- le secteur Nt, à vocation d'activités touristiques et de loisirs.
 - Les secteurs Ni, Nr et Nre, qui correspondent respectivement aux périmètres de protection immédiat, rapproché et éloigné du captage d'eau potable de La Vipère.

Le règlement graphique comporte aussi :

- Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, aux espaces verts,
- Les espaces boisés classés au titre de l'article L130 et suivants du code de l'urbanisme,
- Les zones soumises à des risques naturels,

Article 5 – Définitions pour l'application des titres II et III du présent règlement

5.1 Annexes

Pour l'application des dispositions des titres II, III, IV et V du présent règlement, sont tenues pour des annexes toute construction accessoire à un bâtiment existant sur une même unité foncière.

5.2 Ouvrages de faible importance

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

Article 6 – Rappel des articles R421-17 et R421-14 du code de l'urbanisme

Art. R421-14

Sont soumis à permis de construire les travaux suivants, exécutés sur des constructions existantes, à l'exception des travaux d'entretien ou de réparations ordinaires :

a) Les travaux ayant pour effet la création d'une surface de plancher ou d'une emprise au sol supérieure à vingt mètres carrés ;

b) Dans les zones urbaines d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu, les travaux ayant pour effet la création d'une surface de plancher ou d'une emprise au sol supérieure à quarante mètres carrés ; toutefois, demeurent soumis à permis de construire les travaux ayant pour effet la création de plus de vingt mètres carrés et d'au plus quarante mètres carrés de surface de plancher ou d'emprise au sol, lorsque leur réalisation aurait pour effet de porter la surface ou l'emprise totale de la construction au-delà de l'un des seuils fixés à l'article R. 431-2 ;

c) Les travaux ayant pour effet de modifier les structures porteuses ou la façade du bâtiment, lorsque ces travaux s'accompagnent d'un changement de destination entre les différentes destinations définies à l'article R. 123-9 ;

d) Les travaux nécessaires à la réalisation d'une opération de restauration immobilière au sens de l'article L. 313-4.

Pour l'application du c du présent article, les locaux accessoires d'un bâtiment sont réputés avoir la même destination que le local principal.

Art. R421-17

Doivent être précédés d'une déclaration préalable lorsqu'ils ne sont pas soumis à permis de construire en application des articles R. 421-14 à R. 421-16 les travaux exécutés sur des constructions existantes, à l'exception des travaux d'entretien ou de réparations ordinaires, et les changements de destination des constructions existantes suivants :

a) Les travaux de ravalement et les travaux ayant pour effet de modifier l'aspect extérieur d'un bâtiment existant ;

b) Les changements de destination d'un bâtiment existant entre les différentes destinations définies à l'article R. 123-9 ; pour l'application du présent alinéa, les locaux accessoires d'un bâtiment sont réputés avoir la même destination que le local principal ;

c) Dans les secteurs sauvegardés dont le plan de sauvegarde et de mise en valeur n'est pas approuvé ou dont le plan de sauvegarde et de mise en valeur a été mis en révision, les travaux effectués à l'intérieur des immeubles ;

d) Les travaux exécutés sur des constructions existantes ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application du 7° de l'article L. 123-1, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager ;

e) Les travaux exécutés sur des constructions existantes ayant pour effet, dans une commune non couverte par un plan local d'urbanisme, de modifier ou de supprimer un élément, qu'une délibération du conseil municipal, prise après enquête publique, a identifié comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager ;

f) Les travaux qui ont pour effet la création soit d'une emprise au sol, soit d'une surface de plancher supérieure à cinq mètres carrés et qui répondent aux critères cumulatifs suivants :

-une emprise au sol créée inférieure ou égale à vingt mètres carrés ;

-une surface de plancher créée inférieure ou égale à vingt mètres carrés.

Ces seuils sont portés à quarante mètres carrés pour les projets situés en zone urbaine d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu, à l'exclusion de ceux impliquant la création d'au moins vingt mètres carrés et d'au plus quarante mètres carrés de surface de plancher ou d'emprise au sol lorsque cette création conduit au dépassement de l'un des seuils fixés à l'article R. 431-2 du présent code

Article 7 – Prise en compte des risques naturels

Les règles relatives à la prise en compte des risques naturels découlent directement de l'intégration de la carte des aléas, réalisée parallèlement au P.L.U. Les éléments présentés ci-après et les règles de prise en compte des risques naturels dans les corps de règlement des différentes zones des règlements graphiques du P.L.U. sont issus de cette carte des aléas.

1. PORTEE GENERALE

Article R111-3 crée par décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 1 JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1^{er} octobre 2007 :

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est susceptible, en raison de sa localisation, d'être exposé à des nuisances graves [...] ».

Et article *R111-2 modifié par Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 1 JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1^{er} octobre 2007 :

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



Les services chargés de l'urbanisme et de l'application du droit des sols gèrent les mesures qui entrent dans le champ du Code de l'Urbanisme.

En revanche, les maîtres d'ouvrage, en s'engageant à respecter les règles de construction, lors du dépôt d'un permis de construire, et les professionnels chargés de réaliser les projets, sont responsables des études ou dispositions qui relèvent du Code de la Construction en application de son article R 126-1.

Les prescriptions spéciales de construction définies ne peuvent être précisées à l'excès car elles dépendent non seulement de l'aléa, mais aussi du type de construction, et enfin parce que la responsabilité de leur application revient aux constructeurs.

Aussi, à l'appui de certaines préoccupations de portée générale, sont émises des prescriptions ne prétendant pas à l'exhaustivité, mais adaptées à la nature de l'aléa ; et permettant d'atteindre les objectifs fixes.

2. TRADUCTION DES ALEAS EN ZONAGE DES RISQUES AVEC REGLEMENTATION SPECIFIQUE

Principe général

Le zonage respecte les orientations générales définies par le Guide de prise en compte des risques naturels dans les documents d'urbanisme (version février 2009), conçu par la DDT/SPR.

	ALEA FORT	ALEA MOYEN	ALEA FAIBLE
ZONES NON BATIES	INCONSTRUCTIBLE	INCONSTRUCTIBLE	INCONSTRUCTIBLE*
			CONSTRUCTIBLE avec prescriptions spéciales et recommandations
ZONES BATIES	MAINTIEN DU BÂTI A L'EXISTANT	1) INCONSTRUCTIBLE	CONSTRUCTIBLE avec prescriptions spéciales et recommandations
		2) A priori INCONSTRUCTIBLE à moins que les conclusions d'une étude spécifique à mener soient favorables, et dans ce cas : -> Constructible avec prescriptions de protection d'ensemble de la zone et d'adaptation du projet, sous réserve des conclusions favorables de l'étude et que ces travaux soient effectués, dans la limite de leur faisabilité technique.	
		3) CONSTRUCTIBLE SELON LE TYPE D'ALEA DANS CERTAINS CAS TRES PARTICULIERS Et selon les cas : a) avec prescriptions sur l'ensemble de la zone b) ou constructible uniquement sur les parcelles déjà bâties, avec prescriptions spéciales et recommandations	

*Certaines zones d'aléa faible liées à un phénomène hydraulique peuvent être rendues inconstructibles afin de préserver les champs d'inondation.

3. DISPOSITIONS RELATIVES AU LIBRE ECOULEMENT DES EAUX ET A LA CONSERVATION DES CHAMPS D'INONDATION

Le présent règlement définit en tant que de besoin les interdictions et les prescriptions techniques à respecter afin d'assurer le libre écoulement des eaux et la conservation, la restauration ou l'extension des champs d'inondation.

Certains travaux ou aménagements, en fonction de leurs caractéristiques, peuvent nécessiter par ailleurs une procédure Loi sur l'eau, des lors qu'ils entrent dans le champ de la nomenclature des travaux devant faire l'objet d'une déclaration ou d'une autorisation.

4. DISPOSITIONS CONCERNANT LES FOSSES, CANAUX EN TOUTES ZONES

D'une manière générale, les fossés existants doivent être maintenus ouverts (sauf bien sur couverture rendue nécessaire pour franchissement d'infrastructures...) et en état de fonctionnement afin de conserver l'écoulement des eaux dans de bonnes conditions.

Pour tout projet autorisé en bordure de fosse ou de chantourne, les marges de recul à respecter sont :

- Marge de recul des canaux : 10 m par rapport à l'axe du lit
 - sans que, dans ce cas, la marge de recul comptée à partir du sommet des berges ne puisse descendre en dessous de 4 m,
 - et avec respect d'une bande de 4 m (comptée à partir du sommet des berges) sans clôture fixe pour permettre l'entretien.
- Marge de recul des fosses : 5 m par rapport à l'axe du lit
 - sans que, dans ce cas, la marge de recul comptée à partir du sommet des berges ne puisse descendre en-dessous de 4 m.
 - et avec respect d'une bande de 4 m (comptée à partir du sommet des berges) sans clôture fixe pour permettre l'entretien.

La carte des aléas et le zonage des risques peuvent fixer des reculs plus importants, notamment vis-à-vis des phénomènes de crues torrentielles ou de crue rapide des rivières.

5. RAPPORT D'EMPRISE AU SOL EN ZONE INONDABLE (RESI)

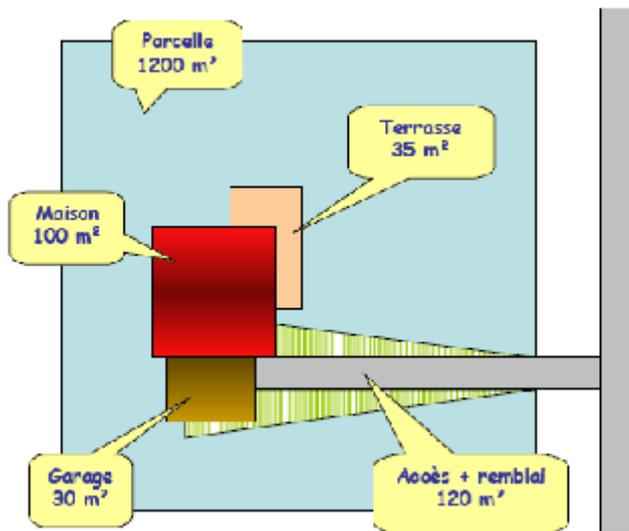
Dans les zones inondables (crues torrentielles, crue rapide des rivières, ruissellement, inondation de pied de versant), un RESI est appliqué à chaque parcelle, en plus des prescriptions spécifiques concernant la surélévation du niveau habitable par exemple.

Ce RESI a pour objet d'éviter qu'une densification de l'urbanisation (bâti, voiries, talus) n'aboutisse à une concentration des écoulements et à une aggravation des risques, notamment pour les secteurs en aval.

Le RESI est défini par le rapport de l'emprise au sol en zone inondable constructible de l'ensemble des bâtiments et remblais (y compris rampes d'accès et talus) sur la surface de la partie en zone inondable constructible* des parcelles effectivement utilisées par le projet.



RESI = $\frac{\text{partie en zone inondable du projet (construction et remblai)}}{\text{partie en zone inondable des parcelles utilisées}}$



$$\text{RESI} = \frac{M+T+G+A}{P} = \frac{100+35+30+120}{1200} = 0.24$$

Le RESI ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif ou d'intérêt général si leur implantation est liée à leur fonctionnalité, sauf dans les cas d'alea moyen d'inondation de pied de versant et de crues torrentielles.

Dans ces deux cas, si le RESI dépasse 0,3, alors des protections collectives déportées doivent être obligatoirement envisagées de manière à rapporter l'alea à un niveau faible ou « nul » autorisant un RESI égal à 1.

Les surfaces nécessaires à la réalisation des rampes pour personnes handicapées ne sont pas comptabilisées dans le calcul du RESI.

Dans les zones inondables (inondation de plaine, crues torrentielles, crue rapide des rivières, ruissellement, inondation de pied de versant), un RESI est appliqué à chaque parcelle avec un coefficient de 0.3. Il est assorti d'une prescription de surélévation de 1m par rapport au terrain naturel. Ce RESI est obligatoire pour une pente moyenne de la parcelle inférieure à 3° (ou 6%).

En zone urbaine dense et pour les projets dont le RESI dépasserait 0.3, une protection collective déportée est obligatoire, afin de rapporter l'alea à un niveau faible ou « nul » autorisant un RESI égal à 1.

6. DÉFINITION DES PROJETS NOUVEAUX

Est considéré comme projet nouveau :

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

7. DÉFINITION DU MAINTIEN DU BÂTI À L'EXISTANT

Cette prescription signifie qu'il n'y a pas changement de destination de ce bâti, à l'exception des changements qui entraîneraient une diminution de la vulnérabilité, et sans réalisation d'aménagements susceptibles d'augmenter celle-ci. Peut cependant être autorisée tout projet d'aménagement ou d'extension limitée (inférieure à 20m²) du bâti existant, en particulier s'il a pour effet de réduire sa vulnérabilité grâce à la mise en œuvre de prescriptions spéciales propres à renforcer la sécurité du bâti et de ses occupants (voir exceptions aux interdictions générales suivantes).

8. EXCEPTIONS AUX INTERDICTIONS GÉNÉRALES

Dans les zones où la prise en compte des risques naturels conduit à interdire de manière générale tout projet nouveau, sous réserve notamment de ne pas aggraver les risques et de ne pas en provoquer de nouveaux, certains des types de projets particuliers suivants sont autorisés :

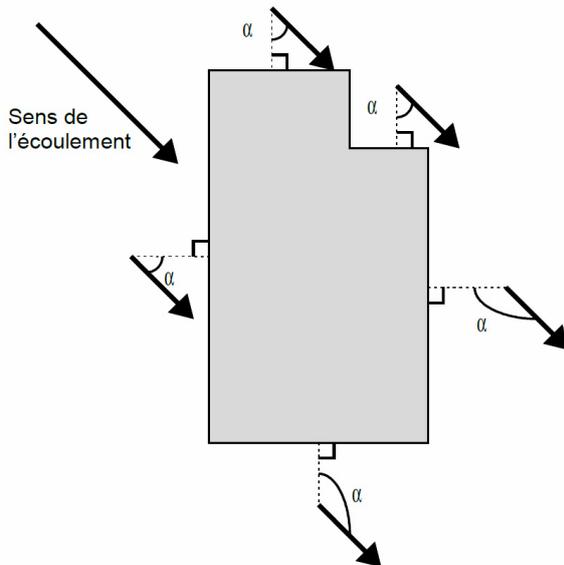
- A. sous réserve complémentaire qu'ils ne conduisent pas à une augmentation de la population exposée, les travaux courants d'entretien et de gestion des constructions et installations existantes, notamment les aménagements internes, les traitements de façades, la réfection des toitures,
- B. sous réserve complémentaire d'un renforcement de la sécurité des personnes et d'une réduction de la vulnérabilité des biens :
 - les extensions limitées nécessaires à des mises aux normes, notamment d'habitabilité ou de sécurité,
 - la reconstruction ou la réparation de bâtiments sinistrés dans le cas où les dommages n'ont pas de lien avec le risque à l'origine du classement en zone interdite, s'ils ne sont pas situés dans un secteur où toute construction est prohibée,
- C. les changements de destination sous réserve de l'absence d'augmentation de la vulnérabilité des personnes exposées ;
- D. sous réserve complémentaire qu'ils ne fassent pas l'objet d'une occupation humaine permanente et que la sécurité des personnes soit assurée,
 - les abris légers, les annexes des bâtiments d'habitation d'une surface inférieure à 20m², ainsi que les bassins et piscines non couvertes et liées à des habitations existantes. Les bassins et piscines ne sont pas autorisés en zone de glissement de terrain si celle-ci est interdite à la construction
 - les constructions et installations nécessaires à l'exploitation des carrières soumises à la législation sur les installations classées, à l'exploitation agricole ou forestière, à l'activité culturelle, touristique, sportive et de loisirs, si leur implantation est liée à leur fonctionnalité.
- E. les constructions, les installations nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif en général déjà implantés dans la zone, les infrastructures (notamment les infrastructures de transports, de fluides, les ouvrages de dépollution), les équipements et ouvrages techniques qui s'y rattachent, sous réserve que le maître d'ouvrage prenne des dispositions appropriées aux risques, y compris ceux créés par les travaux ;
- F. tous travaux et aménagements de nature à réduire les risques, notamment ceux autorisés au titre de la Loi sur l'Eau (ou valant Loi sur l'Eau), et ceux réalisés dans le cadre d'un projet global d'aménagement et de protection contre les inondations ;
- G. les hangars non clos assurant une parfaite transparence hydraulique, des lors qu'ils sont destinés à protéger une activité existante et sous réserve que les piliers de support soient conçus pour résister aux affouillements, terrassements, érosions et chocs d'embâcles éventuels.

9. DÉFINITION DES FAÇADES EXPOSÉES

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

- la direction de propagation du phénomène est généralement celle de la ligne de plus grande pente (en cas de doute, la carte des phénomènes et la carte des aléas permettront souvent de définir sans ambiguïté le point de départ ainsi que la nature et la direction des écoulements prévisibles) ;
- elle peut s'en écarter significativement, du fait de la dynamique propre au phénomène (rebonds irréguliers pendant les chutes de blocs, élargissement des trajectoires d'avalanches à la sortie des couloirs, ...), d'irrégularités de la surface topographique, de l'accumulation locale d'éléments transportés (culots d'avalanches, blocs, bois, ...) constituant autant d'obstacles défecteurs ou même de la présence de constructions à proximité pouvant aussi constituer des obstacles défecteurs.
- C'est pourquoi, sont considérées comme :
 - directement exposées, les façades pour lesquelles $0^\circ \leq \alpha < 90^\circ$
 - indirectement ou non exposées, les façades pour lesquelles $90^\circ \leq \alpha < 180^\circ$

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

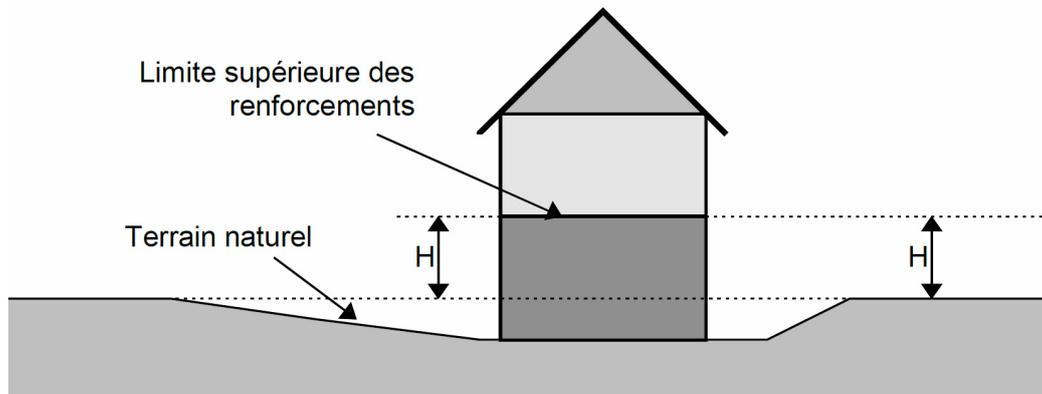


Toute disposition architecturale particulière ne s'inscrivant pas dans ce schéma de principe devra être traitée dans le sens de la plus grande sécurité. Il peut arriver qu'un site soit concerné par plusieurs directions de propagation ; toutes sont à prendre en compte.

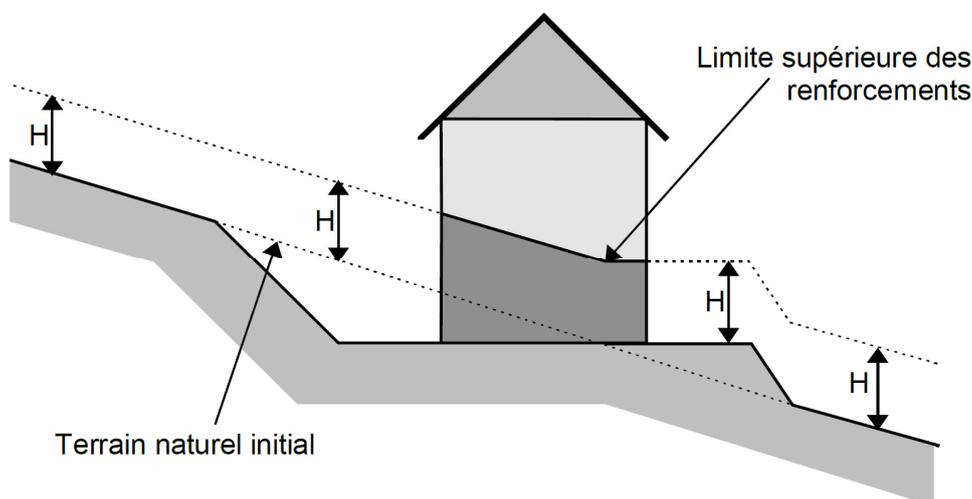
10. DÉFINITION DE LA HAUTEUR PAR RAPPORT AU TERRAIN NATUREL

Le règlement utilise aussi la notion de « hauteur par rapport au terrain naturel » et cette notion mérite d'être explicitée pour les cas complexes. Elle est utilisée pour les écoulements des fluides (avalanches, débordements torrentiels, inondations, coulées de boue) ou pour les chutes de blocs.

Les irrégularités locales de la topographie ne sont pas forcément prises en compte si elles sont de surface faible par rapport à la surface totale de la zone considérée. Aussi, dans le cas de petits thalwegs ou de petites cuvettes, il faut considérer que la cote du terrain naturel est la cote des terrains environnants (les creux étant vite remplis par les écoulements), conformément au schéma suivant :



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



Toute disposition architecturale particulière ne s'inscrivant pas dans ce schéma de principe devra être traitée dans le sens de la plus grande sécurité.

11. NATURE ET NIVEAU DES RISQUES

Le règlement graphique du P.L.U. précise pour toutes les zones la nature et le niveau de risque. Dans le cas spécifique de Beaulieu, les risques suivants ont été identifiés par la carte des aléas :

Nature des risques	Constructible sous conditions	Inconstructible
Crués rapides des rivières	Non présent	Présent
Inondations de plaine	Présent	Présent
Inondations en pied de versant	Présent	Présent
Crués des torrents et des ruisseaux torrentiels	Présent	Présent
Ravinements et ruissellements sur versant	Présent	Présent
Glissements de terrain	Présent	Présent
Chutes de pierres et de blocs	Présent*	Présent

**Compte tenu de l'absence d'enjeu en terme de construction dans les secteurs de la commune soumis à un risque « constructible sous conditions » de chute de pierres et de blocs et au regard de l'inconstructibilité de fait de ces secteurs liée à la présence d'autres risques, on y a appliqué les mêmes règles restrictives que dans les secteurs soumis à des risques rendant les terrains inconstructibles.*

TITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES



ZONE UA

Elle correspond aux parties anciennes du village et des hameaux. Il s'agit d'une zone urbaine à vocation mixte d'habitat, de services et d'activités non nuisantes pour l'habitat. Elle est desservie par les équipements publics existants ou en cours de réalisation. Elle est immédiatement constructible. La zone UA est en assainissement non collectif.

Des secteurs de la zone UA sont soumis :

- A un risque de glissement de terrain rendant les terrains inconstructibles (FG au règlement graphique),
- A un risque de glissement de terrain rendant les terrains constructibles sous conditions (fg coloré en bleu au règlement graphique),
- A un risque de ravinements et ruissellement sur versant rendant les terrains constructibles sous conditions (fv coloré en bleu au règlement graphique).

Dans le présent règlement, les règles relatives à la prise en compte de ce risques, directement issus de la carte des aléas ne traitent que des prescriptions d'urbanisme relatives aux projets nouveaux. D'autres prescriptions non précisées ici, prenant la forme de règles de construction notamment, sont susceptibles de venir les compléter lors de l'instruction des demandes d'urbanisme (PC, CU, etc.). Certaines de ces prescriptions sont déclinées dans le règlement de la carte des aléas en annexe : pièce Ve « Documents informatifs sur les risques naturels hors articles R123-13 et 14 du code de l'urbanisme (carte des aléas, note de présentation et règlement de la carte des aléas »

Rappels

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

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

Article UA 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- Les constructions à usage :
 - Agricole, sauf exceptions définies à l'article UA 2,
 - Forestier,
 - Artisanal, sauf exceptions définies à l'article UA 2,
 - Industriel,
 - D'entrepôt.
- Les installations classées soumises à autorisation et d'une manière générale, les occupations du sol incompatibles avec l'habitat, pour des raisons de salubrité ou de sécurité publique,
- tous remblais, dépôts de matériaux non liés à des travaux de construction sur le terrain concerné et notamment les décharges, dépôts d'ordures, de déchets ou de produits dangereux ou polluants.
- L'exploitation, l'ouverture et l'extension de carrières,
- Les affouillements et exhaussements de sols, sauf exceptions définies à l'article UA 2.
- Les caravanes isolées et les campings caravannings.



Intégration des risques naturels

Dans les secteurs soumis à des risques rendant les terrains inconstructibles (colorés en rouge au règlement graphique) : toutes les occupations du sol nouvelles sont interdites, à l'exception de celles déterminées au paragraphe 8 de l'article 7 des dispositions générales du présent règlement (dans les limites de l'application des articles UA1 et UA2, dans leurs alinéas qui ne traitent pas des risques naturels).

Dans les secteurs soumis à des risques de glissement de terrain rendant les terrains constructibles sous conditions (fg et fg' colorés en bleu au règlement graphique) :

- l'infiltration des eaux pluviales, usées et de drainage dans le sol est interdite.

Dans les secteurs soumis à des risques de ruissellement sur versants rendant les terrains constructibles sous conditions (fv coloré en bleu au règlement graphique) :

- Les garages en sous-sols sont interdits.

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

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

Intégration des risques naturels

Dans les secteurs soumis à des risques de ruissellement sur versants rendant les terrains constructibles sous conditions (fv coloré en bleu au règlement graphique), les occupations et utilisations du sol autorisées en zone UA doivent en outre respecter les dispositions suivantes :

- les accès seront réalisés prioritairement par l'aval, ou réalisés de manière à éviter toute concentration des eaux en direction des ouvertures du projet.
- le reprofilage du terrain est autorisé sous réserve de n'aggraver ni la servitude naturelle des écoulements ni les risques sur les propriétés voisines. En conséquence, l'implantation du bâtiment évitera particulièrement la création de points bas de rétention des eaux.
- Les conditions de stockages des produits dangereux ou polluants devront garantir que les produits ne puissent ni être entraînés ni polluer les eaux.
- *Pour les constructions nouvelles :*
 - Protection des ouvertures de la façade amont et/ou des façades latérales des bâtiments projetés par des ouvrages déflecteurs (muret, butte, terrasse, etc.) ou surélévation de ces ouvertures, d'une hauteur de 0,50 m (hauteur à adapter au site et au projet) au-dessus du terrain fini.
- *Pour les constructions existantes :*
 - Protection des ouvertures de la façade amont et/ou des façades latérales des bâtiments projetés par des ouvrages déflecteurs (muret, butte, terrasse, etc.) sous réserve de n'aggraver ni la servitude naturelle des écoulements (Article 640 du Code Civil) ni les risques sur les propriétés voisines ; ou surélévation de ces ouvertures d'une hauteur de 0,50 m (à adapter au site et à la construction) au-dessus du terrain fini.



SECTION 2 : CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL

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

Accès et voirie

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

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

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

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

Les accès aux routes départementales sont soumis à l'accord préalable du Conseil Général de l'Isère.

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

Eau potable :

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

Assainissement

– **Eaux pluviales :**

– Toute construction ou installation devra évacuer ses eaux pluviales par des canalisations souterraines de type séparatif, vers un exutoire naturel ou vers le réseau public d'évacuation des eaux pluviales (le cas échéant dans les fossés et bordures de voies prévus à cet effet, sous réserve de l'accord du gestionnaire). Sauf préconisations contraires liées à la prise en compte du risque faible de glissement de terrain, préalablement au rejet dans l'exutoire naturel ou le réseau et en fonction des possibilités des terrains d'assiette des bâtiments, on infiltrera *in situ* un maximum des eaux pluviales par des dispositifs autonomes d'infiltration et/ou de stockage (puits filtrants, dispositifs de récupération des eaux pluviales...) afin de limiter les rejets directs.

– Les clôtures ne devront pas faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

– **Eaux usées :**

Les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent obligatoirement être traitées par un dispositif autonome d'assainissement adapté à la géologie des sols et conforme aux dispositions définies par le SPANC (Service Public de l'Assainissement Non Collectif).



Electricité - Téléphone - Réseaux câblés

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

Article UA 5 - superficie minimale des terrains constructibles

La taille et la forme du terrain devront permettre la mise en place d'un système d'assainissement non collectif adapté à la nature géologique des sols et conforme aux dispositions définies par le SPANC (Service Public de l'Assainissement Non Collectif).

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

Les reculs des bâtiments définis ci-après s'entendent dépassées de toitures et balcons compris.

Reculs minimums par rapport à l'axe des routes départementales

Les constructions doivent être implantées selon un recul minimum de

- **15 m de l'axe de la R.D.1092,**
- **7,5 m de l'axe de la R.D.42.**

Toutefois :

- les ouvrages de faible importance réalisés dans un but d'intérêt général pourront s'implanter entre l'alignement et le recul minimum imposé,
- l'aménagement et l'extension des constructions existantes entre l'alignement et le recul minimum imposé sont autorisés, sous réserve de ne pas réduire le recul existant.

Reculs par rapport aux autres voies et emprises publiques

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

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

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

Toutefois :

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

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

Non réglementé.



Article UA 9 - emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article UA 10 - hauteur maximale des constructions

Définition :

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

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

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

Hauteur maximale :

La hauteur maximale des bâtiments est fixée à 9,5 mètres.

Toutefois :

- l'aménagement et l'extension d'une construction existante d'une hauteur supérieure peuvent être autorisés, sous réserve de ne pas dépasser la hauteur initiale.
- il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les constructions et installations à caractère technique nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

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

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

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises aux règles d'aspect extérieur définies dans les alinéas ci-après.

Constructions à usage d'habitation, commercial, de bureaux, artisanal, hôtelier

Adaptation au terrain

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

Façades

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



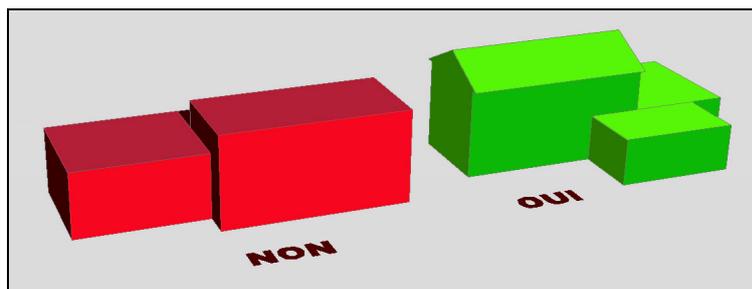


Ce sont notamment ces types de maisons en bois qui sont proscrits, car trop décalés avec l'architecture locale.

- Les compositions pierres (ou matériau d'aspect similaire à la pierre), bois (ou matériaux d'aspect bois) et enduits sont autorisées.

Toitures

- les pentes de toit devront être supérieures ou égales à 30 % et inférieures ou égale à 80%, sauf dans le cas de l'aménagement et de l'extension d'un bâtiment existant présentant des pentes de toit différentes ou pour les annexes détachées du volume du bâtiment principal.
- les toits à un pan et les toitures terrasses sont uniquement autorisés lorsqu'ils viennent s'appuyer contre une limite séparative ou pour les annexes détachées du bâtiment principal.



Couvertures de toitures

- Les toitures seront couvertes de tuiles dans les tons des tuiles anciennes du village, c'est-à-dire « terre cuite vieillie ». La réfection ou l'extension d'une toiture existante dans le matériau d'origine sont toutefois autorisés. Les polychromies sont interdites.

Panneaux solaires

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

Clôtures

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

Les clôtures, d'une hauteur de 1,50 mètre au maximum, peuvent être constituées par un grillage comportant ou non un mur bahut de 0,50 m maximum de hauteur. Le mur devra être en pierre (ou en matériau d'aspect similaire à la pierre) ou enduit sur les deux faces.

Les clôtures pourront éventuellement être doublées par des haies végétales d'essences locales mélangées (2 m de haut maximum pour les haies implantées de 0,5 m à 2 m des limites du terrain). Si les plantations font plus de 2 m de haut, elles devront être situées à 4 m au moins des limites du terrain).

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

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

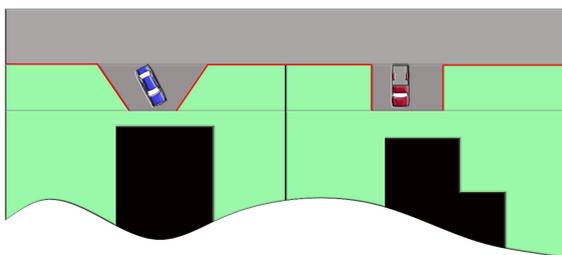
Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Il est exigé au minimum :

Constructions à usage d'habitation :

- 1 place de stationnement pour les logements d'une surface de plancher inférieure ou égale à 50 m²,
- 1 place + 1 place par tranche de 150 m² pour les logements d'une surface de plancher supérieure à 50 m² (par exemple, 2 places pour les logements de 51 m² à 200 m² de surface de plancher, 3 places pour les logements de 201 m² à 350 m² de surface de plancher...),

Parmi les places de stationnement, une place au moins devra être en parking privatif non clos (recul du portail de 5 m au moins par rapport à la clôture) :



Principe de parking privatif non clos

Nonobstant les règles de stationnement définies aux alinéas ci-dessus, il n'est demandé qu'une place par logements locatifs aidés par l'Etat.

Nonobstant les règles de stationnement définies aux alinéas ci-dessus, il n'est demandé qu'une place par logements locatifs aidés par l'Etat.

Hôtels :

- 2 places pour 3 chambres.

Constructions à usage commercial :

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

Constructions à usage de bureaux ou de services :

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

Constructions à usage artisanal :

- 1 place par tranche de 100 m² de surface de plancher.

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

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

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

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

SECTION 3 : POSSIBILITÉ D'OCCUPATION DU SOL

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

Non réglementé.

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

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

ZONE UB

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

Des secteurs de la zone UB sont soumis :

- A un risque de glissement de terrain rendant les terrains constructibles sous conditions (fg et fg' colorés en bleu au règlement graphique),
- A un risque de ravinements et ruissellement sur versant rendant les terrains constructibles sous conditions (fv coloré en bleu au règlement graphique),
- A un risque d'inondation de pied de versant rendant les terrains constructibles sous conditions (fi' coloré en bleu au règlement graphique).

Dans le présent règlement, les règles relatives à la prise en compte de ce risques, directement issus de la carte des aléas ne traitent que des prescriptions d'urbanisme relatives aux projets nouveaux. D'autres prescriptions non précisées ici, prenant la forme de règles de construction notamment, sont susceptibles de venir les compléter lors de l'instruction des demandes d'urbanisme (PC, CU, etc.). Certaines de ces prescriptions sont déclinées dans le règlement de la carte des aléas en annexe : pièce Ve « Documents informatifs sur les risques naturels hors articles R123-13 et 14 du code de l'urbanisme (carte des aléas, note de présentation et règlement de la carte des aléas) »

Rappels

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

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

Article UB 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- Les constructions à usage :
 - Agricole,
 - Forestier,
 - Artisanal, sauf exceptions définies à l'article UB 2,
 - Industriel,
 - D'entrepôt,
- Les installations classées soumises à autorisation et d'une manière générale, les occupations du sol incompatibles avec l'habitat, pour des raisons de salubrité ou de sécurité publique,
- tous remblais, dépôts de matériaux non liés à des travaux de construction sur le terrain concerné et notamment les décharges, dépôts d'ordures, de déchets ou de produits dangereux ou polluants.
- L'exploitation, l'ouverture et l'extension de carrières,
- Les affouillements et exhaussements de sols, sauf exceptions définies à l'article UB 2.
- Les caravanes isolées et les campings caravannings.



Intégration des risques naturels

Dans les secteurs soumis à des risques de glissement de terrain rendant les terrains constructibles sous conditions (fg et fg' colorés en bleu au règlement graphique) :

- l'infiltration des eaux pluviales, usées et de drainage dans le sol est interdite.

Dans les secteurs soumis à des risques de ruissellement sur versants rendant les terrains constructibles sous conditions (fv coloré en bleu au règlement graphique) et dans les secteurs soumis à un risque d'inondation de pied de versant rendant les terrains constructibles sous conditions (fi' coloré en bleu au règlement graphique) :

- les garages en sous-sols sont interdits.

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

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

- Les ouvrages et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics ainsi que les réseaux d'intérêt publics et les ouvrages techniques qui leur sont liés sous réserve de ne pas porter atteinte au paysage, à l'environnement, à la salubrité ou la sécurité publique.
- Les constructions à usage artisanal non nuisantes pour l'habitat,
- Les affouillements et exhaussements de sols sous réserve qu'ils soient liés à des travaux de constructions, de réseaux ou d'infrastructures autorisés dans la zone.

Intégration des risques naturels

Dans les secteurs soumis à des risques de ruissellement sur versants rendant les terrains constructibles sous conditions (fv coloré en bleu au règlement graphique), les occupations et utilisations du sol autorisées en zone UB doivent en outre respecter les dispositions suivantes :

- les accès seront réalisés prioritairement par l'aval, ou réalisés de manière à éviter toute concentration des eaux en direction des ouvertures du projet.
- le reprofilage du terrain est autorisé sous réserve de n'aggraver ni la servitude naturelle des écoulements ni les risques sur les propriétés voisines. En conséquences, l'implantation du bâtiment évitera particulièrement la création de points bas de rétention des eaux.
- Les conditions de stockages des produits dangereux ou polluants devront garantir que les produits ne puissent ni être entraînés ni polluer les eaux.
- *Pour les constructions nouvelles :*
 - Protection des ouvertures de la façade amont et/ou des façades latérales des bâtiments projetés par des ouvrages déflecteurs (muret, butte, terrasse, etc.) ou surélévation de ces ouvertures, d'une hauteur de 0,50 m (hauteur à adapter au site et au projet) au-dessus du terrain fini.
- *Pour les constructions existantes :*
 - Protection des ouvertures de la façade amont et/ou des façades latérales des bâtiments projetés par des ouvrages déflecteurs (muret, butte, terrasse, etc.) sous réserve de n'aggraver ni la servitude naturelle des écoulements (Article 640 du Code Civil) ni les risques sur les propriétés voisines ; ou surélévation de ces ouvertures d'une hauteur de 0,50 m (à adapter au site et à la construction) au-dessus du terrain fini.



Dans les secteurs soumis à un risque d'inondation de pied de versant rendant les terrains constructibles sous conditions (fi' coloré en bleu au règlement graphique) les occupations et utilisations du sol autorisées en zone UB doivent en outre respecter les dispositions suivantes :

- Le RESI, tel que défini à l'article 7, paragraphe 5 devra être inférieur ou égal à 0,5.
- Les conditions de stockages des produits dangereux ou polluants devront garantir que les produits ne puissent ni être entraînés ni polluer les eaux.
- Les postes techniques vitaux (électricité, gaz, eau, chaufferie, téléphone, etc.) devront être positionnés hors crue et protégés.
- Surélévation des ouvertures d'une hauteur de l'ordre de 0,5 m environ au-dessus du terrain naturel ou reprofilage du terrain en fonction de cette cote.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL

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

Accès et voirie

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

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

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

Tout terrain doit présenter un accès à une voie publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une voie privée. **Les accès aux routes départementales sont soumis à l'accord préalable du Conseil Général de l'Isère.**

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

Eau potable

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



Assainissement

– **Eaux pluviales :**

- Toute construction ou installation devra évacuer ses eaux pluviales par des canalisations souterraines de type séparatif, vers un exutoire naturel ou vers le réseau public d'évacuation des eaux pluviales (le cas échéant dans les fossés et bordures de voies prévus à cet effet, sous réserve de l'accord du gestionnaire). Sauf préconisations contraires liées à la prise en compte du risque faible de glissement de terrain, préalablement au rejet dans l'exutoire naturel ou le réseau et en fonction des possibilités des terrains d'assiette des bâtiments, on infiltrera *in situ* un maximum des eaux pluviales (au moins les eaux de toiture) par des dispositifs autonomes d'infiltration et/ou de stockage (puits filtrants, dispositifs de récupération des eaux pluviales...) afin de limiter les rejets directs.
- Les clôtures ne devront pas faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

– **Eaux usées :**

- Les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent obligatoirement être traitées par un dispositif autonome d'assainissement adapté à la géologie des sols et conforme aux dispositions définies par le SPANC (Service Public de l'Assainissement Non Collectif).

Electricité - Téléphone - Réseaux câblés

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

Article UB 5 - superficie minimale des terrains constructibles

La taille et la forme du terrain devront permettre la mise en place d'un système d'assainissement non collectif adapté à la nature géologique des sols et conforme aux dispositions définies par le SPANC (Service Public de l'Assainissement Non Collectif).

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

Les reculs des bâtiments définis ci-après s'entendent dépassées de toitures et balcons compris.

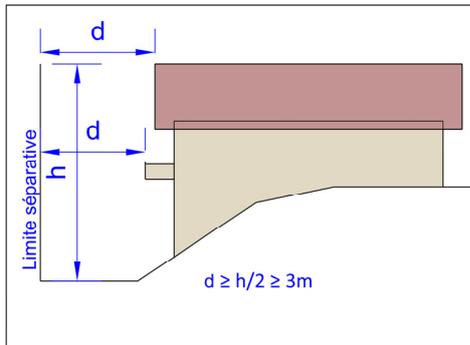
Les constructions devront s'implanter à **7,5 m au moins** de l'axe des voies et emprises publiques.

Toutefois :

- dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette fait l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les constructions pourront s'implanter avec un recul inférieur par rapport aux voies internes à l'opération,
- les ouvrages de faible importance réalisés dans un but d'intérêt général pourront s'implanter entre l'alignement et le recul minimum imposé,
- l'aménagement et l'extension des constructions existantes entre l'alignement et le recul minimum imposé sont autorisés, sous réserve de ne pas réduire le recul existant.



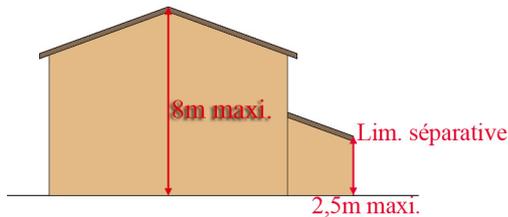
Article UB 7 - implantation des constructions par rapport aux limites séparatives



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

Toutefois :

- L'édification simultanée de constructions mitoyennes sur deux unités foncières contiguës est autorisée,
- l'aménagement et l'extension des constructions existantes et comprises en totalité ou en partie entre la limite séparative et le recul imposé sont autorisés, sous réserve de ne pas réduire le recul existant,
- les ouvrages de faibles importances réalisés dans un but d'intérêt général, pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage pourront s'implanter entre la limite séparative et le recul minimum imposé,
- les piscines devront s'implanter à une distance minimale de 2 mètres des limites séparatives (comptés à partir du bassin),
- les constructions annexes peuvent s'implanter en limite séparative si leur hauteur n'excède pas 2,5 mètres au droit de la limite séparative et leurs longueurs cumulées 6 m le long de la limite séparative sur laquelle elles sont implantées :



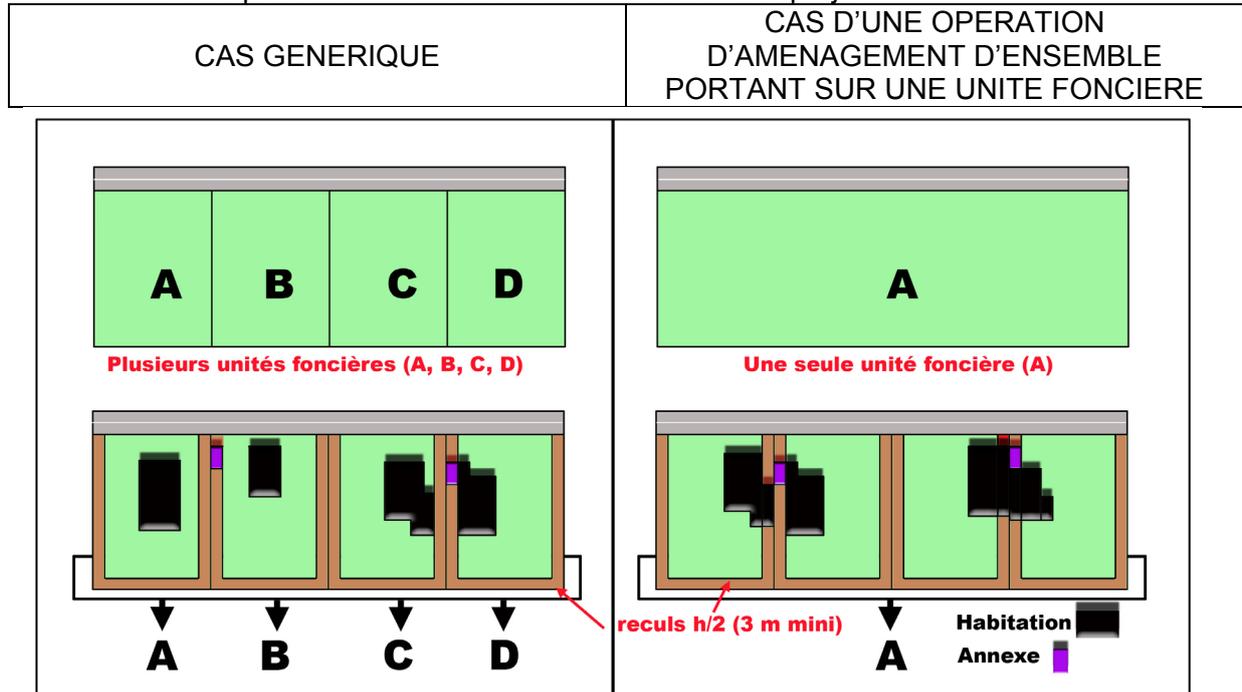
Exemple d'une annexe accolée au bâtiment principal qui s'appuie sur une limite séparative.



Exemple d'une annexe détachée du bâtiment principal qui s'appuie sur une limite séparative.

Par ailleurs :

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



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

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

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

Non réglementé.

Article UB 9 - emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article UB 10 - hauteur maximale des constructions

Définition :

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

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

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

Hauteur maximale :

La hauteur maximale des bâtiments est fixée à 8 mètres. Cette hauteur maximale est ramenée à 2,5 m sur la limite séparative pour les annexes implantées en limite séparative.



Toutefois :

- l'aménagement et l'extension d'une construction existante d'une hauteur supérieure peuvent être autorisés, sous réserve de ne pas dépasser la hauteur initiale.
- il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les constructions et installations à caractère technique nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

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

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

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises aux règles d'aspect extérieur définies dans les alinéas ci-après.

Constructions à usage d'habitation, de bureaux, artisanal, hôtelier

Adaptation au terrain

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

Façades

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

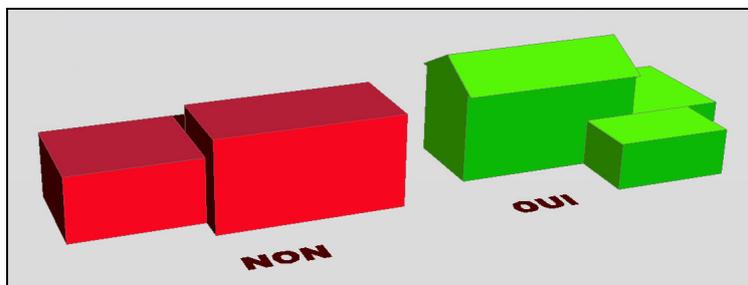


Ce sont notamment ces types de maisons en bois qui sont proscrits, car trop décalés avec l'architecture locale.

- Les compositions pierres (ou matériau d'aspect similaire à la pierre), bois (ou matériaux d'aspect bois) et enduits sont autorisées.

Toitures

- les pentes de toit devront être supérieures ou égales à 30 %, sauf dans le cas de l'aménagement et de l'extension d'un bâtiment existant présentant des pentes de toit différentes ou pour les annexes détachées du volume du bâtiment principal.
- les toits à un pan et les toitures terrasses sont uniquement autorisés lorsqu'ils viennent s'appuyer contre une limite séparative ou pour les annexes détachées du bâtiment principal.



Couvertures de toitures

- Les toitures seront couvertes de tuiles dans les tons des tuiles anciennes du village, c'est-à-dire « terre cuite vieillie ». La réfection ou l'extension d'une toiture existante dans le matériau d'origine sont toutefois autorisés.

Panneaux solaires

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

Clôtures

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

Les clôtures, d'une hauteur de 1,50 mètre au maximum, peuvent être constituées par un grillage comportant ou non un mur bahut de 0,50 m maximum de hauteur. Le mur devra être en pierre (ou en matériau d'aspect similaire à la pierre) ou enduit sur les deux faces. Les clôtures pourront éventuellement être doublées par des haies végétales d'essences locales mélangées (2 m de haut maximum pour les haies implantées de 0,5 m à 2 m des limites du terrain). Si les plantations font plus de 2 m de haut, elles devront être situées à 4 m au moins des limites du terrain).

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

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

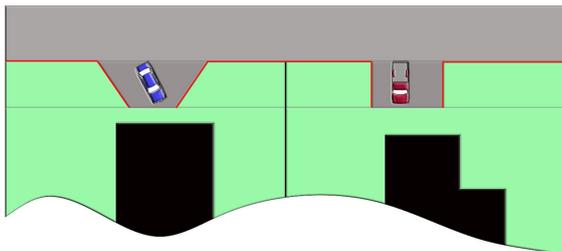
Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Il est exigé au minimum :

Constructions à usage d'habitation :

- 1 place de stationnement pour les logements d'une surface de plancher inférieure ou égale à 50 m²,
- 1 place + 1 place par tranche de 50 m² pour les logements d'une surface de plancher supérieure à 50 m² (par exemple, 2 place pour les logements de 51 m² à 100 m² de surface de plancher, 3 places pour les logements de 101 m² à 150 m² de surface de plancher...),

Parmi les places de stationnement, une place au moins devra être en parking privatif non clos (recul du portail de 5 m au moins par rapport à la clôture) :



Principe de parking privatif non clos

Nonobstant les règles de stationnement définies aux alinéas ci-dessus, il n'est demandé qu'une place par logements locatifs aidés par l'Etat.

Hôtels :

- 2 places pour 3 chambres.

Constructions à usage commercial :

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

Constructions à usage de bureaux ou de services :

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

Constructions à usage artisanal :

- 1 place par tranche de 100 m² de surface de plancher.

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

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

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

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

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

SECTION 3 : POSSIBILITÉ D'OCCUPATION DU SOL

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

Le coefficient d'occupation des sols n'est pas réglementé pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Dans les autres cas, le COS est fixé à 0,25.

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

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.



ZONE UE

Zone destinée aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. La zone UE est en assainissement non collectif.

Des secteurs de la zone UE sont soumis :

- A un risque d'inondation de pied de versant rendant les terrains inconstructibles du fait de l'absence de constructions existantes (fi' coloré en bleu au règlement graphique).

Dans le présent règlement, les règles relatives à la prise en compte de ce risques, directement issus de la carte des aléas ne traitent que des prescriptions d'urbanisme relatives aux projets nouveaux. D'autres prescriptions non précisées ici, prenant la forme de règles de construction notamment, sont susceptibles de venir les compléter lors de l'instruction des demandes d'urbanisme (PC, CU, etc.). Certaines de ces prescriptions sont déclinées dans le règlement de la carte des aléas en annexe : pièce Ve « Documents informatifs sur les risques naturels hors articles R123-13 et 14 du code de l'urbanisme (carte des aléas, note de présentation et règlement de la carte des aléas »

Rappel

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

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

Article UE 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- Les constructions à usage :
 - D'habitation, sauf exceptions définies à l'article UE 2,
 - De commerce,
 - Artisanal,
 - Agricole,
 - Industriel,
 - Hôtelier,
 - D'entrepôt,
- Les installations classées,
- tous remblais, dépôts de matériaux non liés à des travaux de construction sur le terrain concerné et notamment les décharges, dépôts d'ordures, de déchets ou de produits dangereux ou polluants.
- Les affouillements et exhaussements de sols, sauf exceptions définies à l'article UE 2.
- l'exploitation, l'ouverture et l'extension de carrières.

Intégration des risques naturels

Dans les secteurs soumis à un risque d'inondation de pied de versant rendant les terrains constructibles sous conditions (fi' coloré en bleu au règlement graphique) :

- les garages en sous-sols sont interdits.

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

- Les ouvrages et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics ainsi que les réseaux d'intérêt publics et les ouvrages techniques qui leur sont liés sous réserve de ne pas porter atteinte, à la salubrité ou la sécurité publique,
- Les constructions à usage d'habitation, sous réserve qu'elles soient nécessaires aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- Les affouillements et exhaussements de sols sous réserve qu'ils soient liés à des travaux de constructions, de réseaux ou d'infrastructures autorisés dans la zone.

Intégration des risques naturels

Dans les secteurs soumis à un risque d'inondation de pied de versant rendant les terrains constructibles sous conditions (fi' coloré en bleu au règlement graphique) les occupations et utilisations du sol autorisées en zone UB doivent en outre respecter les dispositions suivantes :

- Le RESI, tel que défini à l'article 7, paragraphe 5 devra être inférieur ou égal à 0,5.
- Les conditions de stockages des produits dangereux ou polluants devront garantir que les produits ne puissent ni être entraînés ni polluer les eaux.
- Les postes techniques vitaux (électricité, gaz, eau, chaufferie, téléphone, etc.) devront être positionnés hors crue et protégé.
- Surélévation des ouvertures d'une hauteur de l'ordre de 0,5 m environ au-dessus du terrain naturel ou reprofilage du terrain en fonction de cette cote.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL

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

Accès et voirie

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

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

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



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

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

Eau potable :

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

Assainissement

– **Eaux pluviales :**

– Toute construction ou installation devra évacuer ses eaux pluviales par des canalisations souterraines de type séparatif, vers un exutoire naturel ou vers le réseau public d'évacuation des eaux pluviales (le cas échéant dans les fossés et bordures de voies prévus à cet effet, sous réserve de l'accord du gestionnaire). Sauf préconisations contraires liées à la prise en compte du risque faible de glissement de terrain, préalablement au rejet dans l'exutoire naturel ou le réseau et en fonction des possibilités des terrains d'assiette des bâtiments, on infiltrera *in situ* un maximum des eaux pluviales (au moins les eaux de toiture) par des dispositifs autonomes d'infiltration et/ou de stockage (puits filtrants, dispositifs de récupération des eaux pluviales...) afin de limiter les rejets directs.

– **Eaux usées :**

– Les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent obligatoirement être traitées par un dispositif autonome d'assainissement adapté à la géologie des sols et conforme aux dispositions définies par le SPANC (Service Public de l'Assainissement Non Collectif).

Electricité - Téléphone - Réseaux câblés :

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

Article UE 5 - superficie minimale des terrains constructibles

La taille et la forme du terrain devront permettre la mise en place d'un système d'assainissement non collectif adapté à la nature géologique des sols et conforme aux dispositions définies par le SPANC (Service Public de l'Assainissement Non Collectif).

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

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

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

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



Toutefois :

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

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

Non réglementé.

Article UE 9 - emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article UE 10 - hauteur maximale des constructions

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

SECTION 3 : POSSIBILITÉ D'OCCUPATION DU SOL

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

Non réglementé.

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

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

Non réglementé.



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

Non réglementé.



ZONE Ui

Il s'agit d'une zone à vocation d'activités économiques destinée principalement à recevoir des bâtiments ou des installations à usage commercial, industriel, de services, de bureaux ou artisanal. La zone Ui est desservie par les équipements publics existants ou en cours de réalisation. Elle est immédiatement constructible. La zone Ui est en assainissement non collectif.

Rappels

- l'édification des clôtures est soumise à déclaration.

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

Article Ui 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- Les constructions à usage :
 - Agricole,
 - Forestier,
 - D'habitation, sauf exception définie à l'article Ui2
 - Hôtelier.
- tous remblais, dépôts de matériaux non liés à des travaux de construction sur le terrain concerné ou à des activités présentes dans la zone,
- L'exploitation, l'ouverture et l'extension de carrières,
- Les affouillements et exhaussements de sols, sauf exceptions définies à l'article Ui 2.

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

- les ouvrages et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics, ainsi que les ouvrages techniques liés aux réseaux d'intérêt public (et les réseaux d'intérêt public) sous réserve de ne pas porter atteinte à la sécurité ou à la salubrité publique.
- L'extension des habitations existantes, dans la limite de 250 m² de surface de plancher (bâti initial + extension).
- Les affouillements et exhaussements de sols sous réserve qu'ils soient liés à des travaux de constructions, de réseaux ou d'infrastructures autorisés dans la zone.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL

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

Accès et voirie

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



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

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

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

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

Eau potable

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

Assainissement

– **Eaux pluviales :**

– Toute construction ou installation devra évacuer ses eaux pluviales par des canalisations souterraines de type séparatif, vers un exutoire naturel ou vers le réseau public d'évacuation des eaux pluviales (le cas échéant dans les fossés et bordures de voies prévus à cet effet, sous réserve de l'accord du gestionnaire). Sauf préconisations contraires liées à la prise en compte du risque faible de glissement de terrain, préalablement au rejet dans l'exutoire naturel ou le réseau et en fonction des possibilités des terrains d'assiette des bâtiments, on infiltrera in situ un maximum des eaux pluviales (au moins les eaux de toiture) par des dispositifs autonomes d'infiltration et/ou de stockage (puits filtrants, dispositifs de récupération des eaux pluviales...) afin de limiter les rejets directs.

– Les clôtures ne devront pas faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

– **Eaux usées :**

– Les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent obligatoirement être traitées par un dispositif autonome d'assainissement adapté à la géologie des sols et conforme aux dispositions définies par le SPANC (Service Public de l'Assainissement Non Collectif).

Electricité - Téléphone - Réseaux câblés

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

Article Ui 5 - superficie minimale des terrains constructibles

La taille et la forme du terrain devront permettre la mise en place d'un système d'assainissement non collectif adapté à la nature géologique des sols et conforme aux dispositions définies par le SPANC (Service Public de l'Assainissement Non Collectif).



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

Les reculs des bâtiments définis ci-après s'entendent dépassées de toitures et balcons compris.

Reculs minimums par rapport à l'axe des routes départementales

Les constructions doivent être implantées selon un recul minimum de

- **15 m de l'axe de la R.D.1092.**

Reculs par rapport aux autres voies et emprises publiques

Les constructions devront s'implanter à **7,5 m au moins** de l'axe des voies et emprises publiques.

Toutefois :

- les ouvrages de faible importance réalisés dans un but d'intérêt général pourront s'implanter entre l'alignement et le recul minimum imposé,
- l'aménagement et l'extension des constructions existantes entre l'alignement et le recul minimum imposé sont autorisés, sous réserve de ne pas réduire le recul existant.

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

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

Toutefois :

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

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

Non réglementé.

Article Ui 9 - emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article Ui 10 - hauteur maximale des constructions

Définition :

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

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



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

Hauteur maximale :

La hauteur maximale des bâtiments est fixée à 15 mètres.

Toutefois :

- l'aménagement et l'extension d'une construction existante d'une hauteur supérieure peuvent être autorisés, sous réserve de ne pas dépasser la hauteur initiale.
- il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les constructions et installations à caractère technique nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

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

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

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises aux règles d'aspect extérieur définies dans les alinéas ci-après.

Adaptation au terrain

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

Constructions à usage commercial, de bureaux, artisanal, industriel

Façades

- l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'enduit est interdit (briques creuses, parpaings agglomérés etc.)
- Les façades maçonnées seront :
- Soit revêtues d'un enduit, le blanc pur et les couleurs vives sont proscrits, sauf pour souligner des éléments architecturaux (encadrements d'ouvertures ou autres),
 - Les constructions en bois et d'aspect bois sont autorisées,
 - Les compositions bardages d'aspect bois ou métalliques et enduits sont autorisées.

Enseignes

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

Clôtures

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

Les clôtures, d'une hauteur de 1,80 mètre au maximum, peuvent être constituées par un grillage comportant ou non un mur bahut de 0,50 m maximum de hauteur. Le mur devra être en pierre (ou en matériau d'aspect similaire à la pierre) ou enduit sur les deux faces.



Les clôtures pourront éventuellement être doublées par des haies végétales d'essences locales mélangées (2 m de haut maximum pour les haies implantées de 0,5 m à 2 m des limites du terrain). Si les plantations font plus de 2 m de haut, elles devront être situées à 4 m au moins des limites du terrain).

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

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

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

Il est exigé au minimum :

Constructions à usage commercial :

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

Constructions à usage de bureaux ou de services :

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

Constructions à usage artisanal ou industriel :

- 1 place par tranche de 50m² surface de plancher et une place par tranche de 100 m² d'entrepôt.

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

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

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

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

SECTION 3 : POSSIBILITÉ D'OCCUPATION DU SOL

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

Non réglementé.

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

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.



TITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER



ZONE AUa

Zone à vocation principale d'habitat. Les constructions y sont autorisées dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, sous réserve du respect des orientations d'aménagement et de programmation dans un principe de compatibilité.

Une partie de la zone AUa est soumise :

- A un risque d'inondation de pied de versant rendant les terrains constructibles sous conditions (fi' coloré en bleu au règlement graphique).

Dans le présent règlement, les règles relatives à la prise en compte de ce risques, directement issus de la carte des aléas ne traitent que des prescriptions d'urbanisme relatives aux projets nouveaux. D'autres prescriptions non précisées ici, prenant la forme de règles de construction notamment, sont susceptibles de venir les compléter lors de l'instruction des demandes d'urbanisme (PC, CU, etc.). Certaines de ces prescriptions sont déclinées dans le règlement de la carte des aléas en annexe : pièce Ve « Documents informatifs sur les risques naturels hors articles R123-13 et 14 du code de l'urbanisme (carte des aléas, note de présentation et règlement de la carte des aléas) »

Rappels

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

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

Article AUa 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- Les constructions à usage :
 - Agricole,
 - Forestier,
 - Artisanal,
 - Industriel,
 - Commercial,
 - Hôtelier,
 - D'entrepôt.
- Les installations classées soumises à autorisation et d'une manière générale, les occupations du sol incompatibles avec l'habitat, pour des raisons de salubrité ou de sécurité publique,
- tous remblais, dépôts de matériaux non liés à des travaux de construction sur le terrain concerné et notamment les décharges, dépôts d'ordures, de déchets ou de produits dangereux ou polluants.
- L'exploitation, l'ouverture et l'extension de carrières,
- Les affouillements et exhaussements de sols, sauf exceptions définies à l'article AUa 2.

Dans la partie de la zone AUa hachurée en larges bandes rouges dans le document graphique, sont en outre interdites les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, les constructions à usage de services et de bureaux.

Intégration des risques naturels

Dans les secteurs soumis à un risque d'inondation de pied de versant rendant les terrains constructibles sous conditions (fi' coloré en bleu au règlement graphique) :

- les garages en sous-sols sont interdits.

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

Les occupations et utilisations du sol sont autorisées dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble et compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation

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

- l'aménagement et l'extension des constructions existantes, les annexes des constructions existantes, y compris les piscines,
- les ouvrages et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics, ainsi que les ouvrages techniques liés aux réseaux d'intérêt public (et les réseaux d'intérêt public) sous réserve de ne pas porter atteinte à la sécurité ou à la salubrité publique,
- Les affouillements et exhaussements de sols sous réserve qu'ils soient liés à des travaux de constructions, de réseaux ou d'infrastructures autorisés dans la zone.

Intégration des risques naturels

Dans les secteurs soumis à un risque d'inondation de pied de versant rendant les terrains constructibles sous conditions (fi' coloré en bleu au règlement graphique) les occupations et utilisations du sol autorisées en zone UB doivent en outre respecter les dispositions suivantes :

- Le RESI, tel que défini à l'article 7, paragraphe 5 devra être inférieur ou égal à 0,5.
- Les conditions de stockages des produits dangereux ou polluants devront garantir que les produits ne puissent ni être entraînés ni polluer les eaux.
- Les postes techniques vitaux (électricité, gaz, eau, chaufferie, téléphone, etc.) devront être positionnés hors crue et protégé.
- Surélévation des ouvertures d'une hauteur de l'ordre de 0,5 m environ au-dessus du terrain naturel ou reprofilage du terrain en fonction de cette cote.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL

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

Accès et voirie

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



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

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

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

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

Les modalités d'accès et de desserte de la zone AUa devront être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation.

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

Eau potable

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

Assainissement

– **Eaux pluviales :**

– Un réseau de type séparatif et interne à la zone sera réalisé pour diriger les eaux pluviales vers un ou plusieurs dispositifs de rétention et/ou d'infiltration (bassin, par exemple) suffisamment dimensionné(s) pour ne pas générer de débordement à l'aval de l'exutoire du ou des dispositif(s) (exutoire naturel ou réseau public d'évacuation des eaux pluviales (le cas échéant dans les fossés et bordures de voies prévus à cet effet, sous réserve de l'accord du gestionnaire)). Préalablement au rejet dans ce réseau et en fonction des possibilités des terrains d'assiette des bâtiments, on infiltrera sur ces terrains d'assiette un maximum des eaux pluviales (au moins les eaux de toitures) par des dispositifs autonomes d'infiltration et/ou de stockage (puits filtrants, dispositifs de récupération des eaux pluviales...).

– Les clôtures ne devront pas faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

Eaux usées

Les eaux usées en provenance de toutes occupations et utilisations du sol doivent être rejetées, via un réseau interne propre à l'opération d'aménagement d'ensemble, dans une unité de traitement des eaux usées propre à l'opération d'aménagement d'ensemble.

Electricité - Téléphone - Réseaux câblés :

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



Article AUa 5 - superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

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

Les constructions doivent être implantées selon un recul minimum de :

- **7,5 m de l'axe du chemin de l'église.**

Elles pourront s'implanter jusqu'à à l'alignement des autres voies et emprises publique.

Toutefois :

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

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

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

Toutefois :

- les ouvrages de faible importance réalisés dans un but d'intérêt général pourront s'implanter entre la limite séparative et le recul minimum imposé,
- les piscines devront s'implanter à une distance minimale de 2 mètres des limites séparatives, comptés à partir du bassin.

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

Non réglementé.

Article AUa 9 - emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article AUa 10 - hauteur maximale des constructions

Définition :

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

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

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



Hauteur maximale :

La hauteur maximale des bâtiments est fixée à 9,5 mètres.

Toutefois :

- l'aménagement et l'extension d'une construction existante d'une hauteur supérieure peuvent être autorisés, sous réserve de ne pas dépasser la hauteur initiale.
- il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les constructions et installations à caractère technique nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

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

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

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises aux règles d'aspect extérieur définies dans les alinéas ci-après.

Constructions à usage d'habitation, de bureaux, artisanal, hôtelier

Adaptation au terrain

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

Façades

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

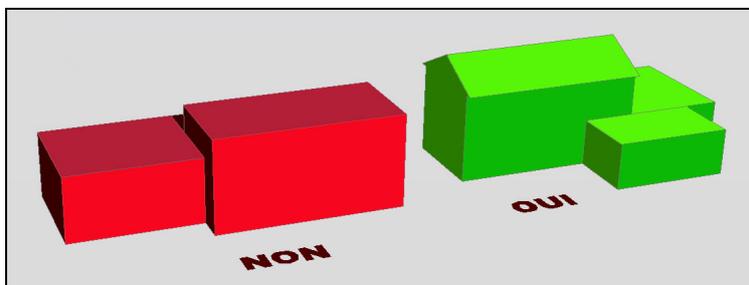


Ce sont notamment ces types de maisons en bois qui sont proscrits, car trop décalés avec l'architecture locale.

- Les compositions pierres (ou matériau d'aspect similaire à la pierre), bois (ou matériaux d'aspect bois) et enduits sont autorisées.

Toitures

- les pentes de toit devront être supérieures ou égales à 30 %, sauf dans le cas de l'aménagement et de l'extension d'un bâtiment existant présentant des pentes de toit différentes ou pour les annexes détachées du volume du bâtiment principal.
- les toits à un pan et les toitures terrasses sont uniquement autorisés lorsqu'ils viennent s'appuyer contre une limite séparative ou pour les annexes détachées du bâtiment principal.



Couvertures de toitures

- Les toitures seront couvertes de tuiles dans les tons des tuiles anciennes du village, c'est-à-dire « terre cuite vieillie ». La réfection ou l'extension d'une toiture existante dans le matériau d'origine sont toutefois autorisés.

Panneaux solaires

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

Clôtures

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

Les clôtures, d'une hauteur de 1,50 mètre au maximum, peuvent être constituées par un grillage comportant ou non un mur bahut de 0,50 m maximum de hauteur. Le mur devra être en pierre (ou en matériau d'aspect similaire à la pierre) ou enduit sur les deux faces.

Les clôtures pourront éventuellement être doublées par des haies végétales d'essences locales mélangées (2 m de haut maximum pour les haies implantées de 0,5 m à 2 m des limites du terrain). Si les plantations font plus de 2 m de haut, elles devront être situées à 4 m au moins des limites du terrain).

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

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

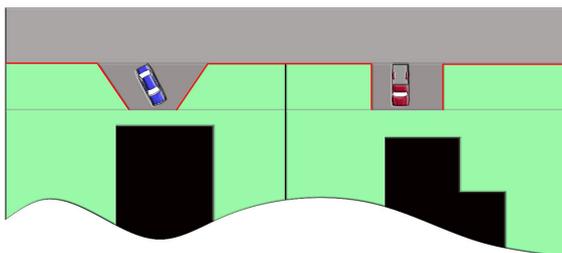
Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Il est exigé au minimum :

Constructions à usage d'habitation :

- 1 place de stationnement pour les logements d'une surface de plancher inférieure ou égale à 50 m²,
- 1 place + 1 place par tranche de 150 m² pour les logements d'une surface de plancher supérieure à 50 m² (par exemple, 2 place pour les logements de 51 m² à 200 m² de surface de plancher, 3 places pour les logements de 201 m² à 350 m² de surface de plancher...),

Parmi les places de stationnement, une place au moins devra être en parking privatif non clos (recul du portail de 5 m au moins par rapport à la clôture) :



Principe de parking privatif non clos

Nonobstant les règles de stationnement définies aux alinéas ci-dessus, il n'est demandé qu'une place par logements locatifs aidés par l'Etat.

Nonobstant les règles de stationnement définies aux alinéas ci-dessus, il n'est demandé qu'une place par logements locatifs aidés par l'Etat.

Constructions à usage de bureaux ou de services :

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

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

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

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

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

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

SECTION 3 : POSSIBILITÉ D'OCCUPATION DU SOL

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

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

Dans les autres cas, le COS est fixé à 0,25.

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

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.



TITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES



ZONE A

Sont classées en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres.

Des secteurs de la zone agricole sont soumis :

- A un risque de glissement de terrain rendant les terrains constructibles sous conditions (fg et fg' colorés en **bleu** au règlement graphique),
- A un risque de glissement de terrain rendant les terrains inconstructibles (FG coloré en rouge au règlement graphique),
- A un risque de ravinements et ruissellement sur versant rendant les terrains constructibles sous conditions (fv coloré en **bleu** au règlement graphique),
- A un risque de ravinements et ruissellement sur versant rendant les terrains inconstructibles (FV coloré en rouge au règlement graphique),
- A un risque d'inondation de pied de versant rendant les terrains constructibles sous conditions (fi' coloré en **bleu** au règlement graphique).
- A un risque d'inondation de pied de versant rendant les terrains inconstructibles du fait de l'absence de constructions existantes (fi' coloré en rouge au règlement graphique).
- A un risque d'inondation de pied de versant rendant les terrains inconstructibles (FI' coloré en rouge au règlement graphique).
- A un risque d'inondation de plaine rendant les terrains inconstructibles du fait de l'absence de constructions existantes (fi coloré en rouge au règlement graphique).
- A un risque d'inondation de plaine rendant les terrains inconstructibles (FI coloré en rouge au règlement graphique).
- A un risque de crues torrentielles rendant les terrains constructibles sous conditions (ft coloré en **bleu** au règlement graphique),
- A un risque de crues torrentielles rendant les terrains inconstructibles du fait de l'absence de constructions existantes (ft coloré en rouge au règlement graphique).
- A un risque de crues torrentielles rendant les terrains inconstructibles (FCT coloré en rouge au règlement graphique),
- A un risque de crues rapide des rivières rendant les terrains inconstructibles (FCT coloré en rouge au règlement graphique),
- A un risque de chutes de blocs et de pierres rendant les terrains constructibles sous conditions (fp coloré en rouge au règlement graphique),
- A un risque de chutes de blocs et de pierres rendant les terrains inconstructibles (FP coloré en rouge au règlement graphique).

Dans le présent règlement, les règles relatives à la prise en compte de ce risques, directement issus de la carte des aléas ne traitent que des prescriptions d'urbanisme relatives aux projets nouveaux. D'autres prescriptions non précisées ici, prenant la forme de règles de construction notamment, sont susceptibles de venir les compléter lors de l'instruction des demandes d'urbanisme (PC, CU, etc.). Certaines de ces prescriptions sont déclinées dans le règlement de la carte des aléas en annexe : pièce Ve « Documents informatifs sur les risques naturels hors articles R123-13 et 14 du code de l'urbanisme (carte des aléas, note de présentation et règlement de la carte des aléas »

On distingue :

- les secteurs Ah, où en application de l'article L123-1-5 du code de l'urbanisme, l'aménagement et l'extension des constructions existantes et les annexes aux constructions existantes sont autorisés sous conditions, sans que ces constructions soient forcément nécessaires à l'exploitation agricole,
- Les secteurs Ae, qui correspondent, en application de l'article L123-1-5 du code de l'urbanisme, à des emprises de faibles superficies, de tailles et de capacités d'accueil limités, dans lesquels les constructions nouvelles sont autorisées sous conditions, sans qu'elles soient forcément nécessaires à l'exploitation agricole.

Rappels

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

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

Article A 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Zone A

- Les constructions à usage :
 - Forestier,
 - De bureaux,
 - De commerce,
 - D'habitation non nécessaire à l'exploitation agricole,
 - Industriel,
 - Artisanal,
 - Hôtelier,
 - D'entrepôt,
- Les caravanes isolées et les campings caravannings, sauf dans le cadre d'un « camping à la ferme ».
- tous dépôts de matériaux non liés à des travaux de construction sur le terrain concerné et notamment les décharges, dépôts d'ordures, de déchets ou de produits dangereux ou polluants.
- L'exploitation, l'ouverture et l'extension de carrières.

Secteur Ah

- Les constructions à usage :
 - Forestier,
 - De bureaux, sauf exception définie à l'article A2 pour le secteur Ah,
 - De commerce,
 - D'habitation, sauf exception définie à l'article A2 pour le secteur Ah,
 - Artisanal, sauf exception définie à l'article A2 pour le secteur Ah,
 - Industriel,
 - Hôtelier,
 - D'entrepôt,
- Les caravanes isolées et les campings caravannings, sauf dans le cadre d'un « camping à la ferme ».



- tous dépôts de matériaux non liés à des travaux de construction sur le terrain concerné et notamment les décharges, dépôts d'ordures, de déchets ou de produits dangereux ou polluants.
- L'exploitation, l'ouverture et l'extension de carrières.

Secteur Ae

- Les constructions à usage :
 - Forestier,
 - De bureaux, sauf exception définie à l'article A2 pour le secteur Ae,
 - De commerce,
 - Artisanal, sauf exception définie à l'article A2 pour le secteur Ae,
 - Industriel,
 - Hôtelier,
 - D'entrepôt,
- Les caravanes isolées et les campings caravannings, sauf dans le cadre d'un « camping à la ferme ».
- tous dépôts de matériaux non liés à des travaux de construction sur le terrain concerné et notamment les décharges, dépôts d'ordures, de déchets ou de produits dangereux ou polluants.
- L'exploitation, l'ouverture et l'extension de carrières.

Intégration des risques naturels

Dans les secteurs soumis à des risques rendant les terrains inconstructibles (colorés en rouge au règlement graphique) et dans les secteurs soumis à un risque d'inondation de pied de versant, d'inondation de plaine, de crues torrentielles et de chutes de pierres et de blocs rendant les terrains inconstructibles du fait de l'absence de constructions existantes (respectivement fi', fi, ft et fp colorés en rouge au règlement graphique) : toutes les occupations du sol nouvelles sont interdites, à l'exception de celles déterminées au paragraphe 8 de l'article 7 des dispositions générales du présent règlement (dans les limites de l'application des articles A1 et A2, dans leurs alinéas qui ne traitent pas des risques naturels).

En outre dans les secteurs soumis à des risques crues rapides des rivières ou de crues torrentielles rendant les terrains inconstructibles (FCT coloré en rouge au règlement graphique), l'entreposage de produits dangereux ou polluants dans des conditions de stockage permettant qu'ils puissent être entraînés ou qu'ils puissent polluer les eaux est interdit.

Dans les secteurs soumis à des risques de ruissellement sur versants rendant les terrains constructibles sous conditions, (fv coloré en bleu au règlement graphique), dans les secteurs soumis à un risque d'inondation de pied de versant rendant les terrains constructibles sous conditions (fi' coloré en bleu au règlement graphique) et dans les secteurs soumis à un risque de crues torrentielles rendant les terrains constructibles sous conditions (ft coloré en bleu au règlement graphique) :

- les garages en sous-sols sont interdits.

Dans les secteurs soumis à des risques de glissement de terrain rendant les terrains constructibles sous conditions (fg et fg' colorés en bleu au règlement graphique) :

- l'infiltration des eaux pluviales, usées et de drainage dans le sol est interdite.



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

Zone A

- Les constructions et installations, les occupations et utilisations du sol (y compris celles soumises à autorisation et/ou relevant du décret n° 2003-685 du 24/07/2003), strictement nécessaires à l'exercice de l'activité professionnelle des exploitations agricoles. Les constructions à usage d'habitation nécessaires à l'exploitation agricole devront s'implanter dans un rayon de 50 mètres maximum autour des bâtiments de l'exploitation, à défaut de pouvoir réaliser le projet dans le bâti existant ou en continuité de celui-ci.
- La création ou le transfert d'un siège d'exploitation agricole. Dans ce cas, les bâtiments d'exploitation devront être créés préalablement ou simultanément aux éventuelles constructions à usage d'habitation nécessaires à l'exploitation agricole. Les constructions à usage d'habitation devront être situées dans un rayon de 30 m maximum autour des bâtiments d'exploitation.
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- En application de l'article L123-3-1 du code de l'urbanisme, l'aménagement et le changement de destination sans extension des bâtiments agricoles présentant un intérêt architectural ou patrimonial, désignés sur les règlements graphiques et sous réserve :
 - qu'en l'absence de réseau d'assainissement, soit mis en place un système d'assainissement non collectif adapté au projet et à la nature des sols.
 - Les destinations autorisées sont : l'habitat, l'activité artisanale et les bureaux.

Secteur Ah

- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les constructions et installations, les occupations et utilisations du sol (y compris celles soumises à autorisation et/ou relevant du décret n° 2003-685 du 24/07/2003), strictement nécessaires à l'exercice de l'activité professionnelle des exploitations agricoles. Les constructions à usage d'habitation nécessaires à l'exploitation agricole devront s'implanter dans un rayon de 50 mètres maximum autour des bâtiments de l'exploitation, à défaut de pouvoir réaliser le projet dans le bâti existant ou en continuité de celui-ci.
- Sous réserve de l'application de l'article L 111-4 du code de l'urbanisme (c'est-à-dire sous réserve que la capacité des réseaux publics de voirie, d'eau potable et d'électricité soit suffisante par rapport au projet) et sous réserve, en l'absence de réseau d'assainissement, que soit mis en place un système d'assainissement non collectif adapté au projet et à la nature des sols, sont autorisés :
 - L'aménagement et l'extension des constructions à usage d'habitation, de bureau ou artisanal existantes dans la limite de 180 m² de surface de plancher au total



(existant + extension). Les extensions d'habitations nécessaires à l'exploitation agricole ne sont toutefois pas plafonnées.

- L'aménagement sans extension des constructions à usage d'habitation, de bureau ou artisanal existantes dont la de surface de plancher est supérieure à 180 m²,
- les annexes non accolées aux habitations existantes (ce qui comprend les piscines, les garages et les abris de jardin notamment), sous réserve que ces annexes soient implantées à proximité immédiate de l'habitation dont elles dépendent. La superficie des annexes détachées du bâtiment initial est limitée à 40 m² de surface de plancher (hors piscines).

Secteur Ae

- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les constructions et installations, les occupations et utilisations du sol (y compris celles soumises à autorisation et/ou relevant du décret n° 2003-685 du 24/07/2003), strictement liées et nécessaires à l'exercice de l'activité professionnelle des exploitations agricoles.
- Sous réserve de l'application de l'article L 111-4 du code de l'urbanisme (c'est-à-dire sous réserve que la capacité des réseaux publics de voirie, d'eau potable et d'électricité soit suffisante par rapport au projet) et sous réserve, en l'absence de réseau d'assainissement, que soit mis en place un système d'assainissement non collectif adapté au projet et à la nature des sols, sont autorisés :
 - Les constructions à usage d'habitation, dans la limite de 180 m² de surface de plancher et leurs annexes sous réserve que ces annexes soient implantées à proximité immédiate de l'habitation dont elles dépendent. Les surfaces de plancher des habitations nécessaires à l'exploitation agricole ne sont toutefois pas plafonnées.
 - La superficie des annexes détachées du bâtiment initial est limitée à 40 m² de surface de plancher (hors piscines).
 - L'aménagement et l'extension des constructions à usage d'habitation, de bureau ou artisanal existantes dans la limite de 180 m² de surface de plancher au total (existant + extension).
 - L'aménagement sans extension des constructions à usage d'habitation, de bureau ou artisanal existantes dont la de surface de plancher est supérieure à 180 m²,
 - les annexes non accolées aux habitations existantes (ce qui comprend les piscines, les garages et les abris de jardin notamment), sous réserve que ces annexes soient implantées à proximité immédiate de l'habitation dont elles dépendent. La superficie des annexes détachées du bâtiment initial est limitée à 40 m² de surface de plancher (hors piscines).

Intégration des risques naturels

Dans les secteurs soumis à des risques de ruissellement sur versants rendant les terrains constructibles sous conditions (fv coloré en bleu au règlement graphique), les occupations et utilisation du sol autorisées en zone agricole doivent en outre respecter les dispositions suivantes :

- les accès seront réalisés prioritairement par l'aval, ou réalisés de manière à éviter toute concentration des eaux en direction des ouvertures du projet.



- le reprofilage du terrain est autorisé sous réserve de n'aggraver ni la servitude naturelle des écoulements ni les risques sur les propriétés voisines. En conséquences, l'implantation du bâtiment évitera particulièrement la création de points bas de rétention des eaux.
- Les conditions de stockages des produits dangereux ou polluants devront garantir que les produits ne puissent ni être entraînés ni polluer les eaux.
- *Pour les constructions nouvelles :*
 - Protection des ouvertures de la façade amont et/ou des façades latérales des bâtiments projetés par des ouvrages déflecteurs (muret, butte, terrasse, etc.) ou surélévation de ces ouvertures, d'une hauteur de 0,50 m (hauteur à adapter au site et au projet) au-dessus du terrain fini.
- *Pour les constructions existantes :*
 - Protection des ouvertures de la façade amont et/ou des façades latérales des bâtiments projetés par des ouvrages déflecteurs (muret, butte, terrasse, etc.) sous réserve de n'aggraver ni la servitude naturelle des écoulements (Article 640 du Code Civil) ni les risques sur les propriétés voisines ; ou surélévation de ces ouvertures d'une hauteur de 0,50 m (à adapter au site et à la construction) au-dessus du terrain fini.

Dans les secteurs soumis à un risque d'inondation de pied de versant rendant les terrains constructibles sous conditions (fi' coloré en bleu au règlement graphique) les occupations et utilisation du sol autorisées en zone agricole doivent en outre respecter les dispositions suivantes :

- Le RESI, tel que défini à l'article 7, paragraphe 5 devra être inférieur ou égal à 0,5.
- les accès seront réalisés prioritairement par l'aval, ou réalisés de manière à éviter toute concentration des eaux en direction des ouvertures du projet.
- le reprofilage du terrain est autorisé sous réserve de n'aggraver ni la servitude naturelle des écoulements ni les risques sur les propriétés voisines. En conséquences, l'implantation du bâtiment évitera particulièrement la création de points bas de rétention des eaux.
- Les conditions de stockages des produits dangereux ou polluants devront garantir que les produits ne puissent ni être entraînés ni polluer les eaux.
- Les postes techniques vitaux (électricité, gaz, eau, chaufferie, téléphone, etc.) devront être positionnés hors crue et protégé.
- Surélévation des ouvertures d'une hauteur de l'ordre de 0,5 m environ au-dessus du terrain naturel ou reprofilage du terrain en fonction de cette cote.

Dans les secteurs soumis à un risque de crue torrentielle rendant les terrains constructibles sous conditions (ft coloré en bleu au règlement graphique) les occupations et utilisations du sol autorisées en zone agricole doivent en outre respecter les dispositions suivantes :

- Le RESI, tel que défini à l'article 7, paragraphe 5 devra être inférieur ou égal à 0,5.
- Les conditions de stockages des produits dangereux ou polluants devront garantir que les produits ne puissent ni être entraînés ni polluer les eaux.
- Les postes techniques vitaux (électricité, gaz, eau, chaufferie, téléphone, etc.) devront être positionnés hors crue et protégé.
- *Pour les constructions nouvelles :*
 - Protection des ouvertures de la façade amont et/ou des façades latérales des bâtiments projetés par des ouvrages déflecteurs (muret, butte, terrasse, etc.) ou surélévation de ces ouvertures, d'une hauteur de 0,50 m (hauteur à adapter au site et au projet) au-dessus du terrain fini.

➤ *Pour les constructions existantes :*

- Protection des ouvertures de la façade amont et/ou des façades latérales des bâtiments projetés par des ouvrages déflecteurs (muret, butte, terrasse, etc.) sous réserve de n'aggraver ni la servitude naturelle des écoulements (Article 640 du Code Civil) ni les risques sur les propriétés voisines ; ou surélévation de ces ouvertures d'une hauteur de 0,50 m (à adapter au site et à la construction) au-dessus du terrain fini.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL

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

Accès et voirie

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

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

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

La création d'accès nouveaux sur les routes départementales est soumise à l'accord du Conseil Général de l'Isère.

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

Eau potable :

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

Assainissement :

– **Eaux pluviales :**

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



- Les clôtures ne devront pas faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.
- **Eaux usées**
- Les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent obligatoirement être traitées par un dispositif autonome d'assainissement adapté à la géologie des sols et conforme aux dispositions définies par le SPANC (Service Public de l'Assainissement Non Collectif).

Article A 5 - superficie minimale des terrains constructibles

La taille et la forme du terrain devront permettre la mise en place d'un système d'assainissement non collectif adapté à la nature géologique des sols et conforme aux dispositions définies par le SPANC (Service Public de l'Assainissement Non Collectif).

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

Les constructions doivent être implantées selon un recul minimum de :

100 m de l'axe de l'A49

Toutefois :

- Le recul minimum est ramené à 35 m de l'axe pour les constructions liées et nécessaires à l'exploitation agricole.
- Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont pas soumises à un recul particulier :
 - les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
 - les constructions liées aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
 - les réseaux d'intérêt public.
- Par ailleurs, la réfection et l'extension des constructions existantes et comprises en totalité ou partie entre l'alignement et le recul imposé sont autorisées, sous réserve de ne pas réduire le recul existant.

25 m de l'axe de la R.D.1092 et 18 m de l'axe de la R.D.42

Toutefois, pour la R.D.1092 et la R.D.42 :

- Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont pas soumises à un recul particulier :
 - les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
 - les constructions liées aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
 - les réseaux d'intérêt public.
- Par ailleurs, la réfection et l'extension des constructions existantes et comprises en totalité ou partie entre l'alignement et le recul imposé sont autorisées, sous réserve de ne pas réduire le recul existant.



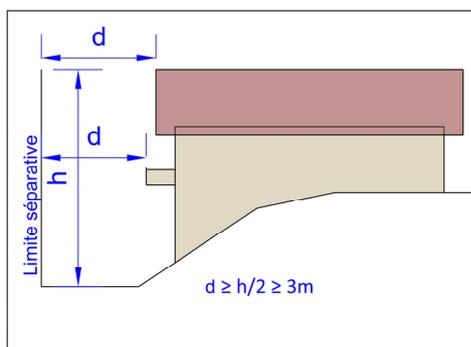
7,5 m de l'axe des autres voies et emprises publiques.

Toutefois :

- Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont pas soumises à un recul particulier :
 - les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
 - les constructions liées aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
 - les réseaux d'intérêt public.
- Par ailleurs, la réfection et l'extension des constructions existantes et comprises en totalité ou partie entre l'alignement et le recul imposé sont autorisées, sous réserve de ne pas réduire le recul existant.

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

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



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

Toutefois :

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

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

Non réglementé.

Article A 9 - emprise au sol des constructions

Non réglementé.



Article A 10 - hauteur maximale des constructions

Définition :

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

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

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

Les règles de hauteurs maximales ne s'appliquent pas aux éléments techniques (silos, convoyeurs...).

Pour les autres constructions à usage agricole :

La hauteur maximale est fixée à 15 m.

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

La hauteur maximale est fixée à 9 m.

Toutefois :

- l'aménagement et l'extension d'une construction existante d'une hauteur supérieure peuvent être autorisés, sous réserve de ne pas dépasser la hauteur initiale.
- il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les constructions et installations à caractère technique nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

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

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

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises aux règles d'aspect extérieur définies dans les alinéas ci-après.

Constructions à usage d'habitation artisanal ou de bureaux

Ne sont pas traités dans cette partie de l'article A 11 les bâtiments agricoles présentant un intérêt architectural, repérés sur les règlements graphiques et dont le changement de destination est autorisé au titre de l'article L123-3-1 du code de l'urbanisme.

Adaptation au terrain

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



Façades

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

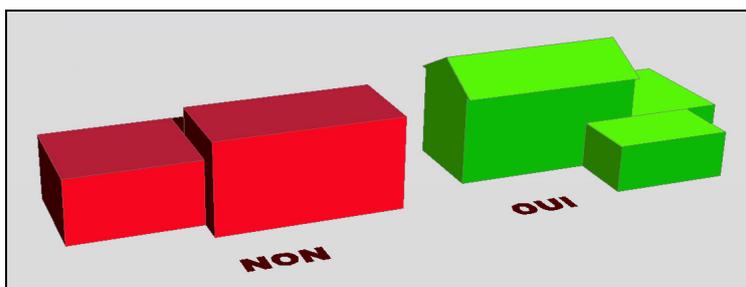


Ce sont notamment ces types de maisons en bois qui sont proscrits, car trop décalés avec l'architecture locale.

- Les compositions pierres (ou matériau d'aspect similaire à la pierre), bois (ou matériaux d'aspect bois) et enduits sont autorisées.

Toitures

- les pentes de toit devront être supérieures ou égales à 30 %, sauf dans le cas de l'aménagement et de l'extension d'un bâtiment existant présentant des pentes de toit différentes ou pour les annexes détachées du volume du bâtiment principal.
- les toits à un pan et les toitures terrasses sont uniquement autorisés lorsqu'ils viennent s'appuyer contre une limite séparative ou pour les annexes détachées du bâtiment principal.



Couvertures de toitures

- Les toitures seront couvertes de tuiles dans les tons des tuiles anciennes du village, c'est-à-dire « terre cuite vieillie ». La réfection ou l'extension d'une toiture existante dans le matériau d'origine sont toutefois autorisés.

Panneaux solaires

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

Clôtures

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

Les clôtures, d'une hauteur de 1,50 mètre au maximum, peuvent être constituées par un grillage comportant ou non un mur bahut de 0,50 m maximum de hauteur. Le mur devra être en pierre (ou en matériau d'aspect similaire à la pierre) ou enduit sur les deux faces.

Les clôtures pourront éventuellement être doublées par des haies végétales d'essences locales mélangées (2 m de haut maximum pour les haies implantées de 0,5 m à 2 m des limites du terrain). Si les plantations font plus de 2 m de haut, elles devront être situées à 4 m au moins des limites du terrain).

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



Bâtiments agricoles présentant un intérêt architectural, repérés sur les règlements graphiques et dont le changement de destination est autorisé au titre de l'article L123-3-1 du code de l'urbanisme

1. DISPOSITIONS GENERALES

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

Ces interventions devront :

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

Implantation, volumétrie, éléments constitutifs

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

Toiture-couverture

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

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

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

Façades et ouvertures

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



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

Menuiseries, occultations, protections anti effraction

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

Ravalements

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

Enseignes

Elles sont interdites.

1. DISPOSITIONS PAR BATIMENT

Les numéros des bâtiments ci-après correspondent aux numéros des bâtiments tels que reportés sur le règlement graphique :

Pour tous les bâtiments (1 à 11) :

Fenêtres/ baies :

- En cas de création de fenêtres au niveau supérieur, ces dernières seront “noyées” dans le bardage (pas de distinction de structure ou de teinte pour les contrevents), Les contrevents pourront aussi simuler des persiennes d’aération.
- En rez-de-chaussée les ouvertures seront soit de faibles dimensions, soit “noyées” dans un bardage d’aspect bois à larges lames verticales, de manière à simuler l’aspect d’une grande porte en bois (pas de distinction de structure ou de teinte pour les contrevents), Les contrevents pourront aussi simuler des persiennes d’aération :



Bâtiment 1

La cave voûtée, les piliers, les escaliers en pierre devront être conservés.

Façades :

- En cas de maintien de la pierre apparente sur le pignon ou de mise en apparence des pierres sur les autres façades, un creux devra être maintenu entre le nu de la pierre et le joint. La pose de bardages bois en larges lames verticales sombres est autorisée. En cas de mise en œuvre d’enduit, la teinte sera homogène, dans les tons de l’enduit existant ou dans des tons proches de ceux du pisé utilisé dans plusieurs bâtiments agricoles de la plaine.

Toiture :

- En cas de restauration de toiture, on utilisera des tuiles rondes dans les tons bruns, à l’instar des toitures anciennes locales.

Appentis :

- Ils devront demeurer ouverts.

Fenêtres/ baies :

- Des ouvertures pourront être pratiquées en façades ou en pignons. Dans le dernier tiers (haut), les percements tendront vers des proportions carrées ou rondes. La pose de fenêtre de toits est autorisée, mais les chiens assis et les jacobines sont interdits.
- En rez-de-chaussée, les ouvertures en façades sont autorisées, sous réserve que le rapport “plein/vide” de chaque façade demeure nettement en faveur du “plein”.

Bâtiment 2

Le four à pain devra être conservé.

Façades :

- La pierre apparente sera maintenue lorsqu'elle est présente. En cas de rejointoyage des pierres, un creux devra être maintenu entre le nu de la pierre et le joint.

Toiture :

- On réutilisera la tuile ronde dans les tons d'origine.

_Fenêtres/ baies :

- Les contrevents devront présenter une teinte sombre, proche de celle des grandes portes en bois existantes. La pose de fenêtre de toits est autorisée, mais les chiens assis et les jacobines sont interdits. La perception des bardages du niveau supérieure devra être maintenue (pas de remplacement par des parties maçonnées). La teinte actuelle, sombre, sera maintenue. Les proportions des fenêtres du niveau supérieur de la façade Sud-Est seront maintenues.

Bâtiment 3

Le bardage sous toiture et le pan dissymétrique de toiture devront être conservés.

Façades :

- La pierre apparente sera maintenue. En cas de rejointoyage des pierres, un creux devra être maintenu entre le nu de la pierre et le joint. Les comblements des parties de façades où le bardage a disparu sera réalisé en bardage en bois de teinte sombre, en larges lames (pas de remplacement par des parties maçonnées). En rez-de-chaussée, les façades actuellement évidées pourront être comblées : par du bardage en bois de teinte sombre, de la pierre apparente (selon l'assemblage des murs existants) ou par un mur enduit dans le ton beige dominant de la pierre apparente.

Toiture :

- On réutilisera la tuile ronde dans les tons d'origine.

Bâtiment 4

Le pan de toiture "en rajout" pourrait disparaître et être remplacé par un toit terrasse (pas d'obligation toutefois).

Façades :

- La pierre apparente sera maintenue. En cas de rejointoyage des pierres, un creux devra être maintenu entre le nu de la pierre et le joint. Les comblements des parties de façades vides sera réalisé en bardage en bois de teinte sombre, en larges lames verticales (pas de remplacement par des parties maçonnées).

Toiture :

- On réutilisera la tuile ronde dans les tons d'origine.



Bâtiment 5

Façades :

- La pierre apparente sera maintenue. En cas de rejointoyage des pierres, un creux devra être maintenu entre le nu de la pierre et le joint. Les éventuels comblements des parties de façades vides sera réalisé en bardage en bois de teinte sombre, en larges lames verticales (pas de remplacement par des parties maçonnées).

Toiture :

- On réutilisera la tuile mécanique dans les tons d'origine ou la tuile ronde, présente traditionnellement sur beaucoup de bâtiments agricoles.

Bâtiment 6

Façades :

- La pierre apparente sera maintenue. En cas de rejointoyage des pierres, un creux devra être maintenu entre le nu de la pierre et le joint.

Toiture :

- On réutilisera la tuile ronde dans les tons d'origine. la croupe sera préservée.

En rez de chaussée :

- Il est préconisé de maintenir ajourés la surface de rez-de-chaussée. Si le comblement est envisagé, il sera réalisé en bardage bois de teinte sombre (seul un éventuel soubassement pourra être maçonné).

Bâtiment 7

Façades :

- En cas de nouvelles interventions sur la façade en pisé, les ajouts/reprises de maçonneries seront teintées dans un enduit qui correspondra à la couleur du pisé. Sur les parties actuellement en séchoir, les éventuels comblements des façades évidées seront réalisés en bardage en bois de teinte sombre, en larges lames (pas de remplacement par des parties maçonnées).

Toiture :

- On réutilisera la tuile mécanique dans les tons d'origine ou la tuile ronde, présente traditionnellement sur beaucoup de bâtiments agricoles.

Bâtiment 8

Façades :

La pierre apparente sera maintenue. En cas de rejointoyage des pierres, un creux devra être maintenu entre le nu de la pierre et le joint. Sur les parties actuellement en séchoir, les éventuels comblements de façades seront réalisés en bardage en bois de teinte sombre (pas de remplacement par des parties maçonnées).

Toiture :

On réutilisera la tuile ronde dans les tons d'origine.

En rez de chaussée :

Il est préconisé de maintenir ajourée la surface de rez de chaussée. Si le comblement est envisagé, il sera réalisé en bardage bois de teinte sombre (seul un éventuel soubassement pourra être maçonné).



Bâtiment 9

Façades :

- La pierre apparente sera maintenue. En cas de rejointoyage des pierres, un creux devra être maintenu entre le nu de la pierre et le joint. Sur les parties actuellement en séchoir, les éventuels comblements de façades seront réalisés en bardage en bois de teinte sombre (pas de remplacement par des parties maçonnées).

Toiture :

- On réutilisera la tuile ronde dans les tons d'origine.

Bâtiment 10

Façades :

- La pierre apparente sera maintenue. En cas de rejointoyage des pierres, un creux devra être maintenu entre le nu de la pierre et le joint. Les éventuels comblements des parties de façades vides sera réalisé en bardage en bois de teinte sombre, en larges lames verticales (pas de remplacement par des parties maçonnées).

Toiture :

- On réutilisera la tuile mécanique dans les tons d'origine ou la tuile ronde, présente traditionnellement sur beaucoup de bâtiments agricoles.

Bâtiment 11

Façades :

- La pierre apparente sera maintenue. En cas de rejointoyage des pierres, un creux devra être maintenu entre le nu de la pierre et le joint. Les parties actuellement en moellons brut seront soit recouvertes d'un bardage en bois de teinte sombre, en larges lames verticales soit enduites : la teinte sera homogène, dans les tons de l'enduit existant ou dans des tons proches de ceux du pisé utilisé dans plusieurs bâtiments agricoles de la plaine.

Toiture :

- On réutilisera la tuile mécanique dans les tons d'origine ou la tuile ronde, présente traditionnellement sur beaucoup de bâtiments agricoles.

Bâtiments agricoles (hors bâtiments anciens d'architecture locale repérés sur le règlement graphique)

- Les bâtiments devront s'adapter au sol et notamment à la pente,
- les façades et les matériaux de couverture devront être mat, le blanc est proscrit,
- la toiture devra arborer une couleur non réfléchissante, dans un ton voisin de celui des toits des bâtiments agricoles anciens,
- à l'instar des bâtiments agricoles anciens, il est conseillé de fractionner les volumes (notamment pour l'intégration à la pente),
- les pentes de toitures devront être supérieures à 20%.

Panneaux solaires

Nonobstant les règles relatives à l'aspect extérieur des toitures, l'implantation de panneaux solaires **intégrés à la toiture** (et non posés sur la toiture) est autorisée.

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

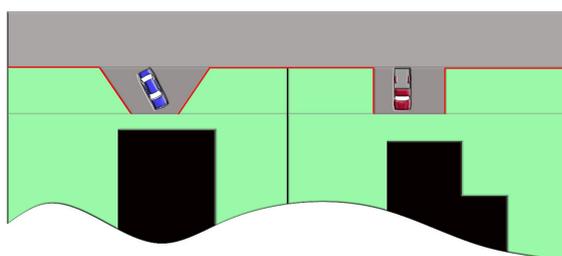
Chaque constructeur doit assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules induit par toute occupation ou utilisation du sol.

Il est exigé au minimum :

Constructions à usage d'habitation :

- 1 place de stationnement pour les logements d'une surface de plancher inférieure ou égale à 50 m²,
- 1 place + 1 place par tranche de 150 m² pour les logements d'une surface de plancher supérieure à 50 m² (par exemple, 2 place pour les logements de 51 m² à 200 m² de surface de plancher, 3 places pour les logements de 201 m² à 350 m² de surface de plancher...),

Parmi les places de stationnement, une place au moins devra être en parking privatif non clos (recul du portail de 5 m au moins par rapport à la clôture) :



Principe de parking privatif non clos

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

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

Les hangars agricoles devront être accompagnés de haies végétales mélangées d'essences locales parallèles aux façades du bâtiment (en façades gouttereau au moins). Il est rappelé



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

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

Abords immédiats, espaces privatifs, clôtures, plantations

Le caractère sobre des abords immédiats (cour de ferme et/ou jardinet) doit être respecté, tant pour ce qui concerne l'esprit des revêtements et aménagements de sols que pour ce qui concerne les clôtures et plantations. En particulier, les nouvelles plantations seront à effectuer en accord avec les essences voisines ou choisies dans les espèces locales et ne pas occulter la mémoire de la fonction initiale de la cour par leur nombre, leur implantation ou leur taille à maturité.

Dans toute la mesure du possible, on veillera à conserver l'unicité des espaces extérieurs, sans y créer de division. Dans le cas où la nouvelle destination imposerait néanmoins des divisions, le projet soumis à permis devra indiquer de manière précise l'implantation des divisions d'espace, la nature des haies ou clôtures, les essences végétales, les matériaux (sol, murs et murettes), l'implantation et les caractéristiques du mobilier extérieur tel que barbecue, abri, etc.

Le projet précisera la localisation et le traitement des emplacements de stationnement pour les véhicules.

Si des terrassements, murs de soutènement ou autres aménagements extérieurs sont nécessaires, ils doivent être précisés lors du dépôt de permis de construire et être en accord avec les aménagements antérieurs caractéristiques et l'esprit du lieu (cour de ferme, etc.).

SECTION 3 : POSSIBILITÉ D'OCCUPATION DU SOL

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

Non réglementé.

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

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.



TITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES



ZONE N

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

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

Des secteurs de la zone naturelle sont soumis :

- A un risque de glissement de terrain rendant les terrains constructibles sous conditions (fg et fg' colorés en **bleu** au règlement graphique),
- A un risque de glissement de terrain rendant les terrains inconstructibles (FG coloré en rouge au règlement graphique),
- A un risque de ravinements et ruissellement sur versant rendant les terrains constructibles sous conditions (fv coloré en **bleu** au règlement graphique),
- A un risque de ravinements et ruissellement sur versant rendant les terrains inconstructibles (FV coloré en rouge au règlement graphique),
- A un risque d'inondation de pied de versant rendant les terrains constructibles sous conditions (fi' coloré en **bleu** au règlement graphique).
- A un risque d'inondation de pied de versant rendant les terrains inconstructibles (FI' coloré en rouge au règlement graphique).
- A un risque d'inondation de plaine rendant les terrains inconstructibles du fait de l'absence de constructions existantes (fi coloré en rouge au règlement graphique).
- A un risque d'inondation de plaine rendant les terrains inconstructibles (FI coloré en rouge au règlement graphique).
- A un risque de crues torrentielles rendant les terrains constructibles sous conditions (ft coloré en **bleu** au règlement graphique),
- A un risque de crues torrentielles rendant les terrains inconstructibles (FCT coloré en rouge au règlement graphique),
- A un risque de crues rapide des rivières rendant les terrains inconstructibles (FCT coloré en rouge au règlement graphique),
- A un risque de chutes de blocs et de pierres rendant les terrains constructibles sous conditions (fp coloré en rouge au règlement graphique),
- A un risque de chutes de blocs et de pierres rendant les terrains inconstructibles (FP coloré en rouge au règlement graphique).

Dans le présent règlement, les règles relatives à la prise en compte de ce risques, directement issus de la carte des aléas ne traitent que des prescriptions d'urbanisme relatives aux projets nouveaux. D'autres prescriptions non précisées ici, prenant la forme de règles de construction notamment, sont susceptibles de venir les compléter lors de l'instruction des demandes d'urbanisme (PC, CU, etc.). Certaines de ces prescriptions sont déclinées dans le règlement de la carte des aléas en annexe : pièce Ve « Documents informatifs sur les risques naturels hors articles R123-13 et 14 du code de l'urbanisme (carte des aléas, note de présentation et règlement de la carte des aléas) »

On distingue :

- les secteurs Nh, où en application de l'article L123-1-5 du code de l'urbanisme, l'aménagement et l'extension des constructions existantes et les annexes aux constructions existantes sont autorisés sous conditions,
- le secteur NL à vocation d'équipements publics collectifs sportifs ou de loisirs,
- le secteur Nt à vocation de tourisme et de loisirs,
- Les secteurs Ni, Nr et Ne qui correspondent respectivement aux périmètres de protection immédiat, rapproché et éloigné du captage d'eau potable de La Vipère.

Rappels

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

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

Article N 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Zone N, secteurs Nt, Nh, NL

- Les constructions à usage :
 - artisanal
 - de commerce,
 - agricole,
 - de bureaux, sauf exceptions définies à l'article N 2,
 - d'habitation, sauf exceptions définies à l'article N 2,
 - industriel,
 - hôtelier,
 - d'entrepôt,
- Les caravanes isolées et les campings caravannings,
- tous dépôts de matériaux non liés à des travaux de construction sur le terrain concerné et notamment les décharges, dépôts d'ordures, de déchets ou de produits dangereux ou polluants.
- L'exploitation, l'ouverture et l'extension de carrières,
- Les affouillements et exhaussements de sols, sauf exceptions définies à l'article N 2.

Secteurs Ni et Nr

- L'ouverture des pistes forestières,
- Les coupes à blanc dans les espaces boisés,
- L'épandage souterrain ou superficiel d'eaux usées de toutes natures,
- Les dépôts d'ordures ménagères, immondices, détritiques et tous produits susceptibles d'altérer la qualité de l'eau,
- L'installation de canalisation, réservoirs, ou dépôts d'hydrocarbures liquides et autres produits chimiques,

Les constructions à usage :

- D'habitation,
- De commerce,
- Agricole,
- De bureaux,
- Artisanal,



- Industriel,
- Hôtelier,
- d'entrepôt,
- les exploitations, l'ouverture et l'extension de carrières,
- les affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas liés nécessaires au fonctionnement des installations liées au captage et à la distribution de l'eau potable, ou nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif.

Secteur Ne

Les constructions à usage :

- D'habitation,
- De commerce,
- De bureaux,
- Artisanal,
- Industriel,
- Hôtelier,
- d'entrepôt,
- les exploitations, l'ouverture et l'extension de carrières,
- les affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas liés nécessaires au fonctionnement des installations liées au captage et à la distribution de l'eau potable, ou nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif.

Intégration des risques naturels

Dans les secteurs soumis à des risques rendant les terrains inconstructibles (colorés en rouge au règlement graphique) et dans les secteurs soumis à un risque d'inondation de plaine et de chutes de pierres et de blocs rendant les terrains inconstructibles du fait de l'absence de constructions existantes (respectivement fi et fp colorés en rouge au règlement graphique): Toutes les occupations du sol nouvelles sont interdites, à l'exception de celles déterminées au paragraphe 8 de l'article 7 des dispositions générales du présent règlement (dans les limites de l'application des articles N1 et N2, dans leurs alinéas qui ne traitent pas des risques naturels).

En outre dans les secteurs soumis à des risques crues rapides des rivières ou de crues torrentielles rendant les terrains inconstructibles (FCT coloré en rouge au règlement graphique), l'entreposage de produits dangereux ou polluants dans des conditions de stockage permettant qu'ils puissent être entraînés ou qu'ils puissent polluer les eaux est interdit.

Dans les secteurs soumis à des risques de ruissellement sur versants rendant les terrains constructibles sous conditions, (fv coloré en bleu au règlement graphique), dans les secteurs soumis à un risque d'inondation de pied de versant rendant les terrains constructibles sous conditions (fi' coloré en bleu au règlement graphique) et dans les secteurs soumis à un risque de crues torrentielles rendant les terrains constructibles sous conditions (ft coloré en bleu au règlement graphique) :

- les garages en sous-sols sont interdits.

Dans les secteurs soumis à des risques de glissement de terrain rendant les terrains constructibles sous conditions (fg et fg' colorés en bleu au règlement graphique) :

- l'infiltration des eaux pluviales, usées et de drainage dans le sol est interdite.

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

Zone N :

- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
- Les affouillements et exhaussements de sols sous réserve qu'ils soient liés à des travaux de constructions, de réseaux ou d'infrastructures autorisés dans la zone.

Secteurs Ni, Nr et Ne :

- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
- Les affouillements et exhaussements de sols sous réserve qu'ils soient liés à des travaux de constructions, de réseaux ou d'infrastructures autorisés dans la zone.

Secteurs Nt

- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
- les habitations légères de loisirs (HLL) et leurs annexes, sous réserve :
 - qu'elles soient implantées dans le sous-secteur du secteur Nt qui leur est réservé sur le règlement graphique,
 - que la surface de plancher totale des HLL n'excède pas 150 m²,
 - que la surface de plancher totale des annexes aux HLL n'excède pas 30 m²,
- les aires de jeux et de sports.
- Les affouillements et exhaussements de sols sous réserve qu'ils soient liés à des travaux de constructions, de réseaux ou d'infrastructures autorisés dans la zone.

Secteurs NL

- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
- les aires de jeux ouvertes au public et leurs annexes,
- les équipements sportifs et de loisirs et leurs annexes.
- Les affouillements et exhaussements de sols sous réserve qu'ils soient liés à des travaux de constructions, de réseaux ou d'infrastructures autorisés dans la zone.

Secteur Nh

- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
- Les affouillements et exhaussements de sols sous réserve qu'ils soient liés à des travaux de constructions, de réseaux ou d'infrastructures autorisés dans la zone.
- Sous réserve de l'application de l'article L 111-4 du code de l'urbanisme (c'est-à-dire sous réserve que la capacité des réseaux publics de voirie, d'eau potable et d'électricité soit suffisante par rapport au projet) et sous réserve, en l'absence de réseau d'assainissement, que soit mis en place un système d'assainissement non collectif adapté au projet et à la nature des sols, sont autorisés :
 - L'aménagement et l'extension des constructions à usage d'habitation, de bureau ou artisanal existantes dans la limite de 180 m² de surface de plancher au total (existant + extension),
 - L'aménagement sans extension des constructions à usage d'habitation, de bureau ou artisanal existantes dont la de surface de plancher est supérieure à 180 m²,
 - les annexes non accolées aux habitations existantes (ce qui comprend les piscines, les garages et les abris de jardin notamment), sous réserve que ces annexes soient implantées à proximité immédiate de l'habitation dont elles dépendent. La superficie des annexes détachées du bâtiment initial est limitée à 40 m² de surface de plancher (hors piscines).

Intégration des risques naturels

Dans les secteurs soumis à des risques de ruissellement sur versants rendant les terrains constructibles sous conditions (fv coloré en bleu au règlement graphique), les occupations et utilisations du sol autorisées en zone naturelle doivent en outre respecter les dispositions suivantes :

- les accès seront réalisés prioritairement par l'aval, ou réalisés de manière à éviter toute concentration des eaux en direction des ouvertures du projet.
- le reprofilage du terrain est autorisé sous réserve de n'aggraver ni la servitude naturelle des écoulements ni les risques sur les propriétés voisines. En conséquences, l'implantation du bâtiment évitera particulièrement la création de points bas de rétention des eaux.
- Les conditions de stockages des produits dangereux ou polluants devront garantir que les produits ne puissent ni être entraînés ni polluer les eaux.
- *Pour les constructions nouvelles :*
 - Protection des ouvertures de la façade amont et/ou des façades latérales des bâtiments projetés par des ouvrages déflecteurs (muret, butte, terrasse, etc.) ou surélévation de ces ouvertures, d'une hauteur de 0,50 m (hauteur à adapter au site et au projet) au-dessus du terrain fini.
- *Pour les constructions existantes :*
 - Protection des ouvertures de la façade amont et/ou des façades latérales des bâtiments projetés par des ouvrages déflecteurs (muret, butte, terrasse, etc.) sous réserve de n'aggraver ni la servitude naturelle des écoulements (Article 640 du Code Civil) ni les risques sur les propriétés voisines ; ou surélévation de ces ouvertures d'une hauteur de 0,50 m (a adapter au site et à la construction) au-dessus du terrain fini.



Dans les secteurs soumis à un risque d'inondation de pied de versant rendant les terrains constructibles sous conditions (fi' coloré en bleu au règlement graphique) les occupations et utilisations du sol autorisées en zone naturelle doivent en outre respecter les dispositions suivantes :

- Le RESI, tel que défini à l'article 7, paragraphe 5 devra être inférieur ou égal à 0,5.
- les accès seront réalisés prioritairement par l'aval, ou réalisés de manière à éviter toute concentration des eaux en direction des ouvertures du projet.
- le reprofilage du terrain est autorisé sous réserve de n'aggraver ni la servitude naturelle des écoulements ni les risques sur les propriétés voisines. En conséquence, l'implantation du bâtiment évitera particulièrement la création de points bas de rétention des eaux.
- Les conditions de stockages des produits dangereux ou polluants devront garantir que les produits ne puissent ni être entraînés ni polluer les eaux.
- Les postes techniques vitaux (électricité, gaz, eau, chaufferie, téléphone, etc.) devront être positionnés hors crue et protégé.
- Surélévation des ouvertures d'une hauteur de l'ordre de 0,5 m environ au-dessus du terrain naturel ou reprofilage du terrain en fonction de cette cote.

Dans les secteurs soumis à un risque de crue torrentielle rendant les terrains constructibles sous conditions (ft coloré en bleu au règlement graphique) les occupations et utilisations du sol autorisées en zone naturelle doivent en outre respecter les dispositions suivantes :

- Le RESI, tel que défini à l'article 7, paragraphe 5 devra être inférieur ou égal à 0,5.
- Les conditions de stockages des produits dangereux ou polluants devront garantir que les produits ne puissent ni être entraînés ni polluer les eaux.
- Les postes techniques vitaux (électricité, gaz, eau, chaufferie, téléphone, etc.) devront être positionnés hors crue et protégé.
- *Pour les constructions nouvelles :*
 - Protection des ouvertures de la façade amont et/ou des façades latérales des bâtiments projetés par des ouvrages déflecteurs (muret, butte, terrasse, etc.) ou surélévation de ces ouvertures, d'une hauteur de 0,50 m (hauteur à adapter au site et au projet) au-dessus du terrain fini.
- *Pour les constructions existantes :*
 - Protection des ouvertures de la façade amont et/ou des façades latérales des bâtiments projetés par des ouvrages déflecteurs (muret, butte, terrasse, etc.) sous réserve de n'aggraver ni la servitude naturelle des écoulements (Article 640 du Code Civil) ni les risques sur les propriétés voisines ; ou surélévation de ces ouvertures d'une hauteur de 0,50 m (a adapter au site et à la construction) au-dessus du terrain fini.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL

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

Accès et voirie

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

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination



des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

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

La création d'accès nouveaux sur les routes départementales est soumise à l'accord du Conseil Général de l'Isère.

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

Eau potable :

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

Assainissement :

– **Eaux pluviales :**

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

– Les clôtures ne devront pas faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

– **Eaux usées**

– Les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent obligatoirement être traitées par un dispositif autonome d'assainissement adapté à la géologie des sols et conforme aux dispositions définies par le SPANC (Service Public de l'Assainissement Non Collectif).

Article N 5 - superficie minimale des terrains constructibles

La taille et la forme du terrain devront permettre la mise en place d'un système d'assainissement non collectif adapté à la nature géologique des sols et conforme aux dispositions définies par le SPANC (Service Public de l'Assainissement Non Collectif).



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

Les constructions doivent être implantées selon un recul minimum de :

100 m de l'axe de l'A49

Toutefois :

- Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont pas soumises à un recul particulier :
 - les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
 - les constructions liées aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
 - les réseaux d'intérêt public.
- Par ailleurs, la réfection et l'extension des constructions existantes et comprises en totalité ou partie entre l'alignement et le recul imposé sont autorisées, sous réserve de ne pas réduire le recul existant.

25 m de l'axe de la R.D.1092

Toutefois :

- Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont pas soumises à un recul particulier :
 - les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
 - les constructions liées aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
 - les réseaux d'intérêt public.
- Par ailleurs, la réfection et l'extension des constructions existantes et comprises en totalité ou partie entre l'alignement et le recul imposé sont autorisées, sous réserve de ne pas réduire le recul existant.

25 m de l'axe de la R.D.1092 et 18 m de l'axe de la R.D.42

Toutefois, pour la R.D.1092 et la R.D.42 :

- Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont pas soumises à un recul particulier :
 - les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
 - les constructions liées aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
 - les réseaux d'intérêt public.
- Par ailleurs, la réfection et l'extension des constructions existantes et comprises en totalité ou partie entre l'alignement et le recul imposé sont autorisées, sous réserve de ne pas réduire le recul existant.

7.5 m de l'axe des autres voies et emprises publiques.

Toutefois :

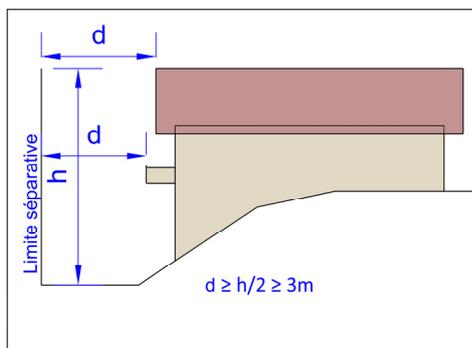
- Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont pas soumises à un recul particulier :
 - les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
 - les constructions liées aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
 - les réseaux d'intérêt public.



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

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

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



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

Toutefois :

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

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

Non réglementé.

Article N 9 - emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article N 10 - hauteur maximale des constructions

Définition :

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

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

La hauteur maximale des abris de jardins et garages détachés du volume du bâtiment principal est fixée à 3,5 m.

Dans le secteur Nt, La hauteur des maximale des bâtiments est fixée à 3,5 m.



Toutefois :

- l'aménagement et l'extension d'une construction existante d'une hauteur supérieure peuvent être autorisés, sous réserve de ne pas dépasser la hauteur initiale.
- il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les constructions et installations à caractère technique nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

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

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

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises aux règles d'aspect extérieur définies dans les alinéas ci-après.

Adaptation au terrain

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

Dans le secteur Nt, les Habitations Légère de Loisirs devront être d'aspect bois.

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

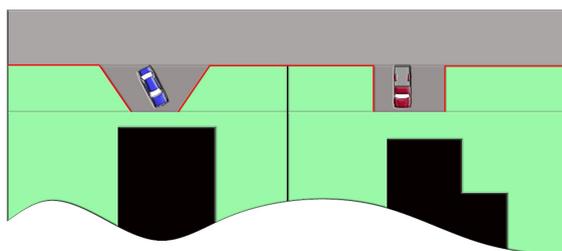
Chaque constructeur doit assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules induit par toute occupation ou utilisation du sol.

Il est exigé au minimum :

Constructions à usage d'habitation :

- 1 place de stationnement pour les logements d'une surface de plancher inférieure ou égale à 50 m²,
- 1 place + 1 place par tranche de 150 m² pour les logements d'une surface de plancher supérieure à 50 m² (par exemple, 2 place pour les logements de 51 m² à 200 m² de surface de plancher, 3 places pour les logements de 201 m² à 350 m² de surface de plancher...),

Parmi les places de stationnement, une place au moins devra être en parking privatif non clos (recul du portail de 5 m au moins par rapport à la clôture) :



Principe de parking privatif non clos

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

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

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

SECTION 3 : POSSIBILITÉ D'OCCUPATION DU SOL

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

Non réglementé.

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

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.