

COMMUNE DE SAINT-GERVAIS

PLAN LOCAL D'URBANISME



PREFECTURE DE L'ISERE
21 FEV. 2008
SERVICE DU COURRIER

REGLEMENT

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

12 FEV. 2008

Le Maire,
Bernard DURET



ARCANE
Architectes-Urbanistes

ARCANE Architectes, 6 rue Beyle Stendhal, 38000 Grenoble
tel: 04 76 03 27 27 fax: 04 76 03 27 28 mail: arcane@arcane-archi.fr



Agence Mosaïque Environnement, 111 rue du 1^{er} Mars 1943, 69100 Villeurbanne
tel: 04 78 03 18 18 fax: 04 78 03 71 51 mail: www.mosaïque-environnement.com

SOMMAIRE

SOUS-TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES D'ORDRE ADMINISTRATIF ET REGLEMENTAIRE.....	3
SOUS-TITRE II - DEFINITIONS DE BASE.....	6
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ud.....	10
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ub.....	21
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Uh.....	31
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU	39
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUd	42
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A.....	48
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N.....	54
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Nh.....	60

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

Article 1 - Champ d'Application Territorial du Plan

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de SAINT-GERVAIS (Isère).

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

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

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

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

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

2.- Les articles R.111-2, R.111-4, R.111-15, R.111-21 du Code de l'Urbanisme 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 R.111-4 : Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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.- L'article L. 111.3 du Code Rural

Article L111-3 : Lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction 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.

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

Les dispositions des articles L 442-9 à L 442-14 du Code de l'Urbanisme sont applicables.

Article 3 - Division du territoire en zones

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

Zones urbaines

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

Elles comprennent les secteurs Ud, Ude, Ub, Ubpm, Uh

Zones à urbaniser

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

Elles comprennent les secteurs AU, AUd

Zones agricoles

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

Elles comprennent les secteurs A, Aa

Zones naturelles et forestières

Zone N dite zone naturelle et forestière, équipée ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Elles comprennent les secteurs N, Ns, Np, Nh

Le Plan comporte aussi :

- Les terrains classés comme espaces boisés à conserver à protéger ou à créer en application des articles L 130-1 et 130-2 du Code de l'Urbanisme.
- Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts.

Article 4 - Risques Naturels

La commune de Saint-Gervais est couverte par une carte d'aléas multirisques.

Conformément aux dispositions des articles L.121-1 et R.123-11 du Code de l'urbanisme le PLU doit afficher les risques naturels à partir des informations disponibles. Le document graphique et le règlement permettent de connaître les dispositions applicables à chaque zone délimitée au document graphique en fonction de la nature de l'aléa recensé et du niveau pris en compte (fort, moyen, faible).

Le règlement instaure des règles d'urbanisme en précisant notamment les modes d'occupation et d'utilisation du sol interdits, ceux admis et les prescriptions à respecter et indique en outre les références des fiches conseils auxquelles il convient de se reporter pour prendre en compte des règles de construction.

Une carte des aléas recensés sur la commune au 1/ 5 000 et les fiches-conseils sont annexées dans un sous dossier spécifique intitulé « Documents informatifs sur les risques naturels ».

Le territoire communal est en outre concerné par le PPRI Isère-Aval approuvé le 29/08/07 valant servitude d'utilité publique et inséré dans les annexes ; il comporte une carte des risques liés à l'inondabilité de l'Isère et un règlement précisant les prescriptions relatives à chaque niveau d'aléa.

Enfin une étude spécifique relative au bassin versant de la Drevenne a été réalisée en août 2005, dont les préconisations sont reprises dans le cadre du présent règlement.

Article 5 - Adaptations mineures de certaines règles

Les dispositions des articles 1 à 13, sauf pour les interdictions, des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (Article L 123.1 du Code de l'Urbanisme).

SOUS-TITRE II - DEFINITIONS DE BASE

Affouillement - Exhaussement des sols :

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

Coupe et abattage d'arbres

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

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

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

Défrichage

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

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

Emplacement Réserve

- *Article L 123.17 du Code de l'Urbanisme*

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

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

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

- *Article R 123.10 du Code de l'Urbanisme*

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

Alignement

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Reconstruction à l'identique (article L.111-3)

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

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

Bâti existant

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

Piscine

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

Annexe

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

Constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole

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

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

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ud

CARACTERE DE LA ZONE Ud

La zone Ud correspond aux secteurs du Port et du Village, dont il convient d'assurer le renouvellement et la densification.

Elle a vocation à accueillir le logement ainsi que les activités de commerces, de bureaux, de services, et les équipements publics.

La zone Ud comprend les sous-secteurs :

- Ude, correspondant à l'ancienne Fonderie Royale

La zone Ud comprend des secteurs qui sont soumis aux risques naturels, repérés au document graphique :

- se reporter à la carte d'aléas multirisques (a-plats grisés), et aux fiches-conseil qui figurent en annexe du PLU / indices I1, I2, I3, I'3, I3T1, I3T2, V1, V2.
- se reporter au PPRi Isère Aval
- se reporter à l'étude spécifique sur la Drevenne

La zone Ud est identifiée en tant que secteur à mettre en valeur et requalifier ; à ce titre :

- le Permis de Démolir est exigé en zone Ud
- l'édification des clôtures devra être précédée d'une déclaration préalable

Il est rappelé que les constructions, aménagements, installations et travaux dispensés de toute formalité devront être conformes aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur (article L.421-8 du Code de l'Urbanisme).

ARTICLE Ud1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

1. Les ouvertures de carrières.
2. Les bâtiments à usage agricole.
3. Les éoliennes
4. Les dépôts de toute nature et tout particulièrement les dépôts de matières brutes ou de récupération en plein air.
5. Les exhaussements et affouillements de sol (suivis ou non de construction) d'une hauteur supérieure à 0,80 mètres par rapport au sol initial, sauf impératifs naturels ou pour des motifs d'ordre d'intégration paysagère ou architecturale ou en cas de travaux rendus nécessaire par la réalisation d'une infrastructure routière.

6. L'aménagement de terrains destinés à toute forme de camping, caravanage, ainsi que les parcs résidentiels de loisir (PRL) et les habitations légères de loisir, à l'exception de celles prévues à l'article Ud2.3.

7. Les entrepôts

8 . Les ouvrages techniques de type antennes-relais de téléphonie

ARTICLE Ud2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Sont limitativement admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. Les occupations et utilisations du sol soumises à déclaration ou autorisation dans le cadre du régime des installations classées, dès lors qu'elles sont compatibles avec le caractère de la zone et répondent aux besoins des usagers et habitants, sous réserve des dispositions des articles R.111-2 et R.111-3 du Code de l'Urbanisme.

2. Dans la zone Ud, les constructions, aménagements, ouvrages à destination d'activités artisanales, commerciales ou industrielles, dès lors qu'elles sont compatibles avec le milieu environnant et dans la limite de 300m² de SHON

3. Les installations de caravanes dès lors qu'elles sont liées à une manifestation temporaire (ex. : marché, foire, etc.).

4. Les constructions, aménagements, ouvrages relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux, à la voirie et au stationnement, dès lors qu'ils s'insèrent dans le paysage.

ARTICLE Ud3 - ACCES ET VOIRIE

3.1. ACCES ET VOIES D'ACCES :

1. Tout terrain enclavé est inconstructible tant que son propriétaire n'a pas obtenu un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dont la largeur est adaptée à l'usage.

2. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

3. Les accès automobiles (portails, portes de garages) devront respecter un recul de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement, ou être aménagés de façon à permettre le stationnement hors du domaine public.

4. L'aménagement des accès et de leur débouché sur les voies de desserte doit être tel qu'il soit adapté au mode d'occupation des sols envisagé, et qu'il ne nuise pas à la sécurité et à la commodité de la circulation.

5. Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès à la voirie publique, compte tenu de l'intensité de la circulation.

6. Les groupes de garages ou d'aires de stationnement doivent être disposés de façon à ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique par tranche de 30 mètres de façade.

3.2. VOIRIE :

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination ou à leur importance, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation des engins de lutte contre l'incendie, de protection civile, de ramassage des ordures ménagères. Sauf cas particulier résultant de contraintes liées aux caractéristiques du tissu ancien, la largeur des voies ne pourra pas être inférieure à 4 mètres.

2.2 – Sauf impossibilité technique, les voies en impasse pour la circulation automobile doivent être prolongées par des aménagements piétons ou cycles les reliant au réseau de voirie communal ;

2. Les voies en impasse pour la circulation automobile devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire aisément demi-tour.

ARTICLE Ud4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I - Eau :

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

II - Assainissement :

1 - Eaux usées :

La gestion des eaux usées devra être conforme aux prescriptions du Schéma Directeur d'Assainissement.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public est subordonnée à un prétraitement avant rejet dans le réseau, et sous réserve qu'une autorisation de rejet soit établie par la commune ou le gestionnaire du réseau.

2 - Eaux pluviales :

Lorsqu'un réseau de collecte publique d'eaux pluviales dessert le terrain, et que le raccordement est gravitairement possible, toute construction ou installation nouvelle doit s'y raccorder dans les conditions fixées par le gestionnaire du réseau.

En l'absence de réseau ou en cas d'insuffisance de réseau reconnue, des prescriptions techniques particulières pourront être imposées, afin de limiter les incidences des raccordements sur les ouvrages publics et de ne pas aggraver la servitude naturelle d'écoulement des eaux pluviales instituée par les articles 640 et 641 du Code Civil.

III - Electricité :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau électrique.

Les réseaux Moyenne et Basse Tension seront réalisés en souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique ou de coût hors de proportion avec l'aménagement prévu.

IV - Téléphone :

Le réseau téléphonique sera enterré, sauf impossibilité technique reconnue

V - Ordures ménagères :

Les constructions neuves à usage d'habitation collective ou d'activités, les opérations groupées, auront l'obligation d'avoir un local d'une superficie suffisante pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte sélective des ordures ménagères.

ARTICLE Ud5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

En l'absence d'assainissement collectif et conformément au Règlement Sanitaire Départemental, les terrains devront avoir une superficie minimale de 1000 m². Toutefois il pourra être toléré, après l'avis de l'autorité sanitaire, des surfaces inférieures dans les cas suivants :

- Terrain desservi à court terme par un réseau d'égouts prévu par un Schéma Directeur d'Assainissement approuvé
- Terrain enclavé
- Rénovation de bâtiments anciens

ARTICLE Ud6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement (ou à la limite séparant la propriété des voies) des voies publiques existantes, à modifier ou à créer, sur une longueur qui ne peut être inférieure à 70% de la longueur de la façade du terrain et doit se faire, en tout état de cause sur une longueur minimum de 3 mètres en limite de l'une au moins des propriétés latérales ; cette règle s'applique notamment aux terrains hors aléas moyens/forts, lorsque une au moins des propriétés contiguës à l'opération est elle-même implantée à l'alignement

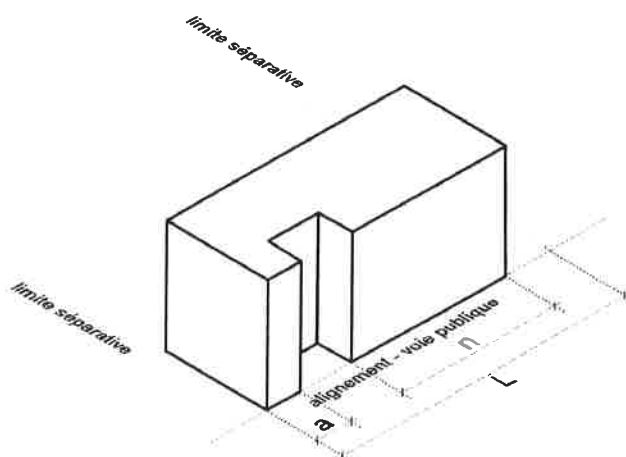


Schéma 1 : Implantation à l'alignement des voies publiques

$a \geq 3\text{m}$

$a + \text{somme des } n \geq 70\% \text{ de } L$

- soit en retrait d'au moins 4m par rapport aux limites des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer

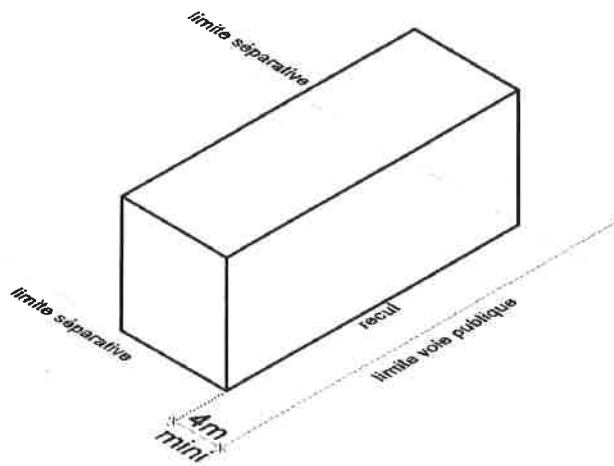


Schéma 2 : Implantation en
retrait des voies publiques

recul de 4 m minimum

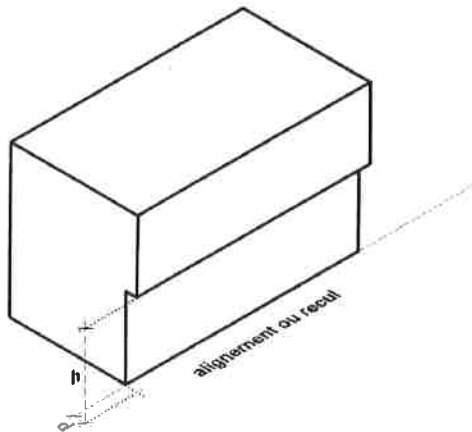
La marge de recul de 4 mètres pourra être réduite :

- pour les constructions précaires et démontables, type verrière, liées aux activités commerciales de bouche telles que : bar, restaurant ;
- pour les rampes d'accès liées aux équipements et constructions publiques pour les personnes à mobilité réduite et handicapées, à condition que la circulation et la sécurité des piétons reste assurée.
- pour les travaux d'extension ou de surélévation de bâtiments existants édifiés dans la marge de recul, à la seule condition de respecter un retrait au moins égal à celui de la construction existante

Les constructions neuves peuvent comporter des surplombs en saillie sur le domaine public ou sur la marge de reculement imposée au niveau R+2 minimum, sous réserve de satisfaire aux exigences de sécurité et de circulation. Leur avancée ne doit pas excéder 80 centimètres sur la marge de recul et 50 centimètres sur le domaine public. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront surplomber les voies, emprises publiques et marges de recul sous réserve de satisfaire aux exigences de sécurité et de circulation.

Des adaptations seront possibles pour tenir compte des contraintes liées aux risques naturels ; les constructions devront notamment être implantées à une distance supérieure ou égale à 15 mètres par rapport à l'axe du torrent La Drevenne, et à une distance supérieure ou égale à 10 mètres par rapport à l'axe des autres ruisseaux.

Schéma 3 : Saillies et dépassées
par rapport aux voies



$d \leq 0,80$ m pour une implantation
en recul

$d \leq 0,50$ m pour une implantation
à l'alignement

$h \geq$ niveau R+2

Des règles différentes pourront être appliquées dans le cas d'équipements publics.

**ARTICLE Ud7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES
SEPARATIVES**

L'implantation des constructions est autorisée :

A – sur les limites séparatives :

1 – en premier rang depuis l'espace public, pour toutes les constructions ou parties de constructions édifiées à moins de 13 mètres de profondeur par rapport à l'alignement (ou limite séparant la propriété des voies) sur les voies publiques riveraines, à condition de ne pas dépasser une hauteur maximale de 9 mètres à l'égout et de 12 mètres au faîtage

2 – en deuxième rang depuis l'espace public, pour toutes les constructions ou parties de construction édifiées à plus de 13 mètres de profondeur par rapport à l'alignement (ou limite séparant la propriété des voies) sur les voies publiques riveraines, à condition de ne pas dépasser une hauteur maximale de 3,50 mètres au droit de la limite parcellaire, sur une longueur égale au maximum à 50% de la longueur des limites séparatives concernées. Dans ce cas, entre 0 et 4m par rapport à la limite séparative, la différence d'altitude entre tout point de la construction et tout point de la limite séparative ne doit pas excéder la moitié de la distance entre ces deux points augmentée de 3,50m ($H \leq L/2 + 3,50m$)

B – en retrait des limites séparatives :

1 – à une distance, comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

L'implantation en retrait est obligatoire lorsque le terrain limitrophe comporte un bâtiment d'habitation implanté lui-même à moins de 4 mètres de la limite séparative.

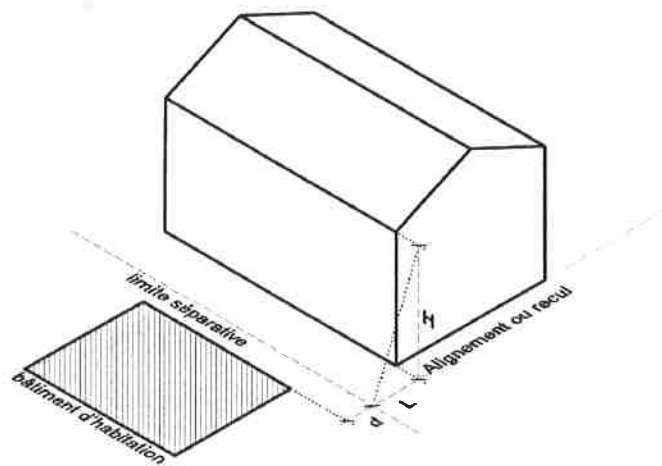


Schéma 5 : Implantation en retrait des limites séparatives

$L \geq H/2$ avec un minimum de 4 m

Retrait obligatoire si $d \leq 4$ m

Dispositions particulières:

- 1 - Les rampes d'accès, les aires de stationnement en sous-sol, les constructions ou parties de constructions enterrées ou partiellement enterrées ne dépassant pas plus de 60 cm le sol existant avant travaux ne sont pas soumises aux dispositions du présent article.
- 2 - Les débords de toitures jusqu'à 1 mètre ne sont pas pris en compte pour les calculs des règles de prospect.
- 4 - Les équipements publics ne sont pas soumis aux dispositions du présent article.
- 5 - les piscines seront implantées à 2 mètres minimum des limites séparatives de propriétés.

Dans tous les cas, lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions qui précèdent, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

Des adaptations seront possibles pour tenir compte des contraintes liées aux risques naturels ; les constructions devront notamment être implantées à une distance supérieure ou égale à 15 mètres par rapport à l'axe du torrent La Drevenne, et à une distance supérieure ou égale à 10 mètres par rapport à l'axe des autres ruisseaux.

ARTICLE Ud8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementée

ARTICLE Ud9 - EMPRISE AU SOL :

Non réglementée

ARTICLE Ud10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur d'une construction ne doit pas dépasser 10 mètres à l'égout et 13 mètres au faîtage, hors ouvrages techniques type cheminées
- la hauteur des annexes ne doit pas dépasser 4 mètres hors tout

ARTICLE Ud11 - ASPECT EXTERIEUR

1. Généralités :

Les constructions et ouvrages à édifier ou à modifier doivent être adaptés aux caractères des lieux avoisinants et ne doivent pas porter atteinte au paysage urbain.

Par ailleurs, tout travaux réalisé sur une construction existante, y compris les travaux de ravalement, doivent respecter et mettre en valeur les caractéristiques urbanistiques et architecturales de la dite construction.

Les constructions nouvelles doivent s'intégrer à la séquence de voie dans laquelle elles s'insèrent en tenant compte des caractéristiques des constructions avoisinantes, notamment :

- de la composition des façades limitrophes,
- des rythmes horizontaux et des proportions particulières des percements le cas échéant,
- de la volumétrie des toitures,
- de leur polychromie.

2. Matériaux et couleurs :

Les matériaux apparents en façade, de même que les dispositifs assurant leur végétalisation doivent être choisis de telle sorte que leur mise en oeuvre permette de leur conserver, de façon permanente, un aspect satisfaisant et de réduire les incidences de leur vieillissement.

3. Toiture

- La pente de toit doit être comprise entre 30 % et 60 % avec un faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension
- Dans le cas des extensions et des restaurations, la pente de toiture devra être en harmonie avec l'existant.
- Dans le cas où la construction est de conception contemporaine, une toiture non traditionnelle (toiture-terrasse ou à faible pente) peut être admise à condition que son intégration dans le site soit établie.
- Les ouvertures non intégrées à la pente du toit devront être limitées

4. Tout système de climatisation de nature à porter atteinte à une façade est interdit.

Les locaux techniques d'ascenseurs doivent être implantés en retrait de tous les murs périphériques et ils ne doivent pas dépasser de plus d'un mètre le gabarit enveloppe autorisé pour la toiture

Sauf impossibilités techniques, les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables doivent être intégrés à l'architecture des constructions.

Le caisson des mécanismes de fermeture des baies doit être implanté à l'intérieur des constructions.

5. Clôtures

Les clôtures doivent être de conception simple.

Les clôtures édifiées doivent être constituées par un mur d'une hauteur maximale de 0,60m pouvant être surmonté d'une grille, d'un grillage ou d'un système à claire-voie type clôture à travée. La hauteur totale ne dépassera pas 2 mètres. Le portail devra être de conception simple. Des dispositions différentes seront possibles, voire obligatoires :

- dans le cas de prolongement ou réfections de murs existants
- dans les secteurs à forte valeur patrimoniale
- dans le cas de compositions d'ensemble

Les supports de coffrets EDF, boîtes à lettres, commande d'accès, etc... doivent être intégrés au dispositif de clôture à proximité de l'entrée principale.

Des clôtures différentes peuvent être autorisées lorsqu'elles répondent à des nécessités de sécurité professionnelle.



EXEMPLE DE CLOTURE A TRAVEE

6 . Annexes

Les constructions annexes, et en particulier les garages, doivent être étudiées et réalisées de manière à ne créer aucune incohérence avec les bâtiments principaux. Les façades donnant sur l'espace public doivent tenir compte de cette particularité et seront conçues de manière à ne pas rompre l'unité spatiale de ceux-ci.

7 . Plantations

En ce qui concerne le traitement des haies végétales, il y a lieu de rechercher le mélange de deux ou trois essences végétales locales disposées sous forme de bosquets d'arbustes. Les dispositions retenues sur les clôtures figureront sur les formulaires et plans du permis de construire.

En ce qui concerne les plantations d'arbres, et afin de conserver le caractère ouvert du tissu urbain existant, seuls les arbres fruitiers et arbres d'ornement seront autorisés (hauteur des arbres à maturité : maximum 10 mètres)

ARTICLE Ud12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES :

1 - Pour toute construction ou aménagement devront être réalisées des installations propres à assurer le stationnement des véhicules correspondant aux besoins, en dehors des voies publiques.

Il est exigé :

pour les constructions à usage d'habitations individuelles, jumelées ou groupées :

- 2 emplacements par unité de logement dont une sera obligatoirement incorporée aux habitations.

pour les constructions à usage d'habitations collectives :

- 1 emplacement par unité de logement de type T2 et moins
- 2 emplacements par unité de logement de type T3 et plus

pour les constructions à usage industriel ou artisanal :

- 1 place de stationnement par tranche de 40m² de surface hors œuvre nette réservée à cet usage (1 place par tranche entamée)

pour les constructions à usage commercial, d'une surface de vente supérieure à 100m² :

- 1 place de stationnement par tranche de 20m² de surface de vente

pour les constructions à usage de bureaux, services et professions libérales :

- 1 place de stationnement par tranche de 35m² de surface hors œuvre nette réservée à cet usage (1 place par tranche entamée)

pour les constructions à usage hôtelier, foyer, résidences de personnes âgées :

- 1 place de stationnement pour 75m² de SHON avec au moins 1 place de stationnement pour 3 chambres

2 - Il est exigé pour le stationnement des deux roues :

pour les immeubles collectifs d'habitation :

1 m² par logement sous forme de local commun accessible

3 - Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le présent règlement en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations, dans les conditions prévues par l'article L. 123-1-2 du Code de

l'urbanisme, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat (avec rayons de 200 mètres, et 350 mètres pour les constructions et installations publiques et d'intérêt collectif), soit par l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit par l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation, ou en versant une participation financière fixée en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.

ARTICLE Ud13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES :

Les espaces libres correspondent à la surface du terrain non occupée par les constructions, les aires de stationnement, les aménagements de voirie ou d'accès, les sorties d'escaliers de secours, les emprises de ventilation, les piscines et autres ouvrages techniques.

1. des espaces libres en pleine terre seront aménagés sur une surface au moins égale à 20% du tènement foncier, lorsque la superficie de celui-ci dépasse 1000 m². Les espaces verts sur dalles pourront être compris dans ce décompte à condition qu'ils soient constitués d'au moins 0.60 mètres de profondeur de terre.
2. Les aires de stationnement à l'air libre doivent être plantées à raison d'un arbre à haute tige pour quatre emplacements.
3. Pour les équipements publics, les espaces libres non affectés devront être traités en espaces verts et plantés.

ARTICLE Ud14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ub

CARACTERE DE LA ZONE Ub

La zone Ub correspond à des secteurs de développements récents, à dominante résidentielle, qu'il n'est pas prévu d'étendre dans l'immédiat en raison de l'insuffisance de certains équipements.

La zone Ub comprend les sous-secteurs :

- Ubpm, correspondant au secteur de Pierre Mouton

La zone Ub comprend des secteurs qui sont soumis aux risques naturels, repérés au document graphique :

- se reporter à la carte d'aléas multirisques (a-plats grisés), et aux fiches-conseil qui figurent en annexe du PLU / indices T1, T2, T3, I2, I3, V1, G1.
- Se reporter à l'étude spécifique sur la Drevenne
- se reporter au PPRI Isère Aval

En zone Ub, l'édification des clôtures devra être précédée d'une déclaration préalable.

Il est rappelé que les constructions, aménagements, installations et travaux dispensés de toute formalité devront être conformes aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur (article L.421-8 du Code de l'Urbanisme).

ARTICLE Ub1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

1. Les ouvertures de carrières.
2. Les nouveaux bâtiments à usage agricole.
3. Les dépôts de toute nature et tout particulièrement les dépôts de matières brutes ou de récupération en plein air.
4. Les exhaussements et affouillements de sol (suivis ou non de construction) d'une hauteur supérieure à 0,80 mètres par rapport au sol initial, sauf impératifs naturels ou pour des motifs d'ordre d'intégration paysagère ou architecturale ou en cas de travaux rendus nécessaire par la réalisation d'une infrastructure routière.
5. L'aménagement de terrains destinés à toute forme de camping, caravanage, ainsi que les parcs résidentiels de loisir (PRL) et les habitations légères de loisirs.
6. Les ouvrages techniques de type antennes-relais de téléphonie

7 . Les abris de toute nature et les garages qui ne dépendraient pas d'un bâtiment situé sur la même unité foncière

ARTICLE Ub2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Sont limitativement admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. Les occupations et utilisations du sol soumises à déclaration ou autorisation dans le cadre du régime des installations classées, dès lors qu'elles sont compatibles avec le caractère de la zone et répondent aux besoins des usagers et habitants, sous réserve des dispositions de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme.

2. Les constructions, aménagements, ouvrages à destination d'activités artisanales, commerciales ou artisanales dès lors qu'elles sont compatibles avec le milieu environnant et dans la limite de 150m² de SHON

4. Les constructions, aménagements, ouvrages relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux, à la voirie et au stationnement, dès lors qu'ils s'insèrent dans le paysage.

5 . Les éoliennes individuelles, sous réserve de leur intégration dans le volume de la construction

ARTICLE Ub3 - ACCES ET VOIRIE

3.1. ACCES ET VOIES D'ACCES :

1. Tout terrain enclavé est inconstructible tant que son propriétaire n'a pas obtenu un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dont la largeur est adaptée à l'usage.

2. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

3. Les accès automobiles (portails, portes de garages) devront respecter un recul de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement, ou être aménagés de façon à permettre le stationnement hors du domaine public.

4. L'aménagement des accès et de leur débouché sur les voies de desserte doit être tel qu'il soit adapté au mode d'occupation des sols envisagé, et qu'il ne nuise pas à la sécurité et à la commodité de la circulation.

5. Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès à la voirie publique, compte tenu de l'intensité de la circulation.

3.2. VOIRIE :

1 - Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination ou à leur importance, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation des engins de lutte contre l'incendie, de protection civile, de ramassage des ordures ménagères. Sauf cas particulier résultant de contraintes liées aux caractéristiques du tissu ancien ou à des choix

d'aménagements spécifiques qu'il conviendra de motiver, la largeur des voies ne pourra pas être inférieure à 4 mètres.

2 - Sauf impossibilité technique, les voies en impasse pour la circulation automobile doivent être prolongées par des aménagements piétons ou cycles les reliant au réseau de voirie communal ;

3 - Les voies en impasse pour la circulation automobile devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire aisément demi-tour.

ARTICLE Ub4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I - Eau :

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

II - Assainissement :

1 - Eaux usées :

La gestion des eaux usées devra être conforme aux prescriptions du Schéma Directeur d'Assainissement.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public est subordonnée à un prétraitement avant rejet dans le réseau, et sous réserve qu'une autorisation de rejet soit établie par la commune ou le gestionnaire du réseau.

2 - Eaux pluviales :

Lorsqu'un réseau de collecte publique d'eaux pluviales dessert le terrain, et que le raccordement est gravitairement possible, toute construction ou installation nouvelle doit s'y raccorder dans les conditions fixées par le gestionnaire du réseau.

En l'absence de réseau ou en cas d'insuffisance de réseau reconnue, des prescriptions techniques particulières pourront être imposées, afin de limiter les incidences des raccordements sur les ouvrages publics et de ne pas aggraver la servitude naturelle d'écoulement des eaux pluviales instituée par les articles 640 et 641 du Code Civil.

III - Electricité :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau électrique.

Les réseaux Moyenne et Basse Tension seront réalisés en souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique ou de coût hors de proportion avec l'aménagement prévu.

IV - Téléphone :

Le réseau téléphonique sera enterré, sauf impossibilité technique reconnue

V - Ordures ménagères :

Les constructions neuves à usage d'habitation collective ou d'activités, les opérations groupées, auront l'obligation d'avoir un local d'une superficie suffisante pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte sélective des ordures ménagères.

ARTICLE Ub5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

En l'absence d'assainissement collectif et conformément au Règlement Sanitaire Départemental, les terrains devront avoir une superficie minimale de 1000 m². Toutefois il pourra être toléré, après l'avis de l'autorité sanitaire, des surfaces inférieures dans les cas suivants :

- Terrain desservi à court terme par un réseau d'égouts prévu par un Schéma Directeur d'Assainissement approuvé
- Terrain enclavé
- Rénovation de bâtiments anciens

ARTICLE Ub6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

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

1 – dans la zone Ubpm, et sauf dispositions contraires portées au document graphique, les constructions devront s'implanter avec un recul minimum de 8 mètres par rapport à l'axe des voies existantes, modifiées ou à créer.

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

Toutefois, pour des raisons de sécurité, d'architecture, ou tenant aux particularités du site, des implantations différentes pourront être autorisées ou prescrites, et notamment pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront surplomber les voies, emprises publiques et marges de recul sous réserve de satisfaire aux exigences de sécurité et de circulation.

2 – Dans la zone Ub, et sauf dispositions contraires portées au document graphique, les constructions devront s'implanter avec un recul minimum de 4 mètres par rapport à l'alignement des voies existantes, modifiées ou à créer.

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

Toutefois, pour des raisons de sécurité, d'architecture, ou tenant aux particularités du site, des implantations différentes pourront être autorisées ou prescrites, et notamment pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront surplomber les voies, emprises publiques et marges de recul sous réserve de satisfaire aux exigences de sécurité et de circulation.

Des adaptations seront possibles pour tenir compte des contraintes liées aux risques naturels ; les constructions devront notamment être implantées à une distance supérieure ou égale à 15 mètres par rapport à l'axe du torrent La Drevenne, et à une distance supérieure ou égale à 10 mètres par rapport à l'axe des autres ruisseaux.

ARTICLE Ub7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à construire au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 2,50 mètres ; la construction sur limite n'est autorisée que pour des bâtiments dont la hauteur maximale sur limite n'excède pas 3,50 mètres et dont la longueur sur limite n'excède pas 7 mètres ; dans ce cas, entre 0 et 2,50m par rapport à la limite séparative, la différence d'altitude entre tout point de la construction et tout point de la limite séparative ne doit pas excéder la moitié de la distance entre ces deux points augmentée de 3,50m ($H \leq L/2 + 3,50m$). Lorsque le terrain présente une pente moyenne supérieure à 20%, une tolérance de 50 cm est admise pour le calcul de la hauteur.

Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

Des implantations différentes pourront être admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Des adaptations seront possibles pour tenir compte des contraintes liées aux risques naturels ; les constructions devront notamment être implantées à une distance supérieure ou égale à 15 mètres par rapport à l'axe du torrent La Drevenne, et à une distance supérieure ou égale à 10 mètres par rapport à l'axe des autres ruisseaux.

ARTICLE Ub8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementée

ARTICLE Ub9 - EMPRISE AU SOL :

Le CES (Coefficient d'Emprise au Sol) exprime le rapport entre la projection au sol du bâtiment et la surface de l'assiette foncière support du bâtiment.

L'emprise comprend : la projection verticale du volume hors œuvre brut, les passées de toiture.

L'emprise ne comprend pas : les piscines, les parkings enterrés ou semi-enterrés dès lors que leur hauteur (partie émergeant au-dessus du terrain naturel) n'excède pas 0,60 mètres

L'emprise au sol ne peut excéder 20% de la surface du terrain.

Pour les constructions existantes dont l'emprise actuelle est égale ou supérieure à 20%, une emprise supplémentaire correspondant à 20% de l'emprise existante constatée au moment de la demande d'autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol est autorisée.

ARTICLE Ub10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Hauteur totale, mesurée en tout point du bâtiment par rapport au terrain naturel :

- la hauteur totale de toute construction ne devra pas excéder 9 mètres ; lorsque le terrain présente une pente supérieure à 20%, une tolérance de 50 cm est admise pour le calcul de la hauteur.
- au-dessus de cette limite, seuls peuvent être édifiés des ouvrages indispensables ou de faible emprise, tels que souches de cheminée et de ventilation, garde-corps, cages d'escaliers.

ARTICLE Ub11 - ASPECT EXTERIEUR

La situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur doivent être adaptés au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

D'une façon générale, les constructions doivent être conçues afin de permettre la meilleure intégration dans le site d'accueil et dans leur environnement bâti.

Pour bien maîtriser l'impact de la future construction dans son environnement, le maître d'œuvre doit s'appuyer sur une analyse des architectures avoisinantes, de la structuration de la rue, etc., afin d'établir les règles minimales d'insertion du futur bâtiment, le choix d'une expression architecturale pouvant être ensuite varié.

L'autorisation de construire peut être refusée pour des constructions ou installations ne présentant pas de cohérence dans la composition volumétrique, dans le jeu des volumes, dans l'emploi des matériaux, le rythme et les proportions des percements, la modénature ou la coloration des parements de façades et, si la composition de ces façades ne tient pas compte des modules du bâti existant et de leurs proportions.

Les mouvements de sols susceptibles de porter atteinte au caractère d'un site sont interdits.

1 - Aspect général des bâtiments et autres éléments

Tous les éléments réalisés avec des matériaux d'imitation grossière ou tous ceux étrangers aux caractéristiques de l'architecture régionale sont à proscrire.

Façades

- Doivent être recouverts d'un enduit finition grattée tous les matériaux qui par leur nature ne doivent pas rester apparents (ex parpaing, béton grossier...)

Toitures

La pente de toit doit être comprise entre 30 % et 60 % avec un faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension

Dans le cas des extensions et des restaurations, la pente de toiture devra être en harmonie avec l'existant.

Dans le cas où la construction est de conception contemporaine, une toiture non traditionnelle (toiture-terrace ou à faible pente) peut être admise à condition que son intégration dans le site soit établie.

Les ouvertures non intégrées à la pente du toit devront être limitées

Clôtures

Les clôtures doivent être de conception simple.

Les clôtures édifiées doivent être constituées par un mur d'une hauteur maximale de 0,60m pouvant être surmonté d'une grille, d'un grillage ou d'un système à claire-voie type clôture à travée. La hauteur totale ne dépassera pas 2 mètres. Le portail devra être de conception simple. Des dispositions différentes seront possibles, voire obligatoires :

- dans le cas de prolongement ou réfections de murs existants
- dans les secteurs à forte valeur patrimoniale
- dans le cas de compositions d'ensemble

les supports de coffrets EDF, boîtes à lettres, commande d'accès, etc... doivent être intégrés au dispositif de clôture à proximité de l'entrée principale.

des clôtures différentes peuvent être autorisées lorsqu'elles répondent à des nécessités de sécurité professionnelle.

Plantations

En ce qui concerne le traitement des haies végétales, il y a lieu de rechercher le mélange de deux ou trois essences végétales locales disposées sous forme de bosquets d'arbustes. Les dispositions retenues sur les clôtures figureront sur les formulaires et plans du permis de construire. Hauteur maximale des haies végétales : 1.6 mètres à condition qu'elles ne soient pas rectilignes. La hauteur de ces haies sera adaptée dans les zones de carrefour afin de ne pas gêner la visibilité.

En ce qui concerne les plantations d'arbres, et afin de conserver le caractère ouvert du tissu urbain existant, seuls les arbres fruitiers et arbres d'ornement seront autorisés (hauteur des arbres à maturité : maximum 10 mètres)

Antennes paraboliques

Les antennes paraboliques seront intégrées à la construction par tous moyens adaptés.

2 - Aménagement de bâtiments existants à caractère patrimonial

Dispositions générales

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.

Elles doivent :

Respecter le caractère propre de chaque bâtiment ou partie de bâtiment, 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.

Faire l'objet d'une étude particulière comprenant un état des lieux détaillé et un projet précisant les transformations envisagées sur le bâtiment et ses abords

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.

Toitures et couvertures

Les éventuelles adaptations de toiture, les cotes d'égouts 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. Le matériau de couverture 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.

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.

Menuiserie, occultations, protections anti-effraction

Dans la mesure du 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.

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).

ARTICLE Ub12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES :

1 - Pour toute construction ou aménagement devront être réalisées des installations propres à assurer le stationnement des véhicules correspondant aux besoins, en dehors des voies publiques.

Il est exigé :

pour les constructions à usage d'habitations individuelles, jumelées ou groupées :

- 2 emplacements par unité de logement dont une sera obligatoirement incorporée aux habitations.

pour les constructions à usage d'habitations collectives :

- 1 emplacement par unité de logement de type T2 et moins
- 2 emplacements par unité de logement de type T3 et plus

pour les constructions à usage commercial, industriel ou artisanal :

- 1 place de stationnement par tranche de 40m² de surface hors œuvre nette réservée à cet usage (1 place par tranche entamée)

pour les constructions à usage de bureaux, services et professions libérales :

- 1 place de stationnement par tranche de 35m² de surface hors œuvre nette réservée à cet usage (1 place par tranche entamée)

ARTICLE Ub13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES :

Les espaces libres correspondent à la surface du terrain non occupée par les constructions, les aires de stationnement, les aménagements de voirie ou d'accès, les sorties d'escaliers de secours, les emprises de ventilation, les piscines et autres ouvrages techniques.

1. des espaces libres en pleine terre seront aménagés sur une surface au moins égale à 30% du tènement foncier, lorsque la superficie de celui-ci dépasse 1000 m². Les espaces verts sur dalles pourront être compris dans ce décompte à condition qu'ils soient constitués d'au moins 0.60 mètres de profondeur de terre.

2. Les aires de stationnement à l'air libre doivent être plantées à raison d'un arbre à haute tige pour quatre emplacements.

3. Pour les équipements publics, les espaces libres non affectés devront être traités en espaces verts et plantés.

ARTICLE Ub14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le Coefficient d'Occupation des Sols applicable est égal à 0,20.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Uh

CARACTERE DE LA ZONE Uh

La zone Uh correspond à des secteurs de hameaux, groupés, qu'il sera possible de densifier de façon limitée.

La zone Uh comprend des secteurs qui sont soumis aux risques naturels, repérés au document graphique :

- se reporter à la carte d'aléas multirisques (a-plats grisés), et aux fiches-conseil qui figurent en annexe du PLU

La zone Uh est identifiée en tant que secteur à mettre en valeur et requalifier ; à ce titre :

- le Permis de Démolir est exigé en zone Uh
- l'édification des clôtures devra être précédée d'une déclaration préalable

Il est rappelé que les constructions, aménagements, installations et travaux dispensés de toute formalité devront être conformes aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur (article L.421-8 du Code de l'Urbanisme).

ARTICLE Uh1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

1. Les ouvertures de carrières.
2. Les nouveaux bâtiments à usage agricole.
3. Les dépôts de toute nature et tout particulièrement les dépôts de matières brutes ou de récupération en plein air.
4. Les exhaussements et affouillements de sol (suivis ou non de construction) d'une hauteur supérieure à 0,80 mètres par rapport au sol initial, sauf impératifs naturels ou pour des motifs d'ordre d'intégration paysagère ou architecturale ou en cas de travaux rendus nécessaire par la réalisation d'une infrastructure routière.
5. L'aménagement de terrains destinés à toute forme de camping, caravanage, ainsi que les parcs résidentiels de loisir (PRL) et les habitations légères de loisirs.
- 6 . Les ouvrages techniques de type antennes-relais de téléphonie
- 7 . Les abris de toute nature et les garages qui ne dépendraient pas d'un bâtiment situé sur la même unité foncière

ARTICLE Uh2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Sont limitativement admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. Les occupations et utilisations du sol soumises à déclaration ou autorisation dans le cadre du régime des installations classées, dès lors qu'elles sont compatibles avec le caractère de la zone et répondent aux besoins des usagers et habitants, sous réserve des dispositions de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme.
2. Les constructions, aménagements, ouvrages à destination d'activités artisanales, commerciales ou artisanales dès lors qu'elles sont compatibles avec le milieu environnant et dans la limite de 150m² de SHON
4. Les constructions, aménagements, ouvrages relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux, à la voirie et au stationnement, dès lors qu'ils s'insèrent dans le paysage.
- 5 . Les éoliennes individuelles, sous réserve de leur intégration dans le volume de la construction

ARTICLE Uh3 - ACCES ET VOIRIE

3.1. ACCES ET VOIES D'ACCES :

1. Tout terrain enclavé est inconstructible tant que son propriétaire n'a pas obtenu un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dont la largeur est adaptée à l'usage.
2. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
3. Les accès automobiles (portails, portes de garages) devront respecter un recul de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement, ou être aménagés de façon à permettre le stationnement hors du domaine public.
4. L'aménagement des accès et de leur débouché sur les voies de desserte doit être tel qu'il soit adapté au mode d'occupation des sols envisagé, et qu'il ne nuise pas à la sécurité et à la commodité de la circulation.
5. Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès à la voirie publique, compte tenu de l'intensité de la circulation.

3.2. VOIRIE :

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination ou à leur importance, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation des engins de lutte contre l'incendie, de protection civile, de ramassage des ordures ménagères. Sauf cas particulier résultant de contraintes liées aux caractéristiques du tissu ancien ou à des choix d'aménagements spécifiques qu'il conviendra de motiver, la largeur des voies ne pourra pas être inférieure à 4 mètres.

2. – Sauf impossibilité technique, les voies en impasse pour la circulation automobile doivent être prolongées par des aménagements piétons ou cycles les reliant au réseau de voirie communal ;

3. Les voies en impasse pour la circulation automobile devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire aisément demi-tour.

ARTICLE Uh4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I - Eau :

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

II - Assainissement :

1 - Eaux usées :

La gestion des eaux usées devra être conforme aux prescriptions du Schéma Directeur d'Assainissement.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public est subordonnée à un prétraitement avant rejet dans le réseau, et sous réserve qu'une autorisation de rejet soit établie par la commune ou le gestionnaire du réseau.

2 - Eaux pluviales :

Lorsqu'un réseau de collecte publique d'eaux pluviales dessert le terrain, et que le raccordement est gravitairement possible, toute construction ou installation nouvelle doit s'y raccorder dans les conditions fixées par le gestionnaire du réseau.

En l'absence de réseau ou en cas d'insuffisance de réseau reconnue, des prescriptions techniques particulières pourront être imposées, afin de limiter les incidences des raccordements sur les ouvrages publics et de ne pas aggraver la servitude naturelle d'écoulement des eaux pluviales instituée par les articles 640 et 641 du Code Civil.

III - Electricité :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau électrique.

Les réseaux Moyenne et Basse Tension seront réalisés en souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique ou de coût hors de proportion avec l'aménagement prévu.

IV - Téléphone :

Le réseau téléphonique sera enterré, sauf impossibilité technique reconnue

V - Ordures ménagères :

Les constructions neuves à usage d'habitation collective ou d'activités, les opérations

groupées, auront l'obligation d'avoir un local d'une superficie suffisante pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte sélective des ordures ménagères.

ARTICLE Uh5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

En l'absence d'assainissement collectif et conformément au Règlement Sanitaire Départemental, les terrains devront avoir une superficie minimale de 1000 m². Toutefois il pourra être toléré, après l'avis de l'autorité sanitaire, des surfaces inférieures dans les cas suivants :

- Terrain desservi à court terme par un réseau d'égouts prévu par un Schéma Directeur d'Assainissement approuvé
- Terrain enclavé
- Rénovation de bâtiments anciens

ARTICLE Uh6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

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

Les constructions pourront s'implanter :

- soit à l'alignement
- soit en retrait de 4 mètres par rapport à l'alignement

Des implantations différentes pourront être autorisées pour tenir compte de contextes spécifiques ; ces implantations différentes devront être motivées, au regard de justifications liées à la sécurité, à la morphologie du site et de l'architecture voisine, aux usages.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront surplomber les voies, emprises publiques et marges de recul sous réserve de satisfaire aux exigences de sécurité et de circulation.

ARTICLE Uh7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions pourront s'implanter :

- soit sur limite
- soit en retrait de 2,50 mètres

Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

Des implantations différentes pourront être admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE Uh8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementée

ARTICLE Uh9 - EMPRISE AU SOL :

Non réglementé

ARTICLE Uh10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Hauteur totale, mesurée en tout point du bâtiment par rapport au terrain naturel :

- la hauteur totale de toute construction ne devra pas excéder 9 mètres ; lorsque le terrain présente une pente supérieure à 20%, une tolérance de 50 cm est admise pour le calcul de la hauteur.
- au-dessus de cette limite, seuls peuvent être édifiés des ouvrages indispensables ou de faible emprise, tels que souches de cheminée et de ventilation, garde-corps, cages d'escaliers.

ARTICLE Uh11 - ASPECT EXTERIEUR

La situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur doivent être adaptés au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

D'une façon générale, les constructions doivent être conçues afin de permettre la meilleure intégration dans le site d'accueil et dans leur environnement bâti.

Pour bien maîtriser l'impact de la future construction dans son environnement, le maître d'œuvre doit s'appuyer sur une analyse des architectures avoisinantes, de la structuration de la rue, etc., afin d'établir les règles minimales d'insertion du futur bâtiment, le choix d'une expression architecturale pouvant être ensuite varié.

L'autorisation de construire peut être refusée pour des constructions ou installations ne présentant pas de cohérence dans la composition volumétrique, dans le jeu des volumes, dans l'emploi des matériaux, le rythme et les proportions des percements, la modénature ou la coloration des parements de façades et, si la composition de ces façades ne tient pas compte des modules du bâti existant et de leurs proportions.

Les mouvements de sols susceptibles de porter atteinte au caractère d'un site sont interdits.

1 - Aspect général des bâtiments et autres éléments

Tous les éléments réalisés avec des matériaux d'imitation grossière ou tous ceux étrangers aux caractéristiques de l'architecture régionale sont à proscrire.

Façades

- Doivent être recouverts d'un enduit finition grattée tous les matériaux qui par leur nature ne doivent pas rester apparents (ex parpaing, béton grossier...)

Toitures

La pente de toit doit être comprise entre 30 % et 60 % avec un faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension

Dans le cas des extensions et des restaurations, la pente de toiture devra être en harmonie avec l'existant.

Dans le cas où la construction est de conception contemporaine, une toiture non traditionnelle (toiture-terrace ou à faible pente) peut être admise à condition que son intégration dans le site soit établie.

Les ouvertures non intégrées à la pente du toit devront être limitées

Clôtures

Les clôtures doivent être de conception simple.

Les clôtures édifiées doivent être constituées par un mur d'une hauteur maximale de 0,60m pouvant être surmonté d'une grille, d'un grillage ou d'un système à claire-voie type clôture à travée. La hauteur totale ne dépassera pas 2 mètres. Le portail devra être de conception simple. Des dispositions différentes seront possibles, voire obligatoires :

dans le cas de prolongement ou réfections de murs existants
dans les secteurs à forte valeur patrimoniale
dans le cas de compositions d'ensemble

les supports de coffrets EDF, boîtes à lettres, commande d'accès, etc... doivent être intégrés au dispositif de clôture à proximité de l'entrée principale.

des clôtures différentes peuvent être autorisées lorsqu'elles répondent à des nécessités de sécurité professionnelle.

Antennes paraboliques

Les antennes paraboliques seront intégrées à la construction par tous moyens adaptés.

2 - Aménagement de bâtiments existants à caractère patrimonial

Dispositions générales

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.

Elles doivent :

Respecter le caractère propre de chaque bâtiment ou partie de bâtiment, 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.

Faire l'objet d'une étude particulière comprenant un état des lieux détaillé et un projet précisant les transformations envisagées sur le bâtiment et ses abords

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.

Toitures et couvertures

Les éventuelles adaptations de toiture, les cotes d'égouts 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. Le matériau de couverture 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.

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.

Menuiserie, occultations, protections anti-effraction

Dans la mesure du 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.

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 détournage de pierre. La réfection des parements nécessitera l'emploi de matériaux compatibles avec leur support (mortier, enduit, chaux, peinture).

ARTICLE Uh12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES :

1 - Pour toute construction ou aménagement devront être réalisées des installations propres à assurer le stationnement des véhicules correspondant aux besoins, en dehors des voies publiques.

Il est exigé :

pour les constructions à usage d'habitations individuelles, jumelées ou groupées :

- 2 emplacements par unité de logement dont une sera obligatoirement incorporée aux habitations.

pour les constructions à usage commercial, industriel ou artisanal :

- 1 place de stationnement par tranche de 40m² de surface hors œuvre nette réservée à cet usage (1 place par tranche entamée)

pour les constructions à usage de bureaux, services et professions libérales :

- 1 place de stationnement par tranche de 35m² de surface hors œuvre nette réservée à cet usage (1 place par tranche entamée)

ARTICLE Uh13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES :

Plantations

En ce qui concerne le traitement des haies végétales, il y a lieu de rechercher le mélange de deux ou trois essences végétales locales disposées sous forme de bosquets d'arbustes. Les dispositions retenues sur les clôtures figureront sur les formulaires et plans du permis de construire. Hauteur maximale des haies végétales : 1.6 mètres à condition qu'elles ne soient pas rectilignes. La hauteur de ces haies sera adaptée dans les zones de carrefour afin de ne pas gêner la visibilité.

En ce qui concerne les plantations d'arbres, et afin de conserver le caractère ouvert du tissu urbain existant, seuls les arbres fruitiers et arbres d'ornement seront autorisés (hauteur des arbres à maturité : maximum 10 mètres)

ARTICLE Uh14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU

CARACTERES DE LA ZONE AU

Il s'agit d'une zone à caractère naturel destinée à être ouverte à l'urbanisation, non constructible en l'état actuel du P.L.U. Elle peut être urbanisée à l'occasion d'une révision ou d'une modification du Plan Local d'Urbanisme.

La zone AU comprend des secteurs qui sont soumis aux risques naturels, repérés au document graphique :

- se reporter à la carte d'aléas multirisques (a-plats grisés), et aux fiches-conseil qui figurent en annexe du PLU

ARTICLE AU1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

ARTICLE AU2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS :

2.1 - Les ouvrages et constructions techniques nécessaires aux équipements d'intérêt collectif ou d'intérêt général, sous réserve d'une intégration satisfaisante

2.2 - Les équipements d'infrastructure susceptibles d'être réalisés dans la zone, sous réserve d'une intégration satisfaisante

ARTICLE AU3 - ACCES ET VOIRIE

3.1. ACCES ET VOIES D'ACCES :

Sans objet

3.2. VOIRIE :

Sans objet

ARTICLE AU4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles, afin de rendre au milieu naturel ce qui lui appartient, sans aggraver la situation.

Tout raccordement d'une voie privée sur une voie publique devra faire l'objet d'un aménagement permettant la collecte des eaux de ruissellement.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du bénéficiaire de l'autorisation de construire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

L'évacuation des eaux de ruissellement doit si nécessaire être assortie d'un pré-traitement.

ARTICLE AU5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE AU6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions, sauf indication spéciale portée au plan (marge de reculement), doivent être implantées en retrait de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies,

ARTICLE AU7 : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être supérieure ou égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres ($D > H/2 > 5 \text{ m}$).

2. Les équipements publics ne sont pas soumis aux dispositions du présent article.

ARTICLE AU8 : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

ARTICLE AU9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementée

ARTICLE AU10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximum des constructions par rapport au sol naturel est fixée à 5 mètres hors tout.

ARTICLE AU11 : ASPECT EXTERIEUR

Les constructions, installations ou modifications autorisées doivent être adaptées au caractère des lieux avoisinants.

Dans ces conditions, les constructions doivent s'intégrer au site et pour cela présenter une unité de matériaux et d'aspect respectant l'harmonie et les rythmes du paysage.

ARTICLE AU12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules et des deux roues correspondant aux normes imposées pour les constructions doit être assuré en dehors des voies.

ARTICLE AU13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Non réglementé

ARTICLE AU14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUd

CARACTERE DE LA ZONE AUd

La zones AUd correspond à un secteur non ou insuffisamment équipé, qui peut être urbanisé à l'occasion de la réalisation d'une opération d'aménagement cohérente telle que définie par le présent règlement. Sa vocation, à terme, est de répondre aux objectifs de développement du Port, dans un objectif de mixité fonctionnelle.

Il est rappelé que les constructions, aménagements, installations et travaux dispensés de toute formalité devront être conformes aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur (article L.421-8 du Code de l'Urbanisme).

ARTICLE AUd1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

1. Les ouvertures de carrières.
2. Les bâtiments à usage agricole.
3. Les éoliennes
4. Les dépôts de toute nature et tout particulièrement les dépôts de matières brutes ou de récupération en plein air.
5. Les exhaussements et affouillements de sol (suivis ou non de construction) d'une hauteur supérieure à 0,80 mètres par rapport au sol initial, sauf impératifs naturels ou pour des motifs d'ordre d'intégration paysagère ou architecturale ou en cas de travaux rendus nécessaire par la réalisation d'une infrastructure routière.
6. L'aménagement de terrains destinés à toute forme de camping, caravanage, ainsi que les parcs résidentiels de loisir (PRL) et les habitations légères de loisir, à l'exception de celles prévues à l'article Ud2.3.
7. Les entrepôts
- 8 . Les ouvrages techniques de type antennes-relais de téléphonie
- 9 . Les bâtiments à usage commercial, artisanal, tertiaire, développant une SHON supérieure à 250 m²

ARTICLE AUd2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Sont limitativement admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. Toutes les occupations et utilisations sauf celles interdites à l'article AUd1, à condition que l'opération porte sur la totalité de la zone

ARTICLE AUd3 - ACCES ET VOIRIE

3.1. ACCES ET VOIES D'ACCES :

1. Tout terrain enclavé est inconstructible tant que son propriétaire n'a pas obtenu un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dont la largeur est adaptée à l'usage.
2. Les accès automobiles (portails, portes de garages) devront respecter un recul de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement, ou être aménagés de façon à permettre le stationnement hors du domaine public.
3. L'aménagement des accès et de leur débouché sur les voies de desserte doit être tel qu'il soit adapté au mode d'occupation des sols envisagé, et qu'il ne nuise pas à la sécurité et à la commodité de la circulation.
4. Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès à la voirie publique, compte tenu de l'intensité de la circulation.
5. Les groupes de garages ou d'aires de stationnement doivent être disposés de façon à ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique par tranche de 30 mètres de façade.

3.2. VOIRIE :

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination ou à leur importance, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation des engins de lutte contre l'incendie, de protection civile, de ramassage des ordures ménagères. Sauf cas particulier résultant de contraintes liées aux caractéristiques du tissu ancien, la largeur des voies ne pourra pas être inférieure à 4 mètres. Dans le cas de voies destinées à être intégrées dans le domaine public, cette largeur minimale est portée à 8 mètres au total dont 5 mètres pour la circulation VL.

2.2 – Sauf impossibilité technique, les voies en impasse pour la circulation automobile doivent être prolongées par des aménagements piétons ou cycles les reliant au réseau de voirie communal ;

2. Les voies en impasse pour la circulation automobile devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire aisément demi-tour.

ARTICLE AUd4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I - Eau :

Toute construction à usage d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

II - Assainissement :

1 - Eaux usées :

La gestion des eaux usées devra être conforme aux prescriptions du Schéma Directeur d'Assainissement.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public est subordonnée à un prétraitement avant rejet dans le réseau, et sous réserve qu'une autorisation de rejet soit établie par la commune ou le gestionnaire du réseau.

2 - Eaux pluviales :

Lorsqu'un réseau de collecte publique d'eaux pluviales dessert le terrain, et que le raccordement est gravitairement possible, toute construction ou installation nouvelle doit s'y raccorder dans les conditions fixées par le gestionnaire du réseau.

En l'absence de réseau ou en cas d'insuffisance de réseau reconnue, des prescriptions techniques particulières pourront être imposées, afin de limiter les incidences des raccordements sur les ouvrages publics et de ne pas aggraver la servitude naturelle d'écoulement des eaux pluviales instituée par les articles 640 et 641 du Code Civil.

III - Electricité :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau électrique.

Les réseaux Moyenne et Basse Tension seront réalisés en souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique ou de coût hors de proportion avec l'aménagement prévu.

IV - Téléphone :

Le réseau téléphonique sera enterré, sauf impossibilité technique reconnue

V - Ordures ménagères :

Les constructions neuves à usage d'habitation collective ou d'activités, les opérations groupées, auront l'obligation d'avoir un local d'une superficie suffisante pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte sélective des ordures ménagères.

ARTICLE AUd5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE AUd6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sauf indication particulière du Document Graphique, les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement (ou à la limite séparant la propriété des voies) des voies publiques existantes, à modifier ou à créer, sur une longueur qui ne peut être inférieure à 70% de la longueur de la façade du terrain et doit se faire, en tout état de cause sur une longueur minimum de 3 mètres en limite de l'une au moins des propriétés latérales ; cette règle s'applique notamment lorsque une au moins des propriétés contiguës à l'opération est elle-même implantée à l'alignement
- soit en retrait d'au moins 4m par rapport aux limites des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer

La marge de recul de 4 mètres pourra être réduite :

- pour les constructions précaires et démontables, type verrière, liées aux activités commerciales de bouche telles que : bar, restaurant ;
- pour les rampes d'accès liées aux équipements et constructions publiques pour les personnes à mobilité réduite et handicapées, à condition que la circulation et la sécurité des piétons reste assurée.

ARTICLE AUd7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

L'implantation des constructions est autorisée :

A – sur les limites séparatives :

1 – en premier rang depuis l'espace public, pour toutes les constructions ou parties de constructions édifiées à moins de 13 mètres de profondeur par rapport à l'alignement (ou limite séparant la propriété des voies) sur les voies publiques riveraines, à condition de ne pas dépasser une hauteur maximale de 8 mètres à l'égout et de 12 mètres au faîtage

2 – en deuxième rang depuis l'espace public, pour toutes les constructions ou parties de construction édifiées à plus de 13 mètres de profondeur par rapport à l'alignement (ou limite séparant la propriété des voies) sur les voies publiques riveraines, à condition de ne pas dépasser une hauteur maximale de 3,50 mètres au droit de la limite parcellaire, sur une longueur égale au maximum à 50% de la longueur des limites séparatives concernées. Dans ce cas, entre 0 et 4m par rapport à la limite séparative, la différence d'altitude entre tout point de la construction et tout point de la limite séparative ne doit pas excéder la moitié de la distance entre ces deux points augmentée de 3,50m ($H \leq L/2 + 3,50m$)

B – en retrait des limites séparatives :

1 – à une distance, comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 2,50 mètres.

L'implantation en retrait est obligatoire lorsque le terrain limitrophe comporte un bâtiment d'habitation implanté lui-même à moins de 4 mètres de la limite séparative.

Dispositions particulières:

1 - Les rampes d'accès, les aires de stationnement en sous-sol, les constructions ou parties de constructions enterrées ou partiellement enterrées ne dépassant pas plus de 60 cm le sol existant avant travaux ne sont pas soumises aux dispositions du présent article.

2 - Les débords de toitures jusqu'à 1 mètre ne sont pas pris en compte pour les calculs des règles de prospect.

3 - Les équipements publics ne sont pas soumis aux dispositions du présent article.

ARTICLE AUd8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementée

ARTICLE AUd9 - EMPRISE AU SOL :

Non réglementée

ARTICLE AUd10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction ne doit pas dépasser 9 mètres à l'égout et 12 mètres au faîtage ou hors tout

ARTICLE AUd11 - ASPECT EXTERIEUR

L'aménagement de la zone Aud devra faire l'objet d'une attention particulière, en raison de son positionnement en limite de partie urbanisée, à forte visibilité. En conséquence, pourra être refusé :

- tout projet qui ne participe pas à la mise en valeur de la silhouette générale du village
- tout projet qui n'intègre pas la problématique du stationnement dans une réflexion d'ensemble
- tout projet qui viserait à fermer les perspectives

ARTICLE AUd12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES :

1 - Pour toute construction ou aménagement devront être réalisées des installations propres à assurer le stationnement des véhicules correspondant aux besoins, en dehors des voies publiques.

Il est exigé :

pour les constructions à usage industriel ou artisanal :

- 1 place de stationnement par tranche de 40m² de surface hors œuvre nette réservée à cet usage (1 place par tranche entamée)

pour les constructions à usage commercial, d'une surface de vente supérieure à 100m² :

- 1 place de stationnement par tranche de 20m² de surface de vente

pour les constructions à usage de bureaux, services et professions libérales :

- 1 place de stationnement par tranche de 35m² de surface hors œuvre nette réservée à cet usage (1 place par tranche entamée)

ARTICLE AUd13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES:

Les espaces libres correspondent à la surface du terrain non occupée par les constructions, les aires de stationnement, les aménagements de voirie ou d'accès, les sorties d'escaliers de secours, les emprises de ventilation, les piscines et autres ouvrages techniques.

1. des espaces libres en pleine terre seront aménagés sur une surface au moins égale à 20% du tènement foncier, lorsque la superficie de celui-ci dépasse 1000 m². Les espaces verts sur dalles pourront être compris dans ce décompte à condition qu'ils soient constitués d'au moins 0.60 mètres de profondeur de terre.

ARTICLE AUd14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

CARACTERES DE LA ZONE A

Cette zone est strictement réservée à l'activité agricole.

La zone A comprend les sous-secteurs :

- Aa, correspondant à un secteur à forte sensibilité paysagère

La zone A comprend des secteurs qui sont soumis aux risques naturels, repérés au document graphique :

- se reporter à la carte d'aléas multirisques (a-plats grisés), et aux fiches-conseil qui figurent en annexe du PLU
- se reporter au PPRI Isère Aval
- se reporter à l'étude spécifique sur la Drevenne

ARTICLE A1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

ARTICLE A2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

1 - Occupations et utilisation des sols autorisées pour la zone A, à l'exception de la zone Aa

- Les constructions et installations ainsi que les occupations et utilisations du sol – y compris celles soumises à autorisation et/ou relevant du décret n°2003-685 du 24 juillet 2003 - directement liées et nécessaires à l'exercice de l'activité des exploitations agricoles professionnelles ; l'implantation des constructions dans la zone A doit être reconnue indispensable à l'activité agricole et justifiée par les impératifs de fonctionnement de l'exploitation. Les annexes sont autorisées, à condition qu'elles dépendent de bâtiments d'habitation dont la présence est directement liée à l'exercice de l'activité agricole.
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée, dès lors qu'il a été régulièrement édifié
- Les ouvrages et constructions techniques nécessaires aux équipements d'intérêt collectif ou d'intérêt général, sous réserve d'une intégration satisfaisante
- Les équipements d'infrastructure susceptibles d'être réalisés dans la zone, sous réserve d'une intégration satisfaisante

2 - Occupations et utilisation des sols autorisées pour la zone Aa

- Les ouvrages et constructions techniques nécessaires aux équipements d'intérêt collectif ou d'intérêt général, sous réserve d'une intégration satisfaisante
- Les équipements d'infrastructure susceptibles d'être réalisés dans la zone, sous réserve d'une intégration satisfaisante

ARTICLE A 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1 – Dispositions concernant les accès :

1.1 - Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès pour véhicule automobile à une voie publique ou privée directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur terrain voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

1.2 – La disposition et l'aménagement des accès doivent assurer la sécurité des usagers conformément à l'article R.111-4 du Code de l'Urbanisme

Les accès automobiles (portails, portes de garages) devront respecter un recul de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement, ou être aménagés de façon à permettre le stationnement hors du domaine public.

ARTICLE A 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

I - Eau :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable, à l'exception des hangars de stockage de matériel agricole

II - Assainissement :

1 - Eaux usées :

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement conformément à l'article 33 du Code de la Santé Publique, à l'exception des hangars de stockage de matériel agricole ; à défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel conforme à la législation en vigueur et aux dispositions du zonage d'assainissement est obligatoire.

2 - Eaux pluviales :

La gestion des eaux pluviales devra respecter les dispositions du zonage d'assainissement Eaux Pluviales. Lorsqu'un réseau de collecte public d'eaux pluviales dessert le terrain, et que le raccordement est gravitairement possible, toute construction ou installation nouvelle doit s'y raccorder dans les conditions fixées par le règlement du service d'assainissement. En l'absence de réseau ou en cas d'insuffisance de réseau reconnue, des prescriptions techniques particulières pourront être imposées, afin de limiter les incidences des raccordements sur les ouvrages publics et de ne pas aggraver la servitude naturelle d'écoulement des eaux pluviales instituée par les articles 640 et 641 du Code Civil.

En cas d'absence de réseau de collecte ou d'un réseau hydrographique de surface de proximité, les aménagements réalisés sur le terrain ne devront pas modifier les axes et sens

d'écoulement des eaux pluviales, afin d'éviter le transfert des eaux d'un exutoire naturel vers un autre exutoire non adapté.

III - Electricité :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau électrique.

Les réseaux Moyenne et Basse Tension seront réalisés en souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique ou de coût hors de proportion avec l'aménagement prévu.

IV - Téléphone :

Le réseau téléphonique sera enterré.

ARTICLE A 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

En l'absence d'assainissement collectif et conformément au Règlement Sanitaire Départemental, les terrains devront avoir une superficie minimale de 1000 m². Toutefois il pourra être toléré, après l'avis de l'autorité sanitaire, des surfaces inférieures dans les cas suivants :

- Terrain desservi à court terme par un réseau d'égouts prévu par un Schéma Directeur d'Assainissement approuvé
- Terrain enclavé
- Rénovation de bâtiments anciens

ARTICLE A 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Nota : cette règle ne s'applique pas aux lignes de transport d'électricité HTB mentionnées en annexe dans la liste des servitudes.

Les constructions doivent être édifiées en recul, au minimum de 4 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer, sauf dispositions contraires contenues dans le document graphique.

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

Toutefois pour des raisons de sécurité ou d'architecture, des implantations différentes pourront être autorisées ou prescrites et notamment pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE A 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Nota : cette règle ne s'applique pas aux lignes de transport d'électricité HTB mentionnées en annexe dans la liste des servitudes.

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à construire au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions de l'alinéa ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

Des implantations différentes pourront être admises pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE A 8 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementée

ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

A l'exclusion des silos ou cheminées, la hauteur d'une construction mesurée au faîtage ne doit pas excéder :

Pour les bâtiments à usage d'habitation :9 mètres

Pour les bâtiments à usage agricole :11 mètres

Pour les annexes :5 mètres

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

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

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

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

Pour les constructions à usage d'habitation, les pentes de toitures doivent être comprises entre 30 et 60 %. Les matériaux de couverture seront du type tuiles ou tous autres matériaux similaires en harmonie avec le bâti environnant. Toutefois, des pentes de toitures ainsi que des matériaux de couverture différents peuvent être admis :
pour les constructions présentant un caractère fonctionnel affirmé ;
pour des éléments architecturaux particuliers.

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

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

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

Aménagement de bâtiments existants

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.

Toitures et couvertures

Les éventuelles adaptations de toiture, les cotes d'égouts 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. Le matériau de couverture 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.

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 détournage de pierre. La réfection des parements nécessitera l'emploi de matériaux compatibles avec leur support (mortier, enduit, chaux, peinture).

ARTICLE A 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Non réglementée

ARTICLE A13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES :

Les boisements ou arbres existants doivent être respectés. Pour tout arbre abattu, un arbre devra être replanté.

Les haies et plantations seront réalisées avec des essences locales variées.

ARTICLE A14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

CARACTERES DE LA ZONE N

Il s'agit d'une zone équipée ou non à protéger en raison, soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

La zone N comprend des secteurs qui sont soumis aux risques naturels, repérés au document graphique :

- se reporter à la carte d'aléas multirisques (a-plats grisés), et aux fiches-conseil qui figurent en annexe du PLU
- se reporter au PPRI Isère Aval
- se reporter à l'étude spécifique sur la Drevenne

Elle comprend les sous-secteurs :

Ns, secteur à enjeux environnementaux majeurs > Espace Naturel Sensible des Ecouges + Espace Natura 2000

Np, périmètre de protection de captages

ARTICLE N1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

ARTICLE N2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

1 – Occupations et utilisation des sols autorisées pour la zone Ns :

1.1 - Les ouvrages et constructions techniques nécessaires aux équipements d'intérêt collectif ou d'intérêt général, sous réserve d'une intégration satisfaisante

1.2 – Les ouvrages, constructions et installations liés à l'observation et la gestion de la faune et de la flore

1.3 – Les constructions, aménagements, extensions liées à la gestion de l'Espace Naturel sensible des Ecouges

2 – Occupations et utilisation des sols autorisées pour les zones Np :

2.1 – Les ouvrages, constructions et installations liés au fonctionnement et à l'entretien des captages

3 - Occupations et utilisation des sols autorisées pour la zone N :

3.1 - Les ouvrages et constructions techniques nécessaires aux équipements d'intérêt collectif ou d'intérêt général, sous réserve d'une intégration satisfaisante

3.2 - Les équipements d'infrastructure susceptibles d'être réalisés dans la zone.

3.3 – Pour les bâtiments existants d'une surface au sol minimum de 50 m², et sous réserve que le clos et le couvert soient assurés :

- leur extension dans la limite de 200 m² de surface hors oeuvre nette (SHON) y compris l'existant
- leur aménagement, dans le volume du bâti existant d'un seul tenant
- le changement de destination de l'ancien bâti agricole en habitation, dans le volume existant et dans la limite de 200 m² de surface hors oeuvre nette (SHON)

3.4 - Les annexes à l'habitation, d'une surface inférieure ou égale à 20 m²

3.5 - La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée, dès lors qu'il a été régulièrement édifiée

3.6 – Les abris en bois pour animaux parqués, liés à l'activité d'une exploitation agricole, ouverts au moins sur une face, d'une surface maximale de 20m² et avec une hauteur de faitage de 3,50m maximum. L'implantation de ces abris sera sur limites parcellaires (ou à proximité immédiate) ou adossée aux haies et boisements existants. Dans le cas où la parcelle jouxte une zone d'habitat, l'implantation sera obligatoirement sur le coté opposé à celui jouxtant la zone d'habitat.

ARTICLE N 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1 – Dispositions concernant les accès :

1.1 - Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès pour véhicule automobile à une voie publique ou privée directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur terrain voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

1.2 – La disposition et l'aménagement des accès doivent assurer la sécurité des usagers

1.3 - Les accès automobiles (portails, portes de garages) devront respecter un recul de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement, ou être aménagés de façon à permettre le stationnement hors du domaine public.

ARTICLE N 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

I - Eau :

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

II - Assainissement :

1 - Eaux usées :

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement conformément à l'article 33 du Code de la Santé Publique ; à défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel conforme à la législation en vigueur et aux dispositions du zonage d'assainissement est obligatoire.

2 - Eaux pluviales :

Lorsqu'un réseau de collecte public d'eaux pluviales dessert le terrain, et que le raccordement est gravitairement possible, toute construction ou installation nouvelle doit s'y raccorder dans les conditions fixées par le règlement du service d'assainissement.

En l'absence de réseau ou en cas d'insuffisance de réseau reconnue, des prescriptions techniques particulières pourront être imposées, afin de limiter les incidences des raccordements sur les ouvrages publics et de ne pas aggraver la servitude naturelle d'écoulement des eaux pluviales instituée par les articles 640 et 641 du Code Civil.

En cas d'absence de réseau de collecte ou d'un réseau hydrographique de surface de proximité, les aménagements réalisés sur le terrain ne devront pas modifier les axes et sens d'écoulement des eaux pluviales, afin d'éviter le transfert des eaux d'un exutoire naturel vers un autre exutoire non adapté.

III - Electricité :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau électrique.

Les réseaux Moyenne et Basse Tension seront réalisés en souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique ou de coût hors de proportion avec l'aménagement prévu.

IV - Téléphone :

Le réseau téléphonique sera enterré.

ARTICLE N 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

En l'absence d'assainissement collectif et conformément au Règlement Sanitaire Départemental, les terrains devront avoir une superficie minimale de 1000 m². Toutefois il pourra être toléré, après l'avis de l'autorité sanitaire, des surfaces inférieures dans les cas suivants :

- Terrain desservi à court terme par un réseau d'égouts prévu par un Schéma Directeur d'Assainissement approuvé
- Terrain enclavé
- Rénovation de bâtiments anciens

ARTICLE N 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être édifiées en recul, au minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer, sauf dispositions contraires contenues dans le document graphique.

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

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

ARTICLE N 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à construire au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions de l'alinéa ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

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

ARTICLE N 8 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementée

ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée en tout point du bâtiment à partir du sol naturel avant travaux, jusqu'à l'égout de toiture, à l'exclusion des ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures.

La hauteur maximale des constructions est limitée à :

- 9 mètres pour les bâtiments à usage d'habitation

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

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

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

Pour les constructions à usage d'habitation, les pentes de toitures doivent être comprises entre 30 et 60 %. Les matériaux de couverture seront du type tuiles ou tous autres matériaux similaires en harmonie avec le bâti environnant. Toutefois, des pentes de toitures ainsi que des matériaux de couverture différents peuvent être admis :

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

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

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

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

Aménagement de bâtiments existants

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.

Toitures et couvertures

Les éventuelles adaptations de toiture, les cotes d'égouts 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. Le matériau de couverture 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.

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).

ARTICLE N 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

ARTICLE N13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES :

Les boisements ou arbres existants doivent être respectés. Pour tout arbre abattu, un arbre devra être replanté.

Les haies et plantations seront réalisées avec des essences locales variées.

ARTICLE N14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Nh

CARACTERE DE LA ZONE Nh

La zone Nh regroupe l'habitat dispersé existant en secteur à vocation agricole.

La zone Nh comprend des secteurs qui sont soumis aux risques naturels, repérés au document graphique :

- se reporter à la carte d'aléas multirisques (a-plats grisés) et aux fiches-conseil en annexes
- se reporter au PPRI « Isère aval »

ARTICLE Nh1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1 – Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article Nh2 sont interdites

ARTICLE Nh2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

1 - La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée, dès lors qu'il a été régulièrement édifié

2 - Les ouvrages et constructions techniques nécessaires aux équipements d'intérêt collectif ou d'intérêt général, sous réserve d'une intégration satisfaisante

3 – Dans le cas de constructions existantes d'une emprise supérieure à 60m², leur extension dans la limite de 200m² de Surface Hors Œuvre Nette totale y compris l'existant

4 – L'aménagement dans le volume existant, dans la limite de 200m² de Surface Hors Œuvre Nette

5 – Le changement de destination de l'ancien bâti agricole, à condition qu'il fasse partie d'un ensemble de constructions à destination autre qu'agricole, dans le volume existant et dans la limite de 200 m² de surface hors œuvre nette (SHON)

6 – Les annexes, dans la limite de 20 m² au total

7 – Les piscines, d'une emprise inférieure à 20m²

ARTICLE N°3 - ACCES ET VOIRIE

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination ou à leur importance, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation des engins de lutte contre l'incendie, de protection civile, de ramassage des ordures ménagères.

Les accès automobiles (portails, portes de garages) devront respecter un recul de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement, ou être aménagés de façon à permettre le stationnement hors du domaine public.

ARTICLE N°4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I - Eau :

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

II - Assainissement :

1 - Eaux usées :

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement conformément à l'article 33 du Code de la Santé Publique ; à défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel conforme à la législation en vigueur et aux dispositions du zonage d'assainissement est obligatoire.

2 - Eaux pluviales :

Lorsqu'un réseau de collecte public d'eaux pluviales dessert le terrain, et que le raccordement est gravitairement possible, toute construction ou installation nouvelle doit s'y raccorder dans les conditions fixées par le règlement du service d'assainissement.

En l'absence de réseau ou en cas d'insuffisance de réseau reconnue, des prescriptions techniques particulières pourront être imposées, afin de limiter les incidences des raccordements sur les ouvrages publics et de ne pas aggraver la servitude naturelle d'écoulement des eaux pluviales instituée par les articles 640 et 641 du Code Civil.

III - Electricité :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau électrique.

Les réseaux Moyenne et Basse Tension seront réalisés en souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique ou de coût hors de proportion avec l'aménagement prévu.

IV - Téléphone :

Le réseau téléphonique sera enterré.

ARTICLE Nh5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

En l'absence d'assainissement collectif et conformément au Règlement Sanitaire Départemental, les terrains devront avoir une superficie minimale de 1000 m². Toutefois il pourra être toléré, après l'avis de l'autorité sanitaire, des surfaces inférieures dans les cas suivants :

- Terrain desservi à court terme par un réseau d'égouts prévu par un Schéma Directeur d'Assainissement approuvé
- Terrain enclavé
- Rénovation de bâtiments anciens

ARTICLE Nh6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

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

1 – Sauf dispositions contraires portées au document graphique, les constructions devront s'implanter avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies existantes, modifiées ou à créer.

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

Toutefois, pour des raisons de sécurité, d'architecture, ou tenant aux particularités du site, des implantations différentes pourront être autorisées ou prescrites, et notamment pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE Nh7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à construire au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ; la construction sur limite n'est autorisée que pour des bâtiments dont la hauteur maximale sur limite n'excède pas 3,50 mètres et dont la longueur sur limite n'excède pas 7 mètres ; lorsque le terrain présente une pente supérieure à 20%, une tolérance de 50 cm est admise pour le calcul de la hauteur.

Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

Des implantations différentes pourront être admises pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE Nh8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementée

ARTICLE Nh9 - EMPRISE AU SOL :

Le CES (Coefficient d'Emprise au Sol) exprime le rapport entre la projection au sol du bâtiments et la surface de l'assiette foncière support du bâtiment.

L'emprise comprend : la projection verticale du volume hors œuvre brut, les passées de toiture.

L'emprise ne comprend pas : les piscines, les parkings enterrés ou semi-enterrés dès lors que leur hauteur (partie émergeant au-dessus du terrain naturel) n'excède pas 0,60 mètres

L'emprise au sol ne peut excéder 20% de la surface du terrain.

Pour les constructions existantes dont l'emprise actuelle est égale ou supérieure à 20%, une emprise supplémentaire correspondant à 20% de l'emprise existante constatée au moment de la demande d'autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol est autorisée.

ARTICLE Nh10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1 – Hauteur totale, mesurée en tout point du bâtiment par rapport au terrain naturel : la hauteur totale de toute construction ne devra pas excéder 9 mètres

ARTICLE Nh11 - ASPECT EXTERIEUR

- D'une façon générale, les constructions doivent être conçues afin de permettre la meilleure intégration dans le site d'accueil et dans leur environnement bâti.

- Les mouvements de sols susceptibles de porter atteinte au caractère d'un site sont interdits.

1 - Aspect général des bâtiments et autres éléments

- Tous les éléments réalisés avec des matériaux d'imitation grossière ou tous ceux étrangers aux caractéristiques de l'architecture régionale sont à proscrire.

Les façades

- Doivent être recouverts d'un enduit finition grattée tous les matériaux qui par leur nature ne doivent pas rester apparents (ex parpaing, béton grossier...)

Toitures

- La pente de toit doit être comprise entre 30 % et 60 % avec un faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension

- Dans le cas des extensions et des restaurations, la pente de toiture devra être en harmonie avec l'existant.
- Dans le cas où la construction est de conception contemporaine, une toiture non traditionnelle (toiture-terrasse ou à faible pente) peut être admise à condition que son intégration dans le site soit établie.
- Les ouvertures non intégrées à la pente du toit devront être limitées

Clôtures

- Les clôtures doivent être de conception simple.
- Les clôtures édifiées doivent être constituées par un mur d'une hauteur maximale de 0,60m pouvant être surmonté d'une grille, d'un grillage ou d'un système à claire-voie type clôture à travée. La hauteur totale ne dépassera pas 2 mètres. Le portail devra être de conception simple. Des dispositions différentes seront possibles, voire obligatoires :
 - o dans le cas de prolongement ou réfections de murs existants
 - o dans les secteurs à forte valeur patrimoniale
 - o dans le cas de compositions d'ensemble
- les supports de coffrets EDF, boîtes à lettres, commande d'accès, etc... doivent être intégrés au dispositif de clôture à proximité de l'entrée principale.
- des clôtures différentes peuvent être autorisées lorsqu'elles répondent à des nécessités de sécurité professionnelle.

2 - Aménagement de bâtiments existants

Dispositions générales

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.

Elles doivent :

Respecter le caractère propre de chaque bâtiment ou partie de bâtiment, 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.

Faire l'objet d'une étude particulière comprenant un état des lieux détaillé et un projet précisant les transformations envisagées sur le bâtiment et ses abords

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.

Toitures et couvertures

Les éventuelles adaptations de toiture, les cotes d'égouts 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. Le matériau de couverture 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.

Menuiserie, occultations, protections anti-effraction

Dans la mesure du 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.

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 détournage de pierre. La réfection des parements nécessitera l'emploi de matériaux compatibles avec leur support (mortier, enduit, chaux, peinture).

ARTICLE Nh12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES :

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

2 - Il est exigé :

2.1 - Pour les constructions à usage d'habitations, 2 places de stationnement par logement, l'aire d'accès pouvant être considérée comme aire de stationnement si elle est de taille suffisante.

2.2 - Pour les constructions à usage de bureaux, une place de stationnement pour 50 m² de surface de plancher hors œuvre nette.

ARTICLE Nh13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES :

Les boisements ou arbres existants doivent être respectés. Pour tout arbre abattu, un arbre devra être replanté.

Les haies et plantations seront réalisées avec des essences locales variées.

ARTICLE Nh14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation du sol applicable à la zone Nh résulte de l'application de l'article Nh2