

COMMUNE DE BEAUREPAIRE

PLAN LOCAL D'URBANISME

MODIFICATION N°1

4 – RÈGLEMENT

Décembre 2010

**Atelier de la Gère – 12, rue Albert Thomas – 38200 VIENNE
Tél : 04 74 85 31 16 – Fax : 04 74 85 66 20**

S O M M A I R E

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

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

Article 1 - Champ d'application territorial du plan

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

Article 3 - Division du territoire en zones

Article 4 - Adaptations mineures de certaines règles

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

SOUS-TITRE II - DEFINITIONS DE BASE

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Chapitre I - Dispositions applicables à la zone UA

Chapitre II - Dispositions applicables à la zone UB

Chapitre III - Dispositions applicables à la zone UC

Chapitre IV - Dispositions applicables à la zone UD

Chapitre V - Dispositions applicables à la zone UI

Chapitre VI - Dispositions applicables à la zone US

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Chapitre I - Dispositions applicables à la zone AU

Chapitre II - Dispositions applicables aux zones AUc et AUd

Chapitre III - Dispositions applicables à la zone AUi

TITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

Chapitre I - Dispositions applicables à la zone A

TITRE V – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

Chapitre I - Dispositions applicables à la zone N

TITRE I –DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Le présent règlement est établi conformément aux prescriptions de l'article R 123.21 du Code de l'Urbanisme.

Le présent titre I est composé de deux parties :

---> Le sous-titre I, relatif aux dispositions générales d'ordre administratif et réglementaire,

---> Le sous-titre II, relatif aux définitions de base.

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 BEAUREPAIRE.

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

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 prescriptions nationales ou particulières fixées en application des lois d'aménagement et d'urbanisme (art L111.1.1 et L121.10 du Code de l'Urbanisme)

2 - Les servitudes d'utilité publique mentionnées à l'annexe du dossier.

3 - Article 1 111-3 : 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 habités par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction précitée à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes ;

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

Article R 111-2 : Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation ou leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte à la salubrité, ou à la sécurité publique.

Il en est de même, si les constructions projetées par leur implantation à proximité d'autres installations, leurs caractéristiques ou leurs situations, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

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

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

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

(1) Les vestiges ne doivent en aucun cas être détruits avant examen par des spécialistes et tout contrevenant sera passible des peines prévues à l'article 257 du Code Pénal (alerter M. le Directeur Régional des Affaires Culturelles - Le Grenier d'Abondance - 6, Quai Saint Vincent - 69283 LYON CEDEX 01 - * 72.00.44.50).

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

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

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

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

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

3 – Prise en compte du bruit

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

L'arrêté du 30 mai 1996 fixe les modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et les conditions d'isolement acoustique auxquelles sont soumis les bâtiments d'habitation.

L'arrêté préfectoral du 22 mars 1999 a défini le classement des infrastructures routières et ferroviaires sur le territoire communal.

A ce titre, sont concernés :

- la RD n° 519, en catégorie 4 (30 m*)
- la déviation de la RD n° 519, en catégorie 3 (100 m*) et 4 (30 m*)
- la RD n° 538, en catégorie 3 (100 m*) et 4 (30 m*)
- la RD n° 73, en catégorie 3 (100 m*)

(* = largeur des secteurs affectés par le bruit de part et d'autre de l'infrastructure)

4 – Compatibilité des règles de lotissement et de celles du Plan d’Occupation des Sols

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

5 – Entrées de villes

La loi n° 895-101 du 2 février 1995 a introduit un nouvel article L 111-1-4 dans le Code de l’Urbanisme, relatif à l’urbanisation le long des axes à grande circulation.

En l’absence d’une réflexion globale sur les espaces à urbaniser et sur la relation de ces espaces à leur environnement, tout secteur non urbanisé est depuis le 1^{er} janvier 1997, inconstructible dans une bande de 75 m de part et d’autre de la RD 519.

Cette inconstructibilité ne s’applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières
- aux bâtiments d’exploitation agricole
- aux réseaux d’intérêt public
- à l’adaptation, la réfection ou l’extension des constructions existantes

6 – Risques technologiques

Le dépôt d’ammoniac de la société CAD au lieu dit Champlard est classé SEVESO II seuil bas.

L’étude des dangers, réalisée en Février 2002 par la DRIRE Rhône Alpes, identifie deux zones de protection centrées sur le dépôt :

1) Dans la zone Z1 (rayon de 280 m autour du dépôt), indiquée « x » au plan de zonage, il convient d’interdire tout local habité ou occupé par des tiers, les voies de circulation ne desservant pas le dépôt ou la zone.

2) Dans la zone Z2 (rayon de 565 m autour du dépôt), indiquée « y » au plan de zonage, ne pourront être construits des établissements recevant du public, des immeubles de grande hauteur. Des voies de circulation, dont le débit est supérieur à 2 000 véhicules / jour et les voies ferrées ouvertes au transport de voyageurs ne pourront y être implantées.

Ces dispositions s’appliquent concurremment avec le règlement propre des zones du PLU concernées par ces périmètres de protection (2 AUx, 2 AUy, Ax et Ay).

7 – Reconstruction en cas de sinistre

Elle est autorisée, lorsque cette reconstruction concerne un bâtiment détruit par un sinistre, nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le PLU en dispose autrement, et dès lors que ce bâtiment a été régulièrement édifié.

8 – Périmètre d'opération façades

La commune de Beaurepaire a mis en place une opération façade dont le périmètre figure en annexe du PLU.

A l'intérieur de ce périmètre, les avis de l'architecte conseil sont réputés obligatoires dans leur intégralité (y compris le panel de couleurs).

A l'extérieur de ce périmètre, dans les zones urbaines, seules les préconisations pour les couleurs de façade doivent être obligatoirement suivies. Les autres éléments composant l'avis de l'architecte conseil sont donnés à titre consultatif.

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 U dites zones urbaines, où peuvent être classés les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter :**

- **Zone UA** : Zone correspondant à la partie la plus dense de la commune (le centre ancien), à vocation principale d'habitat, mais pouvant accueillir également des équipements, commerces et services et sous conditions des activités non nuisantes. Elle est caractérisée par un bâti implanté à l'alignement et en ordre continu ou semi-continu.
Elle comprend un secteur UAp à forte valeur patrimoniale
- **Zone UB** : Zone correspondant aux premières extensions du centre et du quartier de la gare, à dominante d'habitat mais pouvant accueillir également des équipements, commerces et services et sous conditions des activités non nuisantes.
- **Zone UC** : Zone correspondant aux extensions périphériques de la commune au Sud et à l'Est et au hameau du Poulet, à dominante d'habitat, mais pouvant accueillir également des équipements, commerces et services, et sous conditions des activités non nuisantes.
Elle comprend :
 - un secteur UCc, correspondant à la zone commerciale et de services de l'avenue de la Valloire
 - un secteur UCe, correspondant au parc sportif, culturel, social et de loisirs de Suzon

- **Zone UD** : Zone correspondant aux extensions pavillonnaires du plateau Nord, du secteur du Fayaret et de la gare, à dominante d'habitat, mais pouvant accueillir également des équipements, commerces et services, et sous conditions des activités non nuisantes.
Elle comprend :
 - un secteur UDa, où est autorisé pour les nouvelles constructions un assainissement autonome conforme aux dispositions du zonage d'assainissement
 - un secteur UDi, caractérisé par des règles d'implantation sur limites plus restrictives.
- **Zone UI** : Zone correspondant aux espaces à vocation d'activités économiques de la commune.
Elle comprend un secteur UIa, où sont autorisées les installations classées, soumises à autorisation.
- **Zone US** : Zone correspondant au domaine SNCF.

Ces zones font l'objet des chapitres du titre II.

• **Zones AU, dites zones à urbaniser**, où peuvent être classés les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Elles comportent :

- **des secteurs AU**, inconstructibles en l'état compte tenu de l'insuffisance des équipements périphériques, dont l'ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du Plan Local d'Urbanisme.
Elle comprend :
 - un secteur 1 AU, à vocation principale d'habitat
 - un secteur 2 AU, à vocation principale d'activités économiques,
- **des secteurs AU indicés, constructibles sous conditions, compte tenu de la capacité** suffisante des équipements périphériques qui pourront être urbanisés, soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) et le règlement.
Elle comprend :
 - des secteurs AUc et AUd, à vocation principale d'habitat
 - des secteurs AUi, à vocation principale d'activités économiques.

Ces zones font l'objet des chapitres du titre III.

• **Zones A dites zones agricoles**, où peuvent être classés les secteurs équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Cette zone est concernée partiellement par les périmètres de protection « x » et « y » autour de l'installation classée Sévés II

Ces zones font l'objet du chapitre du titre IV.

- **Zones N, dites zones naturelles, ou peuvent être classés les secteurs équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt (esthétique, historique ou écologique), soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.**

Elles comportent :

- un secteur NRI, exposé à des risques d'inondation
- un secteur NjRI, à vocation de jardins familiaux, concerné par des risques d'inondation
- un secteur Np, correspondant à la zone de protection du captage des Imberts
- un secteur Ne, autorisant sous conditions l'aménagement et l'extension limitée des constructions existantes, avec un sous-secteur Nep, correspondant au périmètre du château
- un secteur Nh, où sont autorisées de manière limitée de nouvelles constructions d'habitations.

Ces zones font l'objet des chapitres du titre V.

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 cheminements piétons et aux installations d'intérêt général et aux espaces verts énumérés en annexe.

Article 4 - Adaptations mineures de certaines règles

Les dispositions des articles 3 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 L123.1 du Code de l'Urbanisme).

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

- Les travaux de construction de serres, vérandas ou modifications de façades, ainsi que la pose d'enseignes publicitaires et l'édification de clôtures sont soumis à déclaration de travaux.
- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation (articles R 442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme).

- Les démolitions sont soumises au permis de démolir dans la zone UA

- Dans les espaces boisés classés :
 - . les demandes de défrichement sont irrecevables,
 - . les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation.

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

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.

Aires de stationnement :

Il s'agit de parcs de stationnement publics ou privés ouverts au public, susceptibles de contenir au moins 10 unités et pour autant que ces opérations ne comportent pas de constructions ou d'ouvrages soumis à permis de construire. Les aires de stationnement peuvent impliquer des travaux de voirie d'accès ou des aménagements de la surface du sol.

Aires de jeux et de sports :

Il s'agit notamment d'hippodromes, de terrains de plein air ou de golfs, de stands de tir, de pistes cyclables, de planches à roulettes, de kartings ou de circuits automobiles,... pour autant que ces opérations ne comportent pas de constructions ou d'ouvrages soumis à permis de construire. Il convient de préciser qu'elles peuvent être ouvertes au public tout en étant de réalisation privée.

Alignement

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

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

Le domaine public routier comprend l'ensemble des biens du domaine public de l'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).

Aménagement :

Tous travaux (même créateur de surface hors œuvre nette) n'ayant pas pour effet de modifier le volume existant.

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

Association foncière urbaine (A.F.U.) :

Les A.F.U. sont une variété d'associations syndicales de propriétaires. L'article L 322-2 du Code de l'Urbanisme énumère les objets possibles des A.F.U., notamment remembrer, grouper des parcelles ou restaurer des immeubles. Les A.F.U. peuvent être libres, autorisées ou bien constituées d'office.

Bâti existant

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

Caravane

Est considérée comme caravane tout véhicule ou élément de véhicule qui, équipé pour le séjour ou l'exercice d'une activité, conserve en permanence des moyens de mobilité lui permettant de se déplacer lui-même ou de se déplacer par traction. (Voir également la définition relative au stationnement des caravanes et la notion de garage collectif de caravane introduite dans la définition : dépôts de véhicules).

Changement d'affectation ou de destination

Il consiste à affecter à un bâtiment existant une destination différente de celle qu'il avait au moment où les travaux sont engagés. Constitue un changement d'affectation contraire au statut de la zone, toute nouvelle affectation visant à transformer le bâtiment pour un usage interdit dans la zone.

Clôture

Constitue une clôture, toute édification d'un ouvrage destiné à fermer un passage ou un espace, elle est subordonnée à une déclaration préalable prévue aux article L441-1. (sauf lorsqu'elles sont nécessaires à l'activité agricole ou forestière). Se clore est un droit, mais la commune peut imposer des prescriptions pour des motifs d'urbanisme.

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

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

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

Le coefficient d'occupation du sol est le rapport entre le nombre de mètres carrés de plancher hors œuvre net d'une construction et la surface totale du terrain sur laquelle elle est implantée.

Constructions et installations liées et nécessaires à l'activité des exploitations agricoles professionnelles

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

- 1) bâtiments nécessaires à l'activité agricole (bâtiments d'élevage, hangars, granges ...)
- 2) constructions à caractère fonctionnel nécessaires aux exploitations (serres, silos, locaux de transformation, de conditionnement ou de vente des produits provenant de l'exploitation)...
- 3) constructions, installations et aménagements liés à des activités de diversification tels que le tourisme à la ferme, le camping à la ferme, les aires naturelles de camping et l'aménagement des bâtiments existants (dont le clos et le couvert sont assurés) en gîtes, chambres d'hôtes et fermes-auberges
- 4) bâtiments d'habitation (logements de l'exploitant nécessitant une présence permanente sur l'exploitation et logements des personnels travaillant sur l'exploitation) et annexes suivant la définition ci-dessus.
- 5) les exhaussements et affouillements liés à l'activité agricole

Coupe et abattage d'arbres

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

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

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

Défrichage

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

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

Dépôt de véhicules

Dépôts de plus de 10 véhicules, non soumis au régime de stationnement des caravanes, ne constituant pas, par ailleurs, une installation classée pour la protection de l'environnement et ne comportant pas de constructions ou d'ouvrages soumis au permis de construire.

Ex : dépôt de véhicules neufs, d'occasion ou hors d'usage près d'un garage, en vue de leur réparation ou de leur vente.

Ex : aires de stockage, d'exposition, de vente de caravanes, de véhicules ou de bateaux.

Ex : garages collectifs de caravanes.

L'élément à prendre en compte pour soumettre ces aires et dépôts à autorisation n'est pas le nombre de véhicules à un moment donné, mais la capacité d'accueillir au moins 10 unités après un aménagement même sommaire (accès, terrassement...).

Un dépôt de véhicules hors d'usage peut être considéré comme une installation classée lorsque la surface utilisée est supérieure à 50 m².

Emplacement Réservé

- Article L 123.9 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 le PLU 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 aux articles L230.1 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 publiques, 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.

Emprise au sol

Il s'agit de la surface de terrain occupée par une construction.

Espaces boisés classés

Les PLU. peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenants ou non à des habitations. Les espaces boisés peuvent être situés dans n'importe quelle zone urbaine ou naturelle.

Le classement s'exprime par une légende particulière sur le document graphique.

L'espace boisé classé est inconstructible, mais il est porteur de C.O.S., pouvant être utilisé sur le reste du tènement ou vendu (dans l'hypothèse où le transfert de C.O.S. est autorisé).

Si l'espace boisé classé ne peut faire l'objet d'aucun défrichement de nature à compromettre son état boisé, il peut, par contre, faire l'objet de coupes d'entretien ou d'exploitation dans les conditions définies par l'article R 130-1 du Code de l'Urbanisme.

Extension

Tous travaux ayant pour effet de modifier le volume existant par addition contiguë ou surélévation.

Garages collectifs de caravanes

Voir dépôts de véhicules.

Habitations légères de loisirs

Constructions à usage non professionnel, destinées à l'occupation temporaire ou saisonnière, démontables ou transportables et répondant aux conditions fixées par l'article R111-16 du Code de la construction et de l'habitation.

Leur implantation ne peut être autorisée que dans les conditions définies à l'article R444-3 du Code de l'urbanisme.

Hauteur

La hauteur d'un bâtiment est la distance comptée verticalement entre le point le plus bas du terrain d'assiette de la construction avant terrassement et le point le plus élevé de ce bâtiment, à l'exception des gaines, souches, cheminées et autres ouvrages techniques.

Si le bâtiment comporte plusieurs volumes, la hauteur est calculée pour chaque volume. En limite parcellaire de propriété, la hauteur doit être calculée en prenant le point le plus bas d'assiette de la construction sur le tènement la recevant.

Impasse

Voie disposant d'un seul accès sur une voie ouverte à la circulation publique.

Installations classées (soumise à déclaration ou autorisation)

Au sens de la loi n°76-663 du 19 juillet 1976, sont considérées comme installations classées, les usines, ateliers, dépôts, chantiers, carrières, et d'une manière générale, les installations exploitées ou détenues par toute personne physique ou morale et qui, par leur nature, peuvent nuire à leur environnement. Ces installations sont soumises à une procédure particulière, indépendante du permis de construire, tant en ce qui concerne leur implantation que leur fonctionnement.

Installations et travaux divers art. R442-2 du Code de l'urbanisme

Sont considérés comme installations et travaux divers :

- les parcs d'attractions et les aires de jeux et de sports ouvertes au public
- les aires de stationnement ouvertes au public
- les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes
- les affouillements et exhaussements de sol dont la superficie est supérieure à 100 m² et la dénivellation supérieure à 2m.

Lotissement art. R315-1 du Code de l'urbanisme

Constitue un lotissement au sens du code de l'urbanisme, toute division d'une propriété foncière, en vue de l'implantation de bâtiments qui a pour objet ou qui, sur une période de mois de 10 ans, a eu pour effet de porter à plus de 2 le nombre de terrains issus de ladite propriété, sauf en matière successorale où le nombre est porté à 4.

Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics

Il s'agit de tous les ouvrages et installations techniques édifiés par des services publics, tels que les postes de transformation, les poteaux et pylônes de distribution d'énergie électrique ou de télécommunications, y compris ceux dont la hauteur est supérieure à 12m, les châteaux d'eau, les stations d'épuration, les stations de relèvement des eaux, etc...

Parcs d'attractions art. R442 du Code de l'urbanisme

Il s'agit notamment de parcs publics, de foires et d'installations foraines établis pour une durée supérieure à 3 mois ... pour autant que ces opérations ne comportent pas de constructions ou d'ouvrages soumis à permis de construire.

Piscine

Une piscine est une construction ; elle suit donc toutes les règles édictées pour ces dernières

Reconstruction d'un bâtiment dans son volume

Il s'agit de bâtiments dont le clos et le couvert étaient encore assurés à la date de publication du PLU, c'est à dire ayant subi une destruction accidentelle pour quelque cause que ce soit après la date de publication du PLU.

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

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

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

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

- a) des surfaces de plancher hors œuvre des combles et des sous-sols non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- b) des surfaces de plancher hors œuvre des toitures-terrasses, des balcons, des loggias, ainsi que des surfaces non closes situées au rez-de-chaussée ;
- c) des surfaces de plancher hors œuvre des bâtiments ou des parties de bâtiments aménagées en vue du stationnement des véhicules ;
- d) des surfaces de plancher hors œuvre 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 œuvre 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 œuvre dans le cas de la réfection d'un immeuble à usage d'habitation et dans la limite de cinq mètres carrés par logement, les surfaces de planchers affectées à la réalisation de travaux tendant à l'amélioration de l'hygiène des locaux et celles résultant de la fermeture de balcons, loggias et surfaces non closes situées en rez-de-chaussée.

Stationnement de caravanes

Le stationnement de caravanes (autres que celles utilisées à l'usage professionnel ou constituant l'habitat permanent de son utilisateur) peut être interdit qu'elle qu'en soit la durée dans les conditions fixées par l'article R443-3 du code de l'urbanisme, et pour les motifs définis par l'article R443-10. Si tel n'est pas le cas, le stationnement de 6 caravanes au maximum sur un terrain pendant moins de 3 mois par an, consécutifs ou non, n'est pas subordonné à autorisation municipale.

Au-delà de ce délai, le stationnement doit faire l'objet d'une autorisation délivrée par le maire, sauf si le stationnement a lieu :

- sur un terrain aménagé susceptible d'accueillir les caravanes

- dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur

Tènement

Unité foncière d'un seul tenant quel que soit le nombre de parcelles cadastrales la constituant.

Terrain pour l'accueil des campeurs et des caravanes

Toute personne physique ou morale qui reçoit de façon habituelle, sur un terrain lui appartenant ou dont elle a la jouissance, soit plus de 20 campeurs sous tentes, soit plus de 6 tentes ou caravane à la fois, doit au préalable avoir obtenu l'autorisation d'aménager le terrain et un arrêté de classement déterminant le mode d'exploitation autorisé.

Transfert de COS

C'est une opération soumise à l'accord de l'autorité administrative par laquelle les propriétaires de 2 terrains appartenant à la même zone urbaine (tant sur le plan réglementaire que géographique) acceptent de transférer leurs possibilités de construction pour des raisons d'urbanisme ou d'architecture en application du mécanisme prévu aux articles L332-1 et R332-13 du Code de l'urbanisme.

Voirie

Les cotes données pour l'élargissement d'une voie ancienne ou pour une voie nouvelle correspondent à la largeur de plate-forme. Elles ne tiennent pas compte des largeurs de talus, murs de soutènement et fossés éventuels ainsi que les surfaces de terrains susceptibles d'être nécessaires à la réalisation des projets en cause.

ZAC

Ces zones d'aménagement concerté ont pour objet l'aménagement et l'équipement de terrains bâtis ou non, notamment en vue de la réalisation :

- de constructions à usage d'habitation, de commerce, d'industrie, de service
- d'installation et d'équipements collectifs publics ou privés

TITRE II –DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Chapitre I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

La zone UA correspond à la partie la plus dense de la commune (le centre ancien), à vocation principale d'habitat mais pouvant accueillir également des équipements, commerces et services et, sous conditions des activités non nuisantes. Les capacités des équipements permettent la réalisation de constructions nouvelles avec une densité proche des constructions traditionnelles. Les constructions sont implantées majoritairement à l'alignement des voies et en ordre continu ou semi-continu.

Elle comprend un secteur UAp à forte valeur patrimoniale, à l'intérieur duquel les éléments de patrimoine recensés dans l'étude archéologique du bâti ancien réalisée par la Conservation du Patrimoine de l'Isère en novembre 2000 (cf annexe du dossier de PLU) devront faire l'objet, dans toute la mesure du possible, de travaux de sauvegarde et de mise en valeur. A l'intérieur de ce secteur, toute demande qui serait de nature à compromettre la conservation de ce patrimoine pourrait être refusée.

Elle comprend également des rues légendées « changement de destination des RDC réglementé », le long desquelles le changement de destination des commerces en locaux d'habitation ou en garages est soumis à autorisation, afin de ne pas porter préjudice à la continuité des alignements commerciaux.

Dans la zone Ua, l'avis de l'architecte conseil doit être systématiquement sollicité.

SECTION I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article UA 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- 1 - Les affouillements ou exhaussements de sol.
- 2 - Les terrains de camping-caravaning et le stationnement de caravanes.
- 3 - Les constructions agricoles.
- 4 - Les installations classées, sauf celles mentionnées à l'article UA 2,
- 5 - Les carrières
- 6 – Les constructions industrielles
- 7 – Les abris de jardin ou de toute nature et garages isolés qui ne constituent pas une annexe de l'habitation

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

Toutes les occupations et utilisations de sol sont admises, sauf celles interdites à l'article UA 1 .

Sont admises sous conditions :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement et toute autre installation, à condition qu'elles n'entraînent pas pour le voisinage une incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, une insalubrité ou un sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
- Le long des rues légendées « changement de destination des RDC réglementé », la transformation en locaux d'habitation ou en garages des rez-de-chaussée commerciaux, à condition de ne pas porter préjudice à la continuité des alignements commerciaux existants.

Dans le secteur UAp :

- Les démolitions sont soumises au permis de démolir.
- Les travaux de ravalement de façades ou de devantures de magasins, ainsi que les travaux ou interventions conduisant à la modification de l'aspect extérieur d'une construction ou des matériaux, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable, conformément à l'article L 421-17a du Code de l'Urbanisme, et doivent consulter et suivre les préconisations de l'architecte conseil de la commune.

SECTION II - Conditions de l'occupation du sol

Article UA 3 - Accès et voirie

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

Article UA 4 - Desserte par les réseaux

I - Eau :

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

II - Assainissement :

1 - Eaux usées :

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

2 - Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, après mise en œuvre de tout dispositif opportun permettant d'écrêter les débits d'apport.

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

III - Electricité :

Toute construction doit être raccordée au réseau électrique.

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

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

IV - Téléphone :

Le réseau téléphonique sera enterré

Article UA 5 - Caractéristiques des terrains

Sans objet.

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

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

Les constructions devront s'implanter à l'alignement.

Cette règle s'applique au corps principal du bâtiment ; les encorbellements, passées de toiture, balcons, n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 mètre de débordement.

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, d'architecture, ou tenant à la configuration du site, des implantations différentes pourront être autorisées ou prescrites, et notamment pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

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

Les constructions devront s'implanter sur au moins une des limites séparatives latérales.

Par rapport aux autres limites séparatives de fond de parcelle, en cas d'implantation en retrait, 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 trois mètres.

Cette règle s'applique au corps principal du bâtiment ; les encorbellements, passées de toiture, balcons, n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 mètre de débordement.

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

Sans objet.

Article UA 9 - Emprise au sol

Sans objet

Article UA 10 - Hauteur maximum des constructions

La hauteur des constructions est mesurée en tout point du bâtiment à partir du sol naturel jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 12 m mesurés à l'égout de toiture.

Dans les secteurs déjà partiellement bâtis, présentant une unité d'aspect, la hauteur maximale des constructions sera la hauteur moyenne des constructions avoisinantes. L'autorisation de construire à une hauteur supérieure à la hauteur moyenne des constructions avoisinantes peut être refusée ou subordonnée à des conditions particulières.

Article UA 11 - Aspect extérieur – Aménagement des abords

L'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme visé dans les Dispositions Générales (Titre I) demeure applicable.

➤ Prescriptions générales

L'implantation de la construction devra respecter la topographie existante avant la construction.

Les exhaussements ou affouillements seront strictement limités à l'assise nécessaire à la construction.

Les toitures

Elles seront de préférence de couleur rouge nuancée pour les bâtiments d'habitation, conformément au nuancier communal déposé en Mairie.

Les toitures végétalisées sont autorisées

La pente des toitures

Elle sera comprise entre 30 % et 60 %, sauf pour les vérandas ou les bâtiments à usage d'activités ou des pentes plus faibles peuvent être autorisées.

En cas de réhabilitation ou d'extension d'un bâtiment existant, une pente existante inférieure ou égale à 30 % pourra être conservée.

Les toitures à un seul pan sur bâtiment isolé ou toiture terrasse sont interdites, à moins d'être justifiées sur le plan architectural ou environnementale (toitures végétalisées).

Débord de toitures

Les toitures devront présenter un débord de 0,50 mètre sauf en limite séparative. Ce débord est porté à 0,30 mètre pour des bâtiments inférieurs à 20 m2.

Les éléments traditionnels, tels que les larges avancées de toiture couvrant les balcons et les escaliers notamment devront être sauvegardés

Les ouvertures

Les créations de baies devront s'harmoniser avec la façade existante en terme de symétrie, de proportion et de matériaux.

Le caractère dominant des ouvertures doit être la verticalité. Ces dispositions ne doivent pas faire obstacle à l'expression architecturale contemporaine, dès lors que les projets s'inscrivent de façon discrète et harmonieuse dans le tissu environnant

Les ouvertures en toitures ne devront pas être visibles de la rue (vélux) et ne devront pas modifier l'aspect original du bâtiment (chien-assis).

Les matériaux et couleurs

Les matériaux et couleurs utilisés devront s'harmoniser avec les éléments du voisinage (bâtiments existants) et donc s'inscrire dans la même gamme de teintes et la même tonalité.

L'emploi en grandes surfaces de couleurs tranchant sur l'environnement (couleurs vives, couleurs très claires ex. : blanc) est interdit.

Les imitations de matériaux (fausses briques, faux murs de pierre, faux bois) et l'emploi à nu, à l'extérieur, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'enduit (carreaux de plâtre, briques creuses, plant de ciment ...) sont interdites.

Les volets seront de type dauphinois ou persiennées en bois. Lors de la transformation d'un local commercial en habitation, les volets à lames verticales en bois pourront remplacer les volets dauphinois.

Les fenêtres seront également en bois.

Les portes d'entrée des immeubles garderont de préférence un aspect bois

Les devantures commerciales

Les devantures des magasins seront traitées en harmonie avec les façades des immeubles qui les contiennent (teintes, proportions, signalétique, éclairage, débords etc ...).

Les façades

Les enduits seront de finition fine. Un grattage ou un brossage permettra de faire apparaître la teinte de l'agrégat en surface de manière homogène.

Pour les bâtiments existants, les encadrements, les chaînages, les soubassements en pierre ou en pierre reconstituée resteront apparents.

Les maçonneries en galets alternés de lits de pierres ou de briques ne devront pas être recouvertes d'enduit.

Les ferronneries

Les ferronneries telles que lambrequins, garde-corps en fonte à volutes, portails etc... présentes sur les façades seront restaurées et conservées, sauf avis contraire de l'architecte conseil de la commune.

Les décors-peints

Les décors-peints, réalisés pour la plupart dans la seconde moitié du XIX^{ème} siècle (chaînages d'angles peints, trompe-l'œil, encadrements d'ouverture...) seront, dans la mesure du possible, à préserver et à restaurer.

Les équipements techniques

Les équipements techniques (antennes collectives, antennes paraboliques, climatiseurs...) sont interdits sur les façades visibles depuis le domaine public et devront être placés de façon discrète sur les toitures ou sur le sol.

Les panneaux solaires

En zone Uap, les installations de panneaux solaires peuvent être interdites si, par leur configuration ou leur aspect, et si elles constituent une entrave à la conservation des perspectives monumentales et une dévalorisation des paysages urbains.

Les annexes

Les constructions annexes et en particulier les garages, seront de préférence réalisés dans le même esprit que les bâtiments principaux (formes, matériaux, couleurs...).

Il est recommandé dans la mesure du possible, de favoriser une implantation en prolongement de l'habitation principale et, quoi qu'il en soit, de regrouper les annexes afin d'en éviter la dissémination sur le terrain

Les clôtures

Leur hauteur maximale est fixée à 1,80 m.

Toutefois, des clôtures de hauteurs différentes peuvent être autorisées :

- pour des raisons de meilleure intégration urbaine, notamment lorsqu'il s'agit de clôtures intégrées à la construction ou présentant un caractère architectural particulier (par exemple, de part et d'autre du portail d'entrée)
- pour répondre à des besoins de protection phonique
- lorsqu'elles répondent à des nécessités ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation ou au caractère des constructions édifiées sur le tènement (gardiennage, danger...)

Dans tous les cas, les clôtures ne doivent pas constituer une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité aux sorties des fonds privés.

➤ **Dispositions particulières applicables aux constructions de conception contemporaine et aux équipements**

Les constructions de conception contemporaine sont autorisées lorsque la qualité de leur architecture permet une intégration satisfaisante dans le site naturel ou bâti.

Les pastiches d'architecture classique et les modénatures étrangères à l'architecture en centre ancien peuvent être refusés.

➤ **Dispositions spécifiques concernant les constructions à valeur patrimoniale recensées dans l'étude archéologique du bâti ancien, réalisées par la Conservation du Patrimoine de l'Isère en Novembre 2000 (cf annexe n° 5.4)**

Les vestiges patrimoniaux et éléments architecturaux, recensés dans l'étude archéologique du bâti ancien réalisée par la Conservation du Patrimoine de l'Isère en novembre 2000 (cf « annexe n° 5-4) devront faire l'objet, dans la mesure du possible, de travaux de sauvegarde et de mise en valeur

Lors de travaux de ravalement de façades, après piquage de l'enduit existant, il est obligatoire de consulter les services techniques de la commune, afin de définir si nécessaire les conditions de préservation et de valorisation des éléments patrimoniaux apparents.

L'emploi du PVC est interdit en façade.

➤ **Dispositions particulières concernant les immeubles situés dans le périmètre de l'opération façades.**

Les couleurs des enduits, des menuiseries extérieures, des serrureries et des passées de toiture devront être conformes au panel déposé en Mairie.

Article UA 12 - Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire doit être assuré par des installations propres en dehors des voies publiques, et autant que possible en garage couvert.

Il est exigé : - pour les constructions à usage d'habitation :

- dans le cas d'opérations neuves
- ou dans le cas d'opérations de réhabilitation lourde conduisant à la création d'au moins 2 logements supplémentaires :

. 1 place par logement créé inférieur ou égal à 50 m² de SHON

. 2 places par logement créé supérieur à 50 m² de SHON

-pour les constructions à usage de bureaux :

. 1 place de stationnement par 50 m² de SHON

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

Pour autant, chaque fois que la commune le jugera nécessaire, après examen du dossier, il pourra être dérogé aux principes énoncés ci-dessus.

Dans le cas où le constructeur ne peut satisfaire à ces obligations, il est fait application des dispositions de l'article L 421-3 du Code de l'Urbanisme et des textes réglementaires l'accompagnant, définissant le montant de la participation à verser à la commune pour la réalisation de parcs publics de stationnement.

Article UA 13 - Espaces libres et plantations - Espaces boisés classés

- Le permis de construire ou l'autorisation de lotir peut être subordonné au maintien ou à la création d'espaces libres correspondant à l'importance de l'immeuble à construire.

- En cas de construction de logements à usage d'habitation, l'autorité qui délivre le permis de construire ou l'autorisation de lotir peut exiger la réalisation pour le constructeur, au profit notamment des enfants et des adolescents, d'une aire de jeux et de loisirs située à proximité de ces logements et correspondant à leur importance.

SECTION III - Possibilités maximales d'occupation du sol

Article UA 14 - Coefficient d'Occupation du Sol

Le coefficient d'Occupation du Sol (COS) résulte de l'application des articles UA 3 à UA 13.

Chapitre II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

La zone UB correspond aux premières extensions du centre (les faubourgs) et du quartier de la gare, à dominante d'habitat, mais pouvant accueillir également des équipements, commerces et services et sous conditions des activités non nuisantes.

Le tissu urbain est encore relativement dense, avec les constructions à l'alignement ou en retrait, en ordre continu, semi-continu ou discontinu.

SECTION I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article UB 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- 1 - Les affouillements ou exhaussements de sol.
- 2 - Les terrains de camping-caravaning et le stationnement des caravanes.
- 3 - Les constructions agricoles.
- 4 - Les installations classées sauf celles visées à l'article UB 2
- 5 - Les carrières
- 6 - Les constructions industrielles
- 7 – Les abris de jardin ou de toute autre nature et garages isolés, qui ne constituent pas une annexe de l'habitation.

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

Toutes les occupations et utilisations de sol sont admises, sauf celles interdites à l'article UB 1 .

Sont admises sous conditions :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement et toute autre installation, à condition qu'elles n'entraînent pas pour le voisinage une incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, une insalubrité ou un sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

SECTION II - Conditions de l'occupation du sol

Article UB 3 - Accès et voirie

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

Les accès automobiles (portails, portes de garage) 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 UB 4 - Desserte par les réseaux

I - Eau

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

II - Assainissement

1. Eaux usées

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

2. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, après mise en œuvre de tout dispositif opportun permettant d'écrêter les débits d'apport.

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

III - Electricité

Toute construction doit être raccordée au réseau électrique

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

Dans les cas d'opération d'ensemble, le réseau Basse Tension sera réalisé en souterrain, sauf impossibilité technique.

IV - Téléphone

Le réseau téléphonique sera enterré.

Article UB 5 - Caractéristiques des terrains

Pour tout nouveau logement qui ne pourra être raccordée au réseau collectif et assainissement, la surface minimum du terrain est fixée à 1000 m².

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

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

Sauf dispositions contraires portées au document graphique, les constructions peuvent s'implanter à l'alignement des voies existantes, modifiées ou à créer.

Cette règle s'applique au corps principal du bâtiment ; les encorbellements, passées de toiture, balcons, n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 mètre de débordement.

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

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

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

Les constructions sur limites ne sont autorisées que dans les cas suivants :

- lorsque la hauteur du bâtiment n'excède pas 3,50 mètres mesurés exclusivement en limite de propriété.
- lorsqu'il s'agit de constructions jointives à un bâtiment existant déjà en limite. La hauteur du bâtiment à construire sera alors au plus égale à celle du bâtiment existant sous réserve des dispositions fixées à l'article 10

La construction d'annexes non accolées au bâtiment principal est autorisée dans la bande de retrait à condition de respecter une distance minimum de 2 mètres par rapport aux limites séparatives.

Les piscines pourront venir s'implanter jusqu'à deux mètres par rapport aux limites séparatives (bord du trou).

Ces règles s'appliquent au corps principal du bâtiment, les encorbellements, saillies, balcons, passées de toiture n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 mètre de débordement.

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

Sans objet

Article UB 9 - Emprise au sol

Sans objet.

Article UB 10 - Hauteur maximum des constructions

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

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 12 m mesurés à l'égout de toiture.

Dans les secteurs déjà partiellement bâtis, présentant une unité d'aspect, la hauteur maximale de construction sera la hauteur moyenne des constructions avoisinantes. L'autorisation de construire à une hauteur supérieure à la hauteur moyenne des constructions avoisinantes peut être refusée ou subordonnée à des conditions particulières.

Article UB 11 - Aspect extérieur – Aménagement des abords

L'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme visé dans les Dispositions Générales (Titre I) demeure applicable.

➤ Prescriptions générales

L'implantation de la construction devra respecter la topographie existante avant la construction.

Les exhaussements ou affouillements seront strictement limités à l'assise nécessaire à la construction.

Les toitures

Elles seront de préférence de couleur rouge nuancée pour les bâtiments d'habitation, conformément au nuancier communal déposé en Mairie.

Les toitures végétalisées sont autorisées

La pente des toitures

Elle sera comprise entre 30 % et 60 %, sauf pour les vérandas ou les bâtiments à usage d'activités ou des pentes plus faibles peuvent être autorisées.

En cas de réhabilitation ou d'extension d'un bâtiment existant, une pente existante inférieure ou égale à 30 % pourra être conservée.

Les toitures à un seul pan sur bâtiment isolé ou toiture terrasse sont interdites, à moins d'être justifiées sur le plan architectural ou environnementale (toitures végétalisées).

Débord de toitures

Les toitures devront présenter un débord de 0,50 mètre sauf en limite séparative. Ce débord est porté à 0,30 mètre pour des bâtiments inférieurs à 20 m2.

Les matériaux

Les imitations de matériaux (fausses briques, faux murs de pierre, faux bois) et l'emploi à nu, à l'extérieur, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'enduit (carreaux de plâtre, briques creuses, plant de ciment ...) sont interdites.

Les couleurs

Dans le périmètre de l'opération façades, les couleurs des enduits de façades, des menuiseries extérieures, des passées de toiture et des serrureries devront être conformes au panel déposé en Mairie.

Hors du périmètre de l'opération façades : les couleurs devront être conformes aux préconisations de l'architecte conseil suivant le panel déposé en Mairie. Les autres éléments de l'avis de l'architecte conseil sont donnés à titre consultatif.

Les devantures commerciales

Les devantures des magasins seront traitées en harmonie avec les façades des immeubles qui les contiennent (teintes, proportions, signalétique, éclairage, débords etc ...).

Les équipements techniques

Les équipements techniques (antennes collectives, antennes paraboliques, climatiseurs...) sont interdits sur les façades visibles depuis le domaine public et devront être placés de façon discrète sur les toitures ou sur le sol.

Les annexes

Les constructions annexes et en particulier les garages, seront de préférence réalisés dans le même esprit que les bâtiments principaux (formes, matériaux, couleurs...).

Il est recommandé dans la mesure du possible, de favoriser une implantation en prolongement de l'habitation principale et, quoi qu'il en soit, de regrouper les annexes afin d'en éviter la dissémination sur le terrain

Les clôtures

Leur hauteur maximale est fixée à 1,80 m.

Afin d'assurer à la zone d'habitat un caractère ouvert, les clôtures doivent être constituées par des haies vives éventuellement doublées d'un grillage, une barrière ou encore par une murette – hauteur maximale de 0,40 m - surmontée d'un dispositif à claire-voie de conception simple et d'aspect agréable. Cette disposition s'applique aux murs à édifier en bordure des voies publiques ou des voies privées de lotissement.

Toutefois, des clôtures de hauteurs différentes peuvent être autorisées :

- pour des raisons de meilleure intégration urbaine, notamment lorsqu'il s'agit de clôtures intégrées à la construction ou présentant un caractère architectural particulier
- pour répondre à des besoins de protection phonique
- lorsqu'elles répondent à des nécessités ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation ou au caractère des constructions édifiées sur le tènement (gardiennage, danger...)

Dans tous les cas, les clôtures ne doivent pas constituer une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité aux sorties des fonds privés.

Les portails d'accès automobiles

Ils devront être traités en harmonie avec la clôture.

➤ Dispositions particulières applicables aux constructions de conception contemporaine et aux équipements

Les constructions de conception contemporaine sont autorisées lorsque la qualité de leur architecture permet une intégration satisfaisante dans le site naturel ou bâti

Les pastiches d'architecture classique et les modénatures étrangères à l'architecture en centre ancien peuvent être refusés.

➤ Dispositions complémentaires concernant les constructions traditionnelles existantes :

Leurs aménagements, extensions et surélévations doivent respecter la simplicité des volumes, la forme rectangulaire du bâtiment et le type de toitures à deux pans sans accident (jacobines, chien-assis), avec un faîtage parallèle à la plus grande longueur.

Sont interdites la réalisation de décrochements multiples en plan ou en toiture, la modification partielle des pentes de toitures et des types de couverture en tuiles, les tuiles-canal pouvant être posées sur des plaques "sous tuiles".

Les créations de baies devront s'harmoniser avec la façade existante en terme de symétrie, de proportions et de matériaux. Le caractère dominant des ouvertures doit être la verticalité. Ces dispositions ne doivent pas faire obstacle à l'expression architecturale contemporaine, dès lors que les projets s'inscrivent de façon discrète et harmonieuse dans le tissu environnant.

Doivent être sauvegardés :

- Les éléments traditionnels, tels que les larges avancées de toiture couvrant les balcons et les escaliers notamment.

- Les maçonneries en galets alternés de lits de pierres ou de briques qui ne doivent pas être recouvertes d'enduit.
- Les constructions de type maisons dauphinoises avec toiture à quatre pans et coyaux.
- Les ferronneries telles que lambrequins, garde-corps en fonte, portails...

Les enduits seront réalisés suivant les règles de l'art à la chaux "aérienne éteinte pour le bâtiment". Un grattage ou un brossage permettra de faire apparaître la teinte de l'agrégat en surface de manière homogène.

Article UB 12 - Stationnement

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

Il est exigé :

- pour les constructions à usage d'habitation : 2 places par logement
- pour les constructions à usage d'habitation, dans le cas d'opérations groupées ou de lotissements : 2 places privées par logement + 1/2 place collective par logement
- pour les constructions à usage commercial d'au moins 500 m² de surface de vente et à usage de bureaux: 1 place par 25 m² de SHON

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 150 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

Article UB 13 - Espaces libres et plantations - Espaces boisés classés

Le permis de construire ou l'autorisation de lotir peut être subordonné au maintien ou à la création d'espaces verts correspondant à l'importance de l'immeuble à construire.

En cas de construction de logements à usage d'habitation, l'autorité qui délivre le permis de construire ou l'autorisation de lotir peut exiger la réalisation par le constructeur, au profit notamment des enfants et des adolescents, d'une aire de jeux et de loisirs située à proximité de ces logements et correspondant à leur importance.

SECTION III - Possibilités Maximales d'occupation du sol

Article UB 14 - Coefficient d'occupation du sol

Le coefficient d'occupation des sols (COS) est fixé à 0,80.

Chapitre III - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

La zone UC correspond aux extensions périphériques du centre-ville au Sud et à l'Est et au hameau du Poulet. A dominante habitat, cette zone peut accueillir des équipements, commerces et services et sous conditions, des activités non nuisantes.

Elle est caractérisée par un tissu urbain peu dense et des formes urbaines très diverses (alignement, retrait, continuité, semi-continuité, discontinuité).

Elle comprend :

- un secteur UCc, correspondant à la zone commerciale et de services de l'avenue de la Valloire, caractérisé par des règles d'emprise au sol et de hauteur spécifiques ;
- un secteur UCe, correspondant au parc sportif, culturel, social et de loisirs du Suzon

SECTION I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article UC 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

• Dans l'ensemble de la zone

- 1 - Les affouillements ou exhaussements de sol.
- 2 - Les constructions agricoles.
- 3 - Les installations classées sauf celles visées à l'article UC 2
- 4 - Les carrières
- 5 - Les constructions industrielles
- 6 - Les abris de jardin ou de toute autre nature et garages isolés, qui ne constituent pas une annexe de l'habitation.

• Dans l'ensemble de la zone UC, à l'exception du secteur UCe

- 1 - Les terrains de camping-caravaning et le stationnement des caravanes.

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

Toutes les occupations et utilisations de sol sont admises, sauf celles interdites à l'article UC 1 .

Sont admises sous conditions :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement et toute autre installation, à condition qu'elles n'entraînent pas pour le voisinage une incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, une insalubrité ou un sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

SECTION II - Conditions de l'occupation du sol

Article UC 3 - Accès et voirie

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

Les accès automobiles (portails, portes de garage) 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 UC 4 - Desserte par les réseaux

I - Eau

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

II - Assainissement

1. Eaux usées

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

2. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, après mise en œuvre de tout dispositif opportun permettant d'écrêter les débits d'apport.

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

III – Electricité

Toute construction doit être raccordée au réseau électrique

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

Dans les cas d'opération d'ensemble, le réseau Basse Tension sera réalisé en souterrain, sauf impossibilité technique.

IV - Téléphone

Le réseau téléphonique sera enterré.

Article UC 5 - Caractéristiques des terrains

Pour tout nouveau logement qui ne pourra être raccordée au réseau collectif et assainissement, la surface minimum du terrain est fixée à 1000 m².

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

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

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

Cette règle s'applique au corps principal du bâtiment ; les encorbellements, passées de toiture, balcons, n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 mètre de débordement.

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, d'architecture, des implantations différentes pourront être autorisées ou prescrites, et notamment pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics. Les constructions à l'alignement pourront être autorisées dans la continuité du bâti existant.

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

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment 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 trois mètres.

Les constructions sur limites ne sont autorisées que dans les cas suivants :

- lorsque la hauteur du bâtiment n'excède pas 3,50 mètres mesurés exclusivement en limite de propriété.

- lorsqu'il s'agit de constructions jointives à un bâtiment existant déjà en limite. La hauteur du bâtiment à construire sera alors au plus égale à celle du bâtiment existant sous réserve des dispositions fixées à l'article 10

La construction d'annexes non accolées au bâtiment principal est autorisée dans la bande de retrait à condition de respecter une distance minimum de 2 mètres par rapport aux limites séparatives.

Les piscines pourront venir s'implanter jusqu'à deux mètres par rapport aux limites séparatives (bord du trou).

Ces règles s'appliquent au corps principal du bâtiment, les encorbellements, saillies, balcons, passées de toiture, n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 mètre de débordement.

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

Sans objet

Article UC 9 - Emprise au sol

Dans le secteur UCc, l'emprise au sol des bâtiments d'activités ne peut excéder 70 %.

Article UC 10 - Hauteur maximum des constructions

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

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 9 m mesurée à l'égout de toiture.

En secteur UCc, la hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 12 m à l'égout de toiture.

En secteur UCe, une hauteur supérieure pourra être admise pour les équipements publics.

Article UC 11 - Aspect extérieur – Aménagement des abords

L'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme visé dans les Dispositions Générales (Titre I) demeure applicable.

➤ Prescriptions générales

L'implantation de la construction devra respecter la topographie existante avant la construction.

Les exhaussements ou affouillements seront strictement limités à l'assise nécessaire à la construction.

Les toitures

Elles seront de préférence de couleur rouge nuancée pour les bâtiments d'habitation, conformément au nuancier communal déposé en Mairie.

Les toitures végétalisées sont autorisées

La pente des toitures

Elle sera comprise entre 30 % et 60 %, sauf pour les vérandas ou les bâtiments à usage d'activités ou des pentes plus faibles peuvent être autorisées.

En cas de réhabilitation ou d'extension d'un bâtiment existant, une pente existante inférieure ou égale à 30 % pourra être conservée.

Les toitures à un seul pan sur bâtiment isolé ou toiture terrasse sont interdites, à moins d'être justifiées sur le plan architectural ou environnementale (toitures végétalisées).

Débord de toitures

Les toitures devront présenter un débord de 0,50 mètre sauf en limite séparative. Ce débord est porté à 0,30 mètre pour des bâtiments inférieurs à 20 m².

Les matériaux

Les imitations de matériaux (fausses briques, faux murs de pierre, faux bois) et l'emploi à nu, à l'extérieur, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'enduit (carreaux de plâtre, briques creuses, plant de ciment ...) sont interdites.

Les couleurs

Dans le périmètre de l'opération façades, les couleurs des enduits de façades, des menuiseries extérieures, des passées de toiture et des serrureries devront être conformes au panel déposé en Mairie.

Hors du périmètre de l'opération façades : les couleurs devront être conformes aux préconisations de l'architecte conseil suivant le panel déposé en Mairie. Les autres éléments de l'avis de l'architecte conseil sont donnés à titre consultatif.

Les devantures commerciales

Les devantures des magasins seront traitées en harmonie avec les façades des immeubles qui les contiennent (teintes, proportions, signalétique, éclairage, débords etc ...).

Les équipements techniques

Les équipements techniques (antennes collectives, antennes paraboliques, climatiseurs...) sont interdits sur les façades visibles depuis le domaine public et devront être placés de façon discrète sur les toitures ou sur le sol.

Les annexes

Les constructions annexes et en particulier les garages, seront de préférence réalisés dans le même esprit que les bâtiments principaux (formes, matériaux, couleurs...).

Il est recommandé dans la mesure du possible, de favoriser une implantation en prolongement de l'habitation principale et, quoi qu'il en soit, de regrouper les annexes afin d'en éviter la dissémination sur le terrain

Les clôtures

Leur hauteur maximale est fixée à 1,80 m.

Afin d'assurer à la zone d'habitat un caractère ouvert, les clôtures doivent être constituées par des haies vives éventuellement doublées d'un grillage, une barrière ou encore par une murette – hauteur maximale de 0,40 m - surmontée d'un dispositif à claire-voie de conception simple et d'aspect agréable. Cette disposition s'applique aux murs à édifier en bordure des voies publiques ou des voies privées de lotissement.

Toutefois, des clôtures de hauteurs différentes peuvent être autorisées :

- pour des raisons de meilleure intégration urbaine, notamment lorsqu'il s'agit de clôtures intégrées à la construction ou présentant un caractère architectural particulier
- pour répondre à des besoins de protection phonique
- lorsqu'elles répondent à des nécessités ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation ou au caractère des constructions édifiées sur le tènement (gardiennage, danger...)

Dans tous les cas, les clôtures ne doivent pas constituer une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité aux sorties des fonds privés.

Les portails d'accès automobiles

Ils devront être traités en harmonie avec la clôture.

➤ Dispositions particulières applicables aux constructions de conception contemporaine et aux équipements

Les constructions de conception contemporaine sont autorisées lorsque la qualité de leur architecture permet une intégration satisfaisante dans le site naturel ou bâti

Les pastiches d'architecture classique et les modénatures étrangères à l'architecture peuvent être refusés.

➤ Dispositions complémentaires concernant les constructions traditionnelles existantes :

Leurs aménagements, extensions et surélévations doivent respecter la simplicité des volumes, la forme rectangulaire du bâtiment et le type de toitures à deux pans sans accident (jacobines, chien-assis), avec un faîtage parallèle à la plus grande longueur.

Sont interdites la réalisation de décrochements multiples en plan ou en toiture, la modification partielle des pentes de toitures et des types de couverture en tuiles, les tuiles-canal pouvant être posées sur des plaques "sous tuiles".

Les créations de baies devront s'harmoniser avec la façade existante en terme de symétrie, de proportions et de matériaux. Le caractère dominant des ouvertures doit être la verticalité. Ces dispositions ne doivent pas faire obstacle à l'expression architecturale contemporaine, dès lors que les projets s'inscrivent de façon discrète et harmonieuse dans le tissu environnant.

Doivent être sauvegardés :

- Les éléments traditionnels, tels que les larges avancées de toiture couvrant les balcons et les escaliers notamment.
- Les maçonneries en galets alternés de lits de pierres ou de briques qui ne doivent pas être recouvertes d'enduit.
- Les constructions de type maisons dauphinoises avec toiture à quatre pans et coyaux.
- Les ferronneries telles que lambrequins, garde-corps en fonte, portails...

Les enduits seront réalisés suivant les règles de l'art à la chaux "aérienne éteinte pour le bâtiment". Un grattage ou un broyage permettra de faire apparaître la teinte de l'agrégat en surface de manière homogène.

Article UC 12 - Stationnement

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

Il est exigé :

- pour les constructions à usage d'habitation : 2 places par logement
- pour les constructions à usage d'habitation, dans le cas d'opérations groupées ou de lotissements : 2 places privées par logement + 1/2 place collective par logement
- pour les constructions à usage commercial d'au moins 500 m² de surface de vente et à usage de bureaux : 1 place par 25 m² de SHON

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 150 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

Article UC 13 - Espaces libres et plantations - Espaces boisés classés

Le permis de construire ou l'autorisation de lotir peut être subordonné au maintien ou à la création d'espaces verts correspondant à l'importance de l'immeuble à construire.

En cas de construction de logements à usage d'habitation, l'autorité qui délivre le permis de construire ou l'autorisation de lotir peut exiger la réalisation par le constructeur, au profit notamment des enfants et des adolescents, d'une aire de jeux et de loisirs située à proximité de ces logements et correspondant à leur importance.

SECTION III - Possibilités Maximales d'occupation du sol

Article UC 14 - Coefficient d'occupation du sol

Le coefficient d'occupation des sols (COS) est fixé à 0,50.

Il n'est pas fixé de COS pour les équipements publics.

Chapitre IV - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD

La zone UD correspond aux extensions pavillonnaires du plateau Nord, du secteur du Fayaret et de la Gare. A dominante d'habitat, cette zone peut accueillir des équipements, commerces et services et sous conditions des activités non nuisantes.

Elle est caractérisée par un tissu urbain diffus de faible densité.

Elle comprend :

- un secteur UDC avec un COS de 0.30

SECTION I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article UD 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- 1 - Les affouillements ou exhaussements de sol.
- 2 - Les terrains de camping-caravaning et le stationnement des caravanes.
- 3 - Les constructions agricoles, sauf celles mentionnées à l'article UD 2
- 4 - Les installations classées sauf celles visées à l'article UD 2
- 5 - Les carrières
- 6 - Les constructions industrielles
- 7 - Les abris de jardin ou de toute autre nature et garages isolés, qui ne constituent pas une annexe de l'habitation.

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

Toutes les occupations et utilisations de sol sont admises, sauf celles interdites à l'article UD 1 .

Sont admises sous conditions :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement et toute autre installation, à condition qu'elles n'entraînent pas pour le voisinage une incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, une insalubrité ou un sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
- Les constructions agricoles liées à des sièges d'exploitation existants, dans la limite de 200 m² d'emprise au sol.

SECTION II - Conditions de l'occupation du sol

Article UD 3 - Accès et voirie

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

Les accès automobiles (portails, portes de garage) 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 UD 4 - Desserte par les réseaux

I - Eau

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

II - Assainissement

1. Eaux usées

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

2. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, après mise en œuvre de tout dispositif opportun permettant d'écrêter les débits d'apport.

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

III - Electricité

Toute construction doit être raccordée au réseau électrique

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

Dans les cas d'opération d'ensemble, le réseau Basse Tension sera réalisé en souterrain, sauf impossibilité technique.

IV - Téléphone

Le réseau téléphonique sera enterré.

Article UD 5 - Caractéristiques des terrains

Pour tout nouveau logement qui ne pourra être raccordée au réseau collectif et assainissement, la surface minimum du terrain est fixée à 1000 m².

En secteur UDC, pour tout logement ou installation nécessitant un dispositif d'assainissement autonome mais ne pouvant être raccordée au réseau collectif, la surface minimum de terrain est fixée à 1000 m².

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

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

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

Cette règle s'applique au corps principal du bâtiment ; les encorbellements, passées de toiture, balcons, n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 mètre de débordement.

L'aménagement et l'agrandissement des constructions existantes à l'intérieur de ces marges de recul pourront être autorisées 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, d'architecture, des implantations en retrait de l'alignement pourront être autorisées ou prescrites, et notamment pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

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

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment 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 trois mètres.

Les constructions sur limites ne sont autorisées que dans les cas suivants :

- lorsque la hauteur du bâtiment n'excède pas 3,50 mètres mesurés exclusivement en limite de propriété.

- lorsqu'il s'agit de constructions jointives à un bâtiment existant déjà en limite. La hauteur du bâtiment à construire sera alors au plus égale à celle du bâtiment existant sous réserve des dispositions fixées à l'article 10

La construction d'annexes non accolées au bâtiment principal est autorisée dans la bande de retrait à condition de respecter une distance minimum de 2 mètres par rapport aux limites séparatives.

Les piscines pourront venir s'implanter jusqu'à deux mètres par rapport aux limites séparatives (bord du trou).

Ces règles s'appliquent au corps principal du bâtiment, les encorbellements, saillies, balcons, passées de toiture, n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 mètre de débordement.

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

Une distance d'au moins 4 m est imposée entre deux bâtiments non contigus, notamment pour des raisons de salubrité ou d'ensoleillement.

Article UD 9 - Emprise au sol

Sans objet.

Article UD 10 - Hauteur maximum des constructions

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

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 7 m mesurée à l'égout de toiture.

Article UD 11 - Aspect extérieur - Aménagement des abords

L'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme visé dans les Dispositions Générales (Titre I) demeure applicable.

➤ Prescriptions générales

L'implantation de la construction devra respecter la topographie existante avant la construction.

Les exhaussements ou affouillements seront strictement limités à l'assise nécessaire à la construction.

Les toitures

Elles seront de préférence de couleur rouge nuancée pour les bâtiments d'habitation, conformément au nuancier communal déposé en Mairie.

Les toitures végétalisées sont autorisées

La pente des toitures

Elle sera comprise entre 30 % et 60 %, sauf pour les vérandas ou les bâtiments à usage d'activités ou des pentes plus faibles peuvent être autorisées.

En cas de réhabilitation ou d'extension d'un bâtiment existant, une pente existante inférieure ou égale à 30 % pourra être conservée.

Les toitures à un seul pan sur bâtiment isolé ou toiture terrasse sont interdites, à moins d'être justifiées sur le plan architectural ou environnementale (toitures végétalisées).

Débord de toitures

Les toitures devront présenter un débord de 0,50 mètre sauf en limite séparative. Ce débord est porté à 0,30 mètre pour des bâtiments inférieurs à 20 m2.

Les matériaux

Les imitations de matériaux (fausses briques, faux murs de pierre, faux bois) et l'emploi à nu, à l'extérieur, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'enduit (carreaux de plâtre, briques creuses, plant de ciment ...) sont interdites.

Les couleurs

Dans le périmètre de l'opération façades, les couleurs des enduits de façades, des menuiseries extérieures, des passées de toiture et des serrureries devront être conformes au panel déposé en Mairie.

Hors du périmètre de l'opération façades : les couleurs devront être conformes aux préconisations de l'architecte conseil suivant le panel déposé en Mairie. Les autres éléments de l'avis de l'architecte conseil sont donnés à titre consultatif.

Les devantures commerciales

Les devantures des magasins seront traitées en harmonie avec les façades des immeubles qui les contiennent (teintes, proportions, signalétique, éclairage, débords etc ...).

Les équipements techniques

Les équipements techniques (antennes collectives, antennes paraboliques, climatiseurs...) sont interdits sur les façades visibles depuis le domaine public et devront être placés de façon discrète sur les toitures ou sur le sol.

Les annexes

Les constructions annexes et en particulier les garages, seront de préférence réalisés dans le même esprit que les bâtiments principaux (formes, matériaux, couleurs...).

Il est recommandé dans la mesure du possible, de favoriser une implantation en prolongement de l'habitation principale et, quoi qu'il en soit, de regrouper les annexes afin d'en éviter la dissémination sur le terrain

Les clôtures

Leur hauteur maximale est fixée à 1,80 m.

Afin d'assurer à la zone d'habitat un caractère ouvert, les clôtures doivent être constituées par des haies vives éventuellement doublées d'un grillage, une barrière ou encore par une murette – hauteur maximale de 0,40 m - surmontée d'un dispositif à claire-voie de conception simple et d'aspect agréable. Cette disposition s'applique aux murs à édifier en bordure des voies publiques ou des voies privées de lotissement.

Toutefois, des clôtures de hauteurs différentes peuvent être autorisées :

- pour des raisons de meilleure intégration urbaine, notamment lorsqu'il s'agit de clôtures intégrées à la construction ou présentant un caractère architectural particulier
- pour répondre à des besoins de protection phonique
- lorsqu'elles répondent à des nécessités ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation ou au caractère des constructions édifiées sur le tènement (gardiennage, danger...)

Dans tous les cas, les clôtures ne doivent pas constituer une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité aux sorties des fonds privés.

Les portails d'accès automobiles

Ils devront être traités en harmonie avec la clôture.

➤ Dispositions particulières applicables aux constructions de conception contemporaine et aux équipements

Les constructions de conception contemporaine sont autorisées lorsque la qualité de leur architecture permet une intégration satisfaisante dans le site naturel ou bâti

Les pastiches d'architecture classique et les modénatures étrangères à l'architecture peuvent être refusés.

➤ Dispositions complémentaires concernant les constructions traditionnelles existantes :

Leurs aménagements, extensions et surélévations doivent respecter la simplicité des volumes, la forme rectangulaire du bâtiment et le type de toitures à deux pans sans accident (jacobines, chien-assis), avec un faîtage parallèle à la plus grande longueur.

Sont interdites la réalisation de décrochements multiples en plan ou en toiture, la modification partielle des pentes de toitures et des types de couverture en tuiles, les tuiles-canal pouvant être posées sur des plaques "sous tuiles".

Les créations de baies devront s'harmoniser avec la façade existante en terme de symétrie, de proportions et de matériaux. Le caractère dominant des ouvertures doit être la verticalité. Ces dispositions ne doivent pas faire obstacle à l'expression architecturale contemporaine, dès lors que les projets s'inscrivent de façon discrète et harmonieuse dans le tissu environnant

Doivent être sauvegardés :

- Les éléments traditionnels, tels que les larges avancées de toiture couvrant les balcons et les escaliers notamment.

- Les maçonneries en galets alternés de lits de pierres ou de briques qui ne doivent pas être recouvertes d'enduit.
- Les constructions de type maisons dauphinoises avec toiture à quatre pans et coyaux.
- Les ferronneries telles que lambrequins, garde-corps en fonte, portails...

Les enduits seront réalisés suivant les règles de l'art à la chaux "aérienne éteinte pour le bâtiment". Un grattage ou un brossage permettra de faire apparaître la teinte de l'agrégat en surface de manière homogène.

Article UD 12 - Stationnement

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

Il est exigé :

- pour les constructions à usage d'habitation : 2 places par logement
- pour les constructions à usage d'habitation, dans le cas d'opérations groupées ou de lotissements : 2 places privées par logement + 1/2 place collective par logement
- pour les constructions à usage commercial d'au moins 500 m² de surface de vente et à usage de bureaux : 1 place par 25 m² de SHON

Article UD 13 - Espaces libres et plantations - Espaces boisés classés

Le permis de construire ou l'autorisation de lotir peut être subordonné au maintien ou à la création d'espaces verts correspondant à l'importance de l'immeuble à construire.

En cas de construction de logements à usage d'habitation, l'autorité qui délivre le permis de construire ou l'autorisation de lotir peut exiger la réalisation par le constructeur, au profit notamment des enfants et des adolescents, d'une aire de jeux et de loisirs située à proximité de ces logements et correspondant à leur importance.

SECTION III - Possibilités Maximales d'occupation du sol

Article UD 14 - Coefficient d'occupation du sol

Le coefficient d'occupation des sols (COS) est fixé à 0,20.

Le COS ne s'applique pas :

- aux équipements publics,
- à l'aménagement dans le volume existant à usage exclusif d'habitation des constructions existantes, sous respect des articles UD1 à UD 13.

En secteur UDC, il est fixé un COS de 0.30

Chapitre V - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UI

La zone UI correspond aux espaces à vocation d'activités économiques (industrielles, commerciales ou de services, artisanales).

Elle comprend un secteur UIa, où sont autorisées les installations soumises à autorisation.

SECTION I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article UI 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- 1 – Les affouillements ou exhaussements de sol
- 2 – Les terrains de camping ou caravanning et le stationnement des caravanes
- 3 – Les constructions agricoles
- 4 – Les constructions et les lotissements d'habitation, sauf celles mentionnées à l'article UI2
- 5 – Les carrières
- 6 – Les installations classées soumises à autorisation, sauf en secteur UIa
- 7 – Les abris de jardin ou de toute autre nature et les garages isolés

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

Toutes les occupations et utilisations de sol sont admises, sauf celles interdites à l'article UI 1 .

Sont admises sous conditions :

- Les constructions à usage d'habitation destinées strictement au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance des établissements implantés dans la zone, à condition :

- que leur surface ne dépasse pas 50 % de la surface affectée à l'activité. Le permis de construire pourra être refusé si l'activité n'est pas déjà installée sur la zone
- que leur surface hors œuvre nette (SHON) ne dépasse pas 250 m²
- qu'elles soient incorporées au bâtiment d'activité

- L'aménagement et l'extension des habitations existantes dans la limite de 250 m² de SHON

SECTION II - Conditions de l'occupation du sol

Article UI 3 - Accès et voirie

L'article R 111-4 du Code de l'Urbanisme, rappelé dans le titre I : Dispositions générales reste applicable.

I – Accès

Les terrains ne disposant pas d'un accès privatif, adapté à la circulation des véhicules automobiles poids lourds et, le cas échéant, des remorques attelées, d'une largeur de 8 mètres minimum sur la voie publique ou privée commune, ne peuvent faire l'objet d'aucun des modes d'occupation des sols autorisés. Cet accès doit être obligatoirement branché sur une voie publique ou privée commune, interne à la zone.

Le raccordement de l'accès de la parcelle avec la voirie publique ou privée commune doit être organisé de manière à comporter, en prolongement de la sortie de la parcelle, une plate-forme de 3 m de long et d'une largeur de 6 m au minimum, visible de la chaussée.

Toute construction doit donner directement sur une voie permettant l'accès du matériel de lutte contre l'incendie (voie d'au moins 3,5 m de largeur de plate-forme, implantée à 8 m au plus de la façade de l'immeuble et ne comportant ni virage inférieur à 11 m de rayon, ni passage sous porche inférieur à 3,5 m de hauteur).

II – Manœuvres

Il est nécessaire de trouver, sur le fond même, les emplacements suffisants pour permettre les manœuvres de chargement et de déchargement des véhicules, ainsi que leur stationnement. Un plan de circulation est obligatoirement annexé à la demande de permis de construire.

III – Voirie

La création de voies publiques ou privées communes, ouvertes à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes :

- . largeur minimale d'emprise 10 m
- . largeur minimale de la chaussée 7 m

Les voies en impasse doivent comporter, dans leur partie terminale, une plate-forme d'évolution permettant aux poids lourds et aux véhicules des services publics, de faire aisément demi-tour. Au cas où leur longueur dépasse 200 m, elles comportent des plates-formes d'évolution tous les 200 m ou fraction de 200 m.

Article UI 4 - Desserte par les réseaux

I - Alimentation en eau potable

• Eau potable

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

• Eau industrielle

Le pompage dans la nappe phréatique est soumise à autorisation.

II - Assainissement

1. Eaux résiduaires industrielles

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

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

2. Eaux usées domestiques

Le branchement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle, conformément à l'article L.33 du Code de la Santé publique.

3. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, après mise en œuvre de tout dispositif opportun permettant d'écrêter les débits d'apport.

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

IV – Electricité

Toute construction doit être raccordée au réseau électrique

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

V - Téléphone

Le réseau téléphonique sera enterré.

Article UI 5 - Caractéristiques des terrains

Sans objet.

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

Sauf dispositions contraires portées au document graphique, toute construction ou installation doit respecter un recul de 5 mètres par rapport à l'alignement.

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

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

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

Toutefois, cette marge peut être supprimée sur l'une ou plus des limites séparatives, lorsque les mesures indispensables sont prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu) et lorsque la circulation est aisément assurée par ailleurs. Une telle disposition doit faire l'objet d'un plan de masse commun annexé à la demande de permis de construire.

Une marge de reculement de 30 m est imposée par rapport aux limites séparatives des zones à vocation habitat. Cette marge devra être plantée dans les conditions fixées à l'article UI 13.

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

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

Entre deux constructions non jointives, quelles qu'en soient la nature et l'importance, il doit toujours être aménagé un espacement suffisant pour permettre l'entretien facile du sol et des constructions et, s'il y a lieu, le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. Cet espacement sera au minimum de 5 mètres.

Article UI 9 - Emprise au sol

L'emprise au sol maximum est fixée à 60 %.

Article UI 10 - Hauteur maximum des constructions

La hauteur maximale des constructions par rapport au sol naturel est fixée à 15 mètres hors tout. Seules les installations techniques telles que cheminées, châteaux d'eau, silos, etc... peuvent dépasser cette cote.

La hauteur maximale par rapport au sol naturel des constructions à usage d'habitation est fixée à 7 mètres mesurés à l'égout de toiture.

Article UI 11 - Aspect extérieur – Aménagement des abords

Les constructions doivent être traitées de façon simple et fonctionnelle ; sont notamment exclues les imitations de matériaux et les dispositions telles que frontons ne s'étendant pas à l'ensemble de la façade.

Les murs séparatifs ou aveugles auront le même aspect que les murs de façades.

Les clôtures à proximité des accès aux établissements industriels et des carrefours des voies ouvertes à la circulation publique doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique notamment en diminuant la visibilité aux sorties d'usines.

En bordures des voies, les clôtures doivent être constituées par des grilles ou grillages, ou encore par des murettes de faible hauteur - en principe 0,40 m - surmontées d'un dispositif à claire-voie de conception simple et d'aspect agréable, doublées de haies vives, le tout dans la limite de 1,8 m de hauteur sur rue et 2 m sur propriétés riveraines.

Toutefois, les clôtures en béton moulé dit "décoratif" sont interdites.

Des clôtures différentes ne sont autorisées que lorsqu'elles répondent à des nécessités ou à une utilisation tenant à la nature de l'occupation ou au caractère des constructions édifiées sur la parcelle intéressée (gardiennage, sécurité). Elles sont, dans ce cas, établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique notamment en diminuant la visibilité aux sorties des fonds privés.

La consultation de l'architecte conseil est obligatoire : son avis est donné à titre consultatif.

Article UI 12 - Stationnement des véhicules

Tout stationnement doit être assuré en dehors des voies publiques ouvertes à la circulation.

Pour les installations industrielles, il doit être aménagé, sur la parcelle des aires de stationnement suffisantes pour assurer le stationnement des véhicules de livraison et de service, d'une part, et les véhicules du personnel, d'autre part ; ces aires ne comprennent pas les aires réservées aux manœuvres des véhicules ; elles figurent au plan de circulation qui accompagne obligatoirement la demande de permis de construire.

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

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

En ce qui concerne le personnel (usines et bureaux), il doit être aménagé une aire de stationnement (25 m²) pour trois emplois.

Pour les logements de fonction, il doit être aménagé autant d'aires de stationnement que d'unités logement.

Pour les commerces, il doit être aménagé une aire de stationnement (25 m²) par 25 m² de surface de vente.

Article UI 13 - Espaces libres et plantations

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

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

Les marges de recul doivent être plantées à raison de 1 arbre de haute tige pour 100 m² d'espace libre. La marge de reculement spéciale prévue à l'article UI7 en bordure de la zone UI sera plantée dans sa totalité par des arbres de haute tige, à raison d'au moins un arbre pour 50 m².

Les arbres seront plantés à un minimum de deux mètres des limites parcellaires.

Un plan des aménagements extérieurs montrant les circulations, parkings, réseaux et plantations devra être annexé à la demande de permis de construire.

SECTION III - Possibilités d'occupation du sol

Article UI 14 - Possibilités maximales de construction

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols ; il résulte de l'application des articles UI 3 à UI 13 (Section II du présent règlement).

Chapitre VI - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES US

La zone US couvre l'ensemble des terrains affectés au fonctionnement du service public ferroviaire dans son ensemble

SECTION I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article US 1 - Occupations et utilisation du sol interdites

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites, sauf celles mentionnées à l'article US 2.

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

Les constructions de toute nature, les installations et les dépôts nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire.

SECTION II - Conditions de l'occupation du sol

Article US 3 - Accès et voirie

L'article R 111.4 du Code de l'Urbanisme rappelé dans le titre I des Dispositions Générales reste applicable.

Article US 4 - Desserte par les réseaux

I - Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

II - Assainissement

1.- Eaux usées

Le branchement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle, conformément à l'article L 33 du Code de la Santé Publique. A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement autonome, conforme à la législation en vigueur est obligatoire.

2.- Eaux pluviales

En aucun cas, les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Les aménagements doivent garantir le libre écoulement des seules eaux pluviales dans le réseau public.

III - Autres réseaux

Lorsque les réseaux publics d'électricité et de téléphone sont souterrains, les raccordements aux constructions devront l'être également.

Article US 5 - Caractéristiques des terrains

Sans objet.

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

Sauf dispositions contraires portées au document graphique, les constructions devront respecter un recul de 5 mètres par rapport à l'alignement.

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

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

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment 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 quatre 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 adaptations sont admises pour les constructions indispensables au service public dont l'implantation est commandée par des impératifs techniques de l'exploitation ferroviaire.

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

Sans objet

Article US 9 - Emprise au sol

Sans objet.

Article US 10 - Hauteur des constructions

La hauteur maximale des bâtiments ne doit pas excéder 7 mètres mesurée à l'égout de toiture.

Ne sont pas soumises aux limitations de hauteur les superstructures légères de la couverture, ainsi que les installations techniques nécessaires à l'exploitation.

Article US 11 - Aspect extérieur – Aménagement des abords

Sans objet

Article US 12 - Stationnement

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

Article US 13 - Espaces libres et Plantations

Sans objet.

SECTION III - Possibilités maximales d'occupation du sol

Article US 14 - Coefficient d'occupation du sol

Il n'est pas fixé de C.O.S pour les constructions ou installations nécessaires aux activités ferroviaires. Il résulte de l'application des articles US 3 à US 13

**TITRE III –DISPOSITIONS APPLICABLES AUX
ZONES À URBANISER**

Chapitre I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU

Il s'agit d'une zone naturelle, inconstructible en l'état actuel du PLU. Elle peut être urbanisée à l'occasion d'une révision, d'une modification du Plan Local d'Urbanisme, ou de la création d'une zone d'aménagement concertée (Z.A.C.).

Elle comprend :

- un secteur 1AU, à vocation habitat
- un secteur 2AU, à vocation activités économiques, comprenant des sous secteurs 2 AUx et 2 AUy, exposés à des risques technologiques

SECTION I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article AU 1 - Occupations et utilisation du sol interdites

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites, sauf celles mentionnées à l'article AU2.

Article AU 2 - Occupations et utilisation du sol soumises à des conditions particulières

• Sont admis sous conditions :

- si par leur situation ou leur importance ils n'imposent pas, soit la réalisation par la commune d'équipements publics nouveaux, soit un surcroît important de dépenses de fonctionnement des services publics,

1.- La réalisation des équipements publics d'infrastructure.

2.- Les installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

3.- Les aires de stationnement ouvertes au public, sauf en secteur 2AUx et 2AUy

4.- Les clôtures.

SECTION II - Conditions de l'occupation du sol

Article AU 3 - Accès et voirie

L'article R 111.4 du Code de l'Urbanisme rappelé dans le titre I des Dispositions Générales reste applicable.

Article AU 4 - Desserte par les réseaux

I - Eau

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

II - Assainissement

1.- Eaux usées

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel autonome conforme à la législation en vigueur est obligatoire.

2.- Eaux pluviales

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

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

III - Autres réseaux

Lorsque les réseaux publics d'électricité et de téléphone sont souterrains, les raccordements aux constructions devront l'être également.

Article AU 5 - Caractéristiques des terrains

Sans objet.

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

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

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

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

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

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment 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 être inférieure à trois mètres.

Cette règle s'applique au corps principal du bâtiment, les encorbellements, saillies, balcons, passées de toiture, n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 mètre de débordement.

Lorsque par son gabarit ou son implantation un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions 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, 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 AU 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet.

Article AU 9 - Emprise au sol

Sans objet.

Article AU 10 - Hauteur maximum des constructions

Sans objet.

Article AU 11 - Aspect extérieur – Aménagement des abords

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels ou urbains ainsi que la conservation des perspectives monumentales.

Article AU 12 - Stationnement

Sans objet.

Article AU 13 - Espaces libres et Plantations

Sans objet.

SECTION III - Possibilités maximales d'occupation du sol

Article AU 14 - Coefficient d'occupation du sol

Sans objet.

Chapitre II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AUc et AUd

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

Dans cette zone à vocation principale d'habitation, des constructions à usage de services et de commerces peuvent être admises sous certaines conditions.

Les secteurs AUc et AUd sont caractérisés par des règles de hauteur et de densité différentes. La desserte de ces zones doit s'organiser à partir des emplacements réservés définis aux documents graphiques et respecter les conditions d'accès décrites à l'article AUc /d 3.

L'aménagement de ces zones est également soumis à des surfaces d'opération différentes :

- ensemble de la zone en secteur indicé 1
- surface minimale d'opération de 1 ha en secteur indicé 2

Les surfaces résiduelles feront l'objet d'un examen particulier.

SECTION I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Articles AU c/d 1 - Occupations et utilisation du sol interdites

- 1 – Les affouillements ou exhaussements de sol
- 2 – Les terrains de camping – caravaning et le stationnement des caravanes
- 3 – Les constructions agricoles
- 4 – Les installations classées, sauf celles visées à l'article AU c/d2
- 5 – Les carrières
- 6 – Les constructions industrielles
- 7 – Les abris de jardin ou de toute autre nature et les garages isolés qui ne constituent pas une annexe à l'habitation
- 8 – Les dépôts de véhicules

Articles AU c/d 2 - Occupations et utilisation du sol soumises à des conditions particulières

Toutes les occupations et utilisations de sol sont admises, sauf celles interdites à l'article AU c/d 1 .

Sont admises sous conditions :

- si l'opération respecte l'aménagement global et la cohérence de la zone et les conditions d'accès et de desserte définies à l'article AU c/d 3 ;
- Les lotissements et les constructions à usage d'habitation, si l'opération porte sur l'ensemble de la zone en secteur indicé 1 et au minimum sur 1 hectare en secteur indicé 2 .

- Les constructions à usage commercial, de services ou de bureaux, compatibles avec le voisinage des zones habitées et à condition de s'intégrer aux opérations d'aménagement admises.
- Les constructions à usage d'équipements collectifs, sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et n'occasionnent pas de nuisances pour le voisinage.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement et toute autre installation, à condition qu'elles n'entraînent pas pour le voisinage, une incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, une insalubrité ou un sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens et à condition de s'intégrer aux opérations d'aménagement admises

SECTION II - Conditions de l'occupation du sol

Articles AU c/d 3 - Accès et voirie

L'article R 111.4 du Code de l'Urbanisme, rappelé dans les Dispositions Générales reste applicable.

a) Accès

Les accès automobiles (portails, portes de garage) 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.

- Pour la zone AUd1 de En Barral, la desserte de la zone devra s'organiser à partir d'un accès unique sur la route de Vienne.
- Pour la zone AUd2 de Poulet, la desserte de la zone devra s'organiser à partir du chemin du Poulet. Aucun accès n'est autorisé sur la route de Vienne.

b) Voirie

La création de voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes :

- Largeur minimale d'emprise : 8 m
- Largeur minimale de chaussée : 5 m

Les voies desservant moins de cinq parcelles constructibles (ou logements) devront avoir les caractéristiques suivantes :

- Largeur minimale d'emprise : 6 m
- Largeur minimale de chaussée : 4 m

Dans le cas d'opérations nouvelles, les voies en impasses ne doivent pas desservir plus de 5 parcelles constructibles ou doivent comporter dans leur partie terminale, une plate-forme d'évolution d'au moins 17 m de diamètre permettant aux véhicules des services publics de faire aisément demi-tour.

Articles AU c/d 4 - Desserte par les réseaux

I - Eau

Toute construction à usage d'habitation 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.

2.- Eaux pluviales

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

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

3.- Electricité – Téléphone

Toute construction doit être raccordée au réseau d'électricité.

Le réseau Moyenne Tension sera autant que possible réalisé en souterrain.

Le réseau Basse Tension sera réalisé en souterrain.

Le réseau téléphonique sera réalisé en souterrain.

Articles AU c/d 5 - Caractéristiques des terrains

Sans objet.

Articles AU c/d 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

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

Sauf 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 etc...

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.

Articles AU c/d 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment 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 quatre mètres.

Les constructions sur limites ne sont autorisées que dans les cas suivants :

- lorsque la hauteur du bâtiment n'excède pas 3,50 m mesurés exclusivement en limite de propriété.
- lorsqu'il s'agit de constructions jointives à un bâtiment existant déjà en limite. La hauteur du bâtiment à construire sera alors au plus égale à celle du bâtiment existant, sous réserve des dispositions fixées à l'article 10

La construction d'annexes non accolées au bâtiment principal est autorisée dans la bande de retrait à condition de respecter une distance minimum de 2 mètres par rapport aux limites séparatives.

Les piscines pourront venir s'implanter jusqu'à deux mètres par rapport aux limites séparatives (bord du trou).

Ces règles s'appliquent au corps principal du bâtiment, les encorbellements, saillies, balcons, passées de toiture, n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 mètre de débordement.

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.

Articles AU c/d 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Une distance d'au moins quatre mètres est imposée entre deux bâtiments non contigus, notamment pour des raisons de salubrité et d'ensoleillement.

Articles AU c/d 9 - Emprise au sol

Sans objet.

Articles AU c/d 10 - Hauteur maximum des constructions

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

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

- 9 m en secteur AUc
- 7 m en secteur AUd

Articles AU c/d 11 - Aspect extérieur – Aménagement des abords

L'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme visé dans les Dispositions Générales (Titre I) demeure applicable.

➤ Prescriptions générales

L'implantation de la construction devra respecter la topographie existante avant la construction.

Les exhaussements ou affouillements seront strictement limités à l'assise nécessaire à la construction.

Les toitures

Elles seront de préférence de couleur rouge nuancée pour les bâtiments d'habitation, conformément au nuancier communal déposé en Mairie.

Les toitures végétalisées sont autorisées

La pente des toitures

Elle sera comprise entre 30 % et 60 %, sauf pour les vérandas ou les bâtiments à usage d'activités ou des pentes plus faibles peuvent être autorisés.

En cas de réhabilitation ou d'extension d'un bâtiment existant, une pente existante inférieure ou égale à 30 % pourra être conservée.

Les toitures à un seul pan sur bâtiment isolé ou toiture terrasse sont interdites, à moins d'être justifiées sur le plan architectural ou environnementale (toitures végétalisées).

Débord de toitures

Les toitures devront présenter un débord de 0,50 mètre sauf en limite séparative. Ce débord est porté à 0,30 mètre pour des bâtiments inférieurs à 20 m2.

Les matériaux

Les imitations de matériaux (fausses briques, faux murs de pierre, faux bois) et l'emploi à nu, à l'extérieur, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'enduit (carreaux de plâtre, briques creuses, plant de ciment ...) sont interdites.

Les couleurs

Les couleurs des enduits de façades, des menuiseries extérieures, des passées de toiture et des serrureries devront être conformes au nuancier communal déposé en Mairie et établi par le PACT de l'Isère

Les devantures commerciales

Les devantures des magasins seront traitées en harmonie avec les façades des immeubles qui les contiennent (teintes, proportions, signalétique, éclairage, débords etc ...).

Les équipements techniques

Les équipements techniques (antennes collectives, antennes paraboliques, climatiseurs...) sont interdits sur les façades visibles depuis le domaine public et devront être placés de façon discrète sur les toitures ou sur le sol.

Les annexes

Les constructions annexes et en particulier les garages, seront de préférence réalisés dans le même esprit que les bâtiments principaux (formes, matériaux, couleurs...).

Il est recommandé dans la mesure du possible, de favoriser une implantation en prolongement de l'habitation principale et, quoi qu'il en soit, de regrouper les annexes afin d'en éviter la dissémination sur le terrain

Les clôtures

Leur hauteur maximale est fixée à 1,80 m.

Afin d'assurer à la zone d'habitat un caractère ouvert, les clôtures doivent être constituées par des haies vives éventuellement doublées d'un grillage, une barrière ou encore par une murette – hauteur maximale de 0,40 m - surmontée d'un dispositif à claire-voie de conception simple et d'aspect agréable. Cette disposition s'applique aux murs à édifier en bordure des voies publiques ou des voies privées de lotissement.

Toutefois, des clôtures de hauteurs différentes peuvent être autorisées :

- pour des raisons de meilleure intégration urbaine, notamment lorsqu'il s'agit de clôtures intégrées à la construction ou présentant un caractère architectural particulier
- pour répondre à des besoins de protection phonique

- lorsqu'elles répondent à des nécessités ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation ou au caractère des constructions édifiées sur le tènement (gardiennage, danger...)

Dans tous les cas, les clôtures ne doivent pas constituer une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité aux sorties des fonds privés.

Les portails d'accès automobiles

Ils devront être traités en harmonie avec la clôture.

➤ Dispositions particulières applicables aux constructions de conception contemporaine et aux équipements

Les constructions de conception contemporaine sont autorisées lorsque la qualité de leur architecture permet une intégration satisfaisante dans le site naturel ou bâti

Articles AU c/d 12 - Stationnement

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

Il est exigé :

- pour les constructions à usage d'habitation : 2 places par logement
- pour les constructions à usage d'habitation, dans le cas d'opérations groupées ou de lotissements : 2 places privées par logement + 1/2 place collective par logement
- pour les constructions à usage commercial d'au moins 500 m² de surface de vente et à usage de bureaux : 1 place par 25 m² de SHON

Articles AU c/d 13 - Espaces libres et Plantations

Le permis de construire ou l'autorisation de lotir peut être subordonné au maintien ou à la création d'espaces verts correspondant à l'importance de l'immeuble à construire.

En cas de construction de logements à usage d'habitation, l'autorité qui délivre le permis de construire ou l'autorisation de lotir peut exiger la réalisation par le constructeur, au profit notamment des enfants et des adolescents, d'une aire de jeux et de loisirs située à proximité de ces logements et correspondant à leur importance.

Les surfaces non construites (en dehors du stationnement) seront plantées et / ou engazonnées.

Il sera exigé au minimum 1 arbre pour 4 places de stationnement.

SECTION III - Possibilités maximales d'occupation du sol

Articles AU c/d 14 - Coefficient d'occupation du sol

Le Coefficient d'Occupation des Sols pour les bâtiments à usage d'habitation est fixé à :

- 0,50 en secteur AUc
- 0,30 en secteur AUd

Il n'est pas fixé de COS pour les équipements publics.

Chapitre III - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUi

Il s'agit d'une zone naturelle, constructible sous conditions, réservée aux activités économiques (industrielles, commerciales ou de services, artisanales), qui pourra être urbanisée, soit lors de la réalisation d'opérations d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

SECTION I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article AUi 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- 1 - Les affouillements ou exhaussements de sol.
- 2 - Les terrains de camping caravanning et le stationnement des caravanes.
- 3 - Les constructions agricoles
- 4 - Les constructions et les lotissements d'habitation, sauf celles mentionnées à l'art. AUi 2
- 5 - Les carrières
- 6 – Les abris de jardin ou de toute autre nature et les garages isolés

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

Toutes les occupations et utilisations de sol sont admises, sauf celles interdites à l'article AUi 1 .

Sont admises sous conditions :

- Les constructions à usage d'habitation destinées strictement au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance des établissements implantés dans la zone, à condition :
 - que leur surface ne dépasse pas 50 % de la surface affectée à l'activité. Le permis de construire pourra être refusé si l'activité n'est pas déjà installée sur la zone
 - que leur surface Hors Œuvre Nette (SHON) ne dépasse pas 250 m²
 - qu'elles soient incorporées au bâtiment d'activité

SECTION II - Conditions de l'occupation du sol

Article AUi 3 - Accès et voirie

L'article R.111-4 du Code de l'Urbanisme, rappelé dans le titre I : Dispositions générales, reste applicable.

I – Accès

Les terrains ne disposant pas d'un accès privatif, adapté à la circulation des véhicules automobiles poids lourds et, le cas échéant, des remorques attelées, d'une largeur de 8 mètres minimum sur la voie publique ou privée commune, ne peuvent faire l'objet d'aucun des modes d'occupation des sols autorisés. Cet accès doit être obligatoirement branché sur une voie publique ou privée commune interne à la zone.

Le raccordement de l'accès de la parcelle avec la voirie publique ou privée commune doit être organisé de manière à comporter, en prolongement de la sortie de la parcelle, une plate-forme de 3 m de long et d'une largeur de 6 m au minimum, visible de la chaussée.

Toute construction doit donner directement sur une voie permettant l'accès du matériel de lutte contre l'incendie (voie d'au moins 3,5 m de largeur de plate-forme, implantée à 8 m au plus de la façade de l'immeuble et ne comportant ni virage inférieur à 11 m de rayon, ni passage sous porche inférieur à 3,5 m de hauteur).

II – Manœuvres

Il est nécessaire de trouver, sur le fond même, les emplacements suffisants pour permettre les manœuvres de chargement et de déchargement des véhicules, ainsi que leur stationnement.

Un plan de circulation est obligatoirement annexé à la demande de permis de construire.

III – Voirie

La création de voies publiques ou privées communes, ouvertes à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes :

- largeur minimale d'emprise 10 m
- largeur minimale de la chaussée 7 m

Les voies en impasse doivent comporter, dans leur partie terminale, une plate-forme d'évolution permettant aux poids lourds et aux véhicules des services publics, de faire aisément demi-tour. Au cas où leur longueur dépasse 200 m, elles comportent des plates-formes d'évolution tous les 200 m ou fraction de 200 m.

Article AUi 4 - Desserte par les réseaux

I – Alimentation en eau potable

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

II – Alimentation en eau industrielle

Le pompage dans la nappe phréatique est soumis à autorisation ou déclaration en application de l'article 10 de la loi n° 29-2 du 3 janvier 1992.

II - Assainissement

1.Eaux résiduaires industrielles

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

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

2.Eaux usées domestiques

Le branchement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle, conformément à l'article L 33 du Code de la Santé Publique.

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

3.Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, après mise en oeuvre de tout dispositif opportun permettant d'écrêter les débits d'apport.

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

IV – Electricité

Toute construction doit être raccordée au réseau électrique

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

V - Téléphone

Le réseau téléphonique sera enterré.

Article AUi 5 - Caractéristiques des terrains

Sans objet.

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

Sauf dispositions contraires portées au document graphique, toute construction ou installation doit respecter un recul de 5 mètres par rapport à l'alignement.

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

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

La distance comptée horizontalement de toute 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 être inférieure à cinq mètres.

Toutefois, cette marge peut être supprimée sur l'une ou l'autre des limites séparatives, lorsque les mesures indispensables sont prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu) et lorsque la circulation est aisément assurée par ailleurs. Une telle disposition doit faire l'objet d'un plan de masse commun annexé à la demande de permis de construire.

Une marge de reculement de 30 m est imposée par rapport aux limites séparatives des zones à vocation habitat. Cette marge devra être plantée dans les conditions fixée à l'article AUi 13.

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

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

Entre deux constructions non jointives, quelles qu'en soit la nature et l'importance, il doit toujours être aménagé un espacement suffisant pour permettre l'entretien facile du sol et des constructions et, s'il y a lieu, le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. Cet espacement sera au minimum de 5 mètres.

Article AUi 9 - Emprise au sol

L'emprise au sol maximum est fixée à 60 %.

Article AUi 10 - Hauteur maximum des constructions

La hauteur maximale des constructions par rapport au sol naturel est fixée à 15 mètres hors tout. Seules les installations techniques telles que cheminées, châteaux d'eau, silos etc... peuvent dépasser cette cote.

La hauteur maximale par rapport au sol naturel des constructions à usage d'habitation est fixée à 7 mètres mesurés à l'égout de toiture.

Article AUi 11 - Aspect extérieur – Aménagement des abords

Les constructions doivent être traitées de façon simple et fonctionnelle ; sont notamment exclues les imitations de matériaux et les dispositions telles que frontons ne s'étendant pas à l'ensemble de la façade.

Les murs séparatifs ou aveugles auront le même aspect que les murs de façades.

Les clôtures à proximité des accès aux établissements industriels et des carrefours des voies ouvertes à la circulation publique doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique notamment en diminuant la visibilité aux sorties d'usines.

En bordures des voies, les clôtures doivent être constituées par des grilles ou grillages, ou encore par des murettes de faible hauteur - en principe 0,50 - surmontées d'un dispositif à claire-voie de conception simple et d'aspect agréable, doublées de haies vives, le tout dans la limite de 1,6 m de hauteur sur rue et 2 m sur propriétés riveraines.

Toutefois, les clôtures en béton moulé dit "décoratif" sont interdites.

Des clôtures différentes ne sont autorisées que lorsqu'elles répondent à des nécessités ou à une utilisation tenant à la nature de l'occupation ou au caractère des constructions édifiées sur la parcelle intéressée (gardiennage, sécurité). Elles sont dans ce cas établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique notamment en diminuant la visibilité aux sorties des fonds privés.

Article AUi 12 – Stationnement des véhicules

Tout stationnement doit être assuré en dehors des voies publiques ouvertes à la circulation.

Pour les installations industrielles, il doit être aménagé sur la parcelle, des aires de stationnement suffisantes pour assurer le stationnement des véhicules de livraison et de service d'une part, et les véhicules du personnel, d'autre part. Ces aires ne comprennent pas les aires réservées aux manœuvres des véhicules ; elles figurent au plan de circulation qui accompagne obligatoirement la demande de permis de construire.

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

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

En ce qui concerne le personnel (usines et bureaux), il doit être aménagé une aire de stationnement (25 m²) pour trois emplois.

Pour les logements de fonction, il doit être aménagé autant d'aires de stationnement que d'unités logement.

Pour les commerces, il doit être aménagé une aire de stationnement (25 m²) par 25 m² de surface de vente.

Article AUi 13 - Espaces libres et plantations

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

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

Les marges de recul doivent être plantées à raison de 1 arbre de haute tige pour 100 m² d'espace libre. La marge de reculement spéciale prévue à l'article AUi 7 en bordure de la zone AUi sera plantée dans sa totalité par des arbres de haute tige, à raison d'au moins un arbre pour 50 m².

Les arbres seront plantés à un minimum de deux mètres des limites parcellaires.

Un plan des aménagements extérieurs montrant les circulations, parkings, réseaux et plantations devra être annexé à la demande de permis de construire.

SECTION III - Possibilités d'occupation du sol

Article AUi 14 – Possibilités maximales de construction

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols ; il résulte de l'application des articles AUi3 à AUi 13 (section II du présent règlement).

TITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

Chapitre I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

Il s'agit d'une zone équipée ou non à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Elle comprend des secteurs Ax et Ay, exposés à des risques technologiques, soumis à des conditions d'occupation du sol plus restrictives.

SECTION I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article A 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites, sauf celles de l'article A2.

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

Sont admis sous conditions :

-si par leur situation ou leur importance, ils n'imposent pas, soit la réalisation par la commune d'équipements publics nouveaux, soit un surcroît important de dépenses de fonctionnement des services publics,

➤ Dans l'ensemble de la zone A, à l'exception des secteurs Ax et Ay

1 – Les constructions et installations, les occupations et utilisations du sol et les aménagements de constructions existantes directement liées et nécessaires à l'activité des exploitations agricoles, telles que définies dans le Sous Titre II des Dispositions Générales.

2 – Les aires de stationnements ouvertes au public

➤ Dans l'ensemble de la zone A, y compris les secteurs Ax et Ay

1 – Les équipements d'infrastructure susceptibles d'être réalisés dans la zone.

2 – Les clôtures

3 – Les démolitions

4 – Les installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, dans la mesure où ils ne compromettent pas le caractère agricole de la zone

SECTION II - Conditions de l'occupation du sol

Article A 3 - Accès et voirie

L'article R 111.4 du Code de l'Urbanisme, rappelé dans le titre I Dispositions Générales, reste applicable.

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 - Desserte par les réseaux

I - Eau

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

II - Assainissement

1.- Eaux usées

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel conforme à la législation en vigueur et aux dispositions du Schéma Général d'Assainissement est obligatoire.

2.- Eaux pluviales

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

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

III - Autres réseaux

L'installation des réseaux d'électricité et de téléphone sera subordonnée à une étude de tracé en vue d'assurer la protection du site. Dans la mesure du possible, ils seront enterrés. Les déboisements pour le passage de ces réseaux doivent être limités.

Article A 5 - Caractéristiques des terrains

Pour tout logement nécessitant un dispositif d'assainissement mais ne pouvant être raccordée au réseau collectif, la surface minimum de terrain est fixée à 1000 m²

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

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

Sauf 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 publiques existantes, modifiées ou à créer.

Cette règle s'applique au corps principal du bâtiment, les encorbellements, saillies, balcons, etc..., n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 mètre de débordement.

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

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment 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 trois mètres.

La construction d'annexes non accolées au bâtiment principal est autorisée dans la bande de retrait à condition de respecter une distance minimum de 2 mètres par rapport aux limites séparatives.

Les piscines pourront venir s'implanter jusqu'à 2 mètres par rapport aux limites séparatives (bord du trou).

Ces règles s'appliquent au corps principal du bâtiment, les encorbellements, saillies, balcons, passées de toiture, n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 mètre de débordement.

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

Sans objet.

Article A 9 - Emprise au sol

Sans objet.

Article A 10 - Hauteur maximum des constructions

La hauteur des constructions est mesurée en tout point du bâtiment à l'aplomb du terrain naturel avant travaux, à l'exclusion des ouvrages techniques, cheminées, silos et autres superstructures. Cette hauteur, mesurée à l'égout de toiture ne doit pas excéder :

- 12 mètres pour les bâtiments agricoles
- 7 mètres pour les bâtiments à usage d'habitation

Article A 11 - Aspect extérieur

L'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme visé dans les Dispositions Générales (Titre I) demeure applicable.

➤ Prescriptions générales

L'implantation de la construction devra respecter la topographie existante avant la construction.

Les exhaussements ou affouillements seront strictement limités à l'assise nécessaire à la construction.

Les toitures

Elles seront de préférence de couleur rouge nuancée pour les bâtiments d'habitation, conformément au nuancier communal déposé en Mairie.

Les toitures végétalisées sont autorisées

La pente des toitures

Elle sera comprise entre 30 % et 60 %, sauf pour les vérandas ou les bâtiments à usage d'activités ou des pentes plus faibles peuvent être autorisées.

En cas de réhabilitation ou d'extension d'un bâtiment existant, une pente existante inférieure ou égale à 30 % pourra être conservée.

Les toitures à un seul pan sur bâtiment isolé ou toiture terrasse sont interdites, à moins d'être justifiées sur le plan architectural ou environnementale (toitures végétalisées).

Débord de toitures

Les toitures devront présenter un débord de 0,50 mètre sauf en limite séparative. Ce débord est porté à 0,30 mètre pour des bâtiments inférieurs à 20 m2.

Les matériaux

Les imitations de matériaux (fausses briques, faux murs de pierre, faux bois) et l'emploi à nu, à l'extérieur, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'enduit (carreaux de plâtre, briques creuses, plant de ciment ...) sont interdites.

Les couleurs

Les couleurs des enduits de façades, des menuiseries extérieures, des passées de toiture et des serrureries devront être conformes au nuancier communal déposé en Mairie et établi par le PACT de l'Isère

Les équipements techniques

Les équipements techniques (antennes collectives, antennes paraboliques, climatiseurs...) sont interdits sur les façades visibles depuis le domaine public et devront être placés de façon discrète sur les toitures ou sur le sol.

Les annexes

Les constructions annexes et en particulier les garages, seront de préférence réalisés dans le même esprit que les bâtiments principaux (formes, matériaux, couleurs...).

Il est recommandé dans la mesure du possible, de favoriser une implantation en prolongement de l'habitation principale et, quoi qu'il en soit, de regrouper les annexes afin d'en éviter la dissémination sur le terrain

Les abris pour animaux

Les abris pour animaux parqués seront réalisés de préférence en bois et ouverts au moins sur une face

Les clôtures

Leur hauteur maximale est fixée à 1,80 m.

Afin d'assurer à la zone d'habitat un caractère ouvert, les clôtures doivent être constituées par des haies vives éventuellement doublées d'un grillage, une barrière ou encore par une murette – hauteur maximale de 0,40 m - surmontée d'un dispositif à claire-voie de conception simple et d'aspect agréable. Cette disposition s'applique aux murs à édifier en bordure des voies publiques ou des voies privées de lotissement.

Toutefois, des clôtures de hauteurs différentes peuvent être autorisées :

- pour des raisons de meilleure intégration urbaine, notamment lorsqu'il s'agit de clôtures intégrées à la construction ou présentant un caractère architectural particulier
- pour répondre à des besoins de protection phonique
- lorsqu'elles répondent à des nécessités ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation ou au caractère des constructions édifiées sur le tènement (gardiennage, danger...)

Dans tous les cas, les clôtures ne doivent pas constituer une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité aux sorties des fonds privés.

Les portails d'accès automobiles

Ils devront être traités en harmonie avec la clôture.

➤ **Dispositions particulières applicables aux constructions de conception contemporaine et aux équipements**

Les constructions de conception contemporaine sont autorisées lorsque la qualité de leur architecture permet une intégration satisfaisante dans le site naturel ou bâti

➤ **Dispositions complémentaires concernant les constructions traditionnelles existantes :**

Leurs aménagements, extensions et surélévations doivent respecter la simplicité des volumes, la forme rectangulaire du bâtiment et le type de toitures à deux pans sans accident (jacobines, chien-assis), avec un faîtage parallèle à la plus grande longueur.

Sont interdites la réalisation de décrochements multiples en plan ou en toiture, la modification partielle des pentes de toitures et des types de couverture en tuiles, les tuiles-canal pouvant être posées sur des plaques "sous tuiles".

Les créations de baies devront s'harmoniser avec la façade existante en terme de symétrie, de proportions et de matériaux. Le caractère dominant des ouvertures doit être la verticalité. Ces dispositions ne doivent pas faire obstacle à l'expression architecturale contemporaine, dès lors que les projets s'inscrivent de façon discrète et harmonieuse dans le tissu environnant.

Doivent être sauvegardés :

- Les éléments traditionnels, tels que les larges avancées de toiture couvrant les balcons et les escaliers notamment.
- Les maçonneries en galets alternés de lits de pierres ou de briques qui ne doivent pas être recouvertes d'enduit.
- Les constructions de type maisons dauphinoises avec toiture à quatre pans et coyaux.
- Les ferronneries telles que lambrequins, garde-corps en fonte, portails...

Les enduits seront réalisés suivant les règles de l'art à la chaux "aérienne éteinte pour le bâtiment". Un grattage ou un brossage permettra de faire apparaître la teinte de l'agrégat en surface de manière homogène.

➤ **Dispositions particulières pour les constructions à usage agricole**

Toutes les façades des bâtiments sont traitées avec le même soin.

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

Article A 12 - Stationnement

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

Article A 13 - Espaces libres et plantations

Sans objet.

SECTION III - Possibilités maximales d'occupation du sol

Article A 14 - Coefficient d'occupation du sol

Sans objet.

TITRE V – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

Chapitre I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

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

Elle comprend :

- un secteur NRI, exposé à des risques d'inondation ;
- un secteur NjRI, à vocation de jardins familiaux, concerné par des risques d'inondation ;
- un secteur Np, correspondant à la zone de protection du captage des Imbert ;
- un secteur Ne, autorisant sous conditions l'aménagement et l'extension limitée des constructions existantes ;
- un secteur Nep, paysagèrement sensible, correspondant à l'enceinte du château ;
- un secteur Nh, de taille et de capacité limitée, où de nouvelles constructions à usage d'habitation peuvent être autorisées, à condition qu'elles ne portent atteinte, ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des Sites, milieux naturels et paysages.

SECTION I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article N 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites, sauf celles mentionnées à l'article N2.

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

Sont admis sous conditions :

- si par leur situation ou leur importance, ils n'imposent pas, soit la réalisation par la commune d'équipements publics nouveaux, soit un surcroît important de dépenses de fonctionnement des services publics,

• Dans l'ensemble de la zone N (y compris les secteurs NRI, NjRI ,Np, Ne ,Nep et Nh)

1 – Les équipements publics d'infrastructure susceptibles d'être réalisés dans la zone dans la mesure où toutes précautions sont prises pour assurer leur bonne insertion dans le paysage.

2 – Les clôtures

3 – Les démolitions

4 – Les aires de stationnement ouvertes au public

5 – Les installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, dans la mesure où toutes les précautions sont prises pour assurer leur bonne insertion dans le paysage.

• **Dans les secteurs Ne, Nep et Nh**

1- Pour les bâtiments existants d'une surface hors œuvre nette minimum de 50 m², à condition de ne pas modifier leur aspect général (volumétrie, insertion dans le paysage) :

- leur extension sans changement de destination dans la limite de 250 m² de surface hors œuvre nette, y compris l'existant.
- leur aménagement dans le volume du bâti existant d'un seul tenant, sans limitation de surfaces hors œuvre nette.

2 - Les annexes liées aux habitations existantes, telles que définies dans le sous titre II des Dispositions Générales

3 - Les piscines liées aux habitations existantes.

• **Dans le secteur Ne**

1 – Les constructions agricoles nécessaires à l'activité des sièges existants.

• **Dans le secteur Np**

1 – Les constructions et installations liées et nécessaires à l'exploitation des captages.

• **Dans le secteur NjRI**

1 – Les abris de jardin et installations liées aux jardins familiaux, dans la limite de 10 m² d'emprise au sol, à condition que tout constructeur ou aménageur prennent en compte le risque d'inondation et s'en protègent sans porter atteinte à l'écoulement naturel des eaux, conformément à l'article 640 du Code Civil.

• **Dans le secteur Nh**

1 – Les nouvelles constructions à usage d'habitation, dans la limite de 250 m² de SHON

• **Dans le secteur NRI**, les occupations et utilisations du sol admises en zone N sont autorisées, à condition que tout constructeur ou aménageur prennent en compte le risque d'inondation et s'en protègent sans porter atteinte à l'écoulement naturel des eaux, conformément à l'article 640 du Code Civil.

SECTION II - Conditions de l'occupation du sol

Article N 3 - Accès et voirie

L'article R 111.4 du Code de l'Urbanisme, rappelé dans le titre I Dispositions Générales, reste applicable.

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 réseaux

I - Eau

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

II - Assainissement

1.- Eaux usées

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel conforme à la législation en vigueur et aux dispositions du Schéma Général d'Assainissement est obligatoire.

2.- Eaux pluviales

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

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

III - Autres réseaux

L'installation des réseaux d'électricité et de téléphone sera subordonnée à une étude de tracé en vue d'assurer la protection du site. Dans la mesure du possible, ils seront enterrés. Les déboisements pour le passage de ces réseaux doivent être limités.

Article N 5 - Caractéristiques des terrains

Pour tout logement nécessitant un dispositif d'assainissement mais ne pouvant être raccordée au réseau collectif, la surface minimum de terrain est fixée à 1000 m

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

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

Sauf 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 publiques existantes, modifiées ou à créer.

Cette règle s'applique au corps principal du bâtiment, les encorbellements, saillies, balcons, passées de toiture, n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 mètre de débordement.

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

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment 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 trois mètres.

Dans les secteurs Ne et Nh, les constructions sur limites ne sont autorisées que dans les cas suivants :

- lorsque la hauteur du bâtiment d'excède pas 3,50 mètres mesurés exclusivement en limite de propriété.
- lorsqu'il s'agit de constructions jointives à un bâtiment existant déjà en limite. La hauteur du bâtiment à construire sera alors au plus égale à celle du bâtiment existant sous réserve des dispositions fixées à l'article 10.

La construction d'annexes non accolées au bâtiment principal est autorisée dans la bande de retrait à condition de respecter une distance minimum de 2 mètres par rapport aux limites séparatives.

Les piscines pourront venir s'implanter jusqu'à 2 mètres par rapport aux limites séparatives (bord du trou).

Ces règles s'appliquent au corps principal du bâtiment, les encorbellements, saillies, balcons, passées de toiture, n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 mètre de débordement.

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

Une distance d'au moins 4 m est imposée entre deux bâtiments non contigus, notamment pour des raisons de salubrité ou d'ensoleillement.

Dans le secteur Nh :

Une distance d'au moins 4 m est imposée entre deux bâtiments non contigus, notamment pour des raisons de salubrité ou d'ensoleillement.

Article N 9 - Emprise au sol

Sans objet.

Article N 10 - Hauteur maximum des constructions

La hauteur des constructions est mesurée en tout point du bâtiment à l'aplomb du terrain naturel avant travaux, à l'exclusion des ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures.

Cette hauteur mesurée à l'égout de toiture ne doit pas excéder :

- 7 mètres pour toutes les constructions
- 3 mètres pour les abris de jardin en secteur NjRI

Article N 11 - Aspect extérieur

L'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme visé dans les Dispositions Générales (Titre I) demeure applicable.

➤ Prescriptions générales

L'implantation de la construction devra respecter la topographie existante avant la construction.

Les exhaussements ou affouillements seront strictement limités à l'assise nécessaire à la construction.

Les toitures

Elles seront de préférence de couleur rouge nuancée pour les bâtiments d'habitation, conformément au nuancier communal déposé en Mairie.

Les toitures végétalisées sont autorisées

La pente des toitures

Elle sera comprise entre 30 % et 60 %, sauf pour les vérandas ou les bâtiments à usage d'activités ou des pentes plus faibles peuvent être autorisées.

En cas de réhabilitation ou d'extension d'un bâtiment existant, une pente existante inférieure ou égale à 30 % pourra être conservée.

Les toitures à un seul pan sur bâtiment isolé ou toiture terrasse sont interdites, à moins d'être justifiées sur le plan architectural ou environnementale (toitures végétalisées).

Débord de toitures

Les toitures devront présenter un débord de 0,50 mètre sauf en limite séparative. Ce débord est porté à 0,30 mètre pour des bâtiments inférieurs à 20 m².

Les matériaux

Les imitations de matériaux (fausses briques, faux murs de pierre, faux bois) et l'emploi à nu, à l'extérieur, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'enduit (carreaux de plâtre, briques creuses, plant de ciment ...) sont interdites.

Les couleurs

Les couleurs des enduits de façades, des menuiseries extérieures, des passées de toiture et des serrureries devront être conformes au nuancier communal déposé en Mairie et établi par le PACT de l'Isère

Les équipements techniques

Les équipements techniques (antennes collectives, antennes paraboliques, climatiseurs...) sont interdits sur les façades visibles depuis le domaine public et devront être placés de façon discrète sur les toitures ou sur le sol.

Les annexes

Les constructions annexes et en particulier les garages, seront de préférence réalisés dans le même esprit que les bâtiments principaux (formes, matériaux, couleurs...).

Il est recommandé dans la mesure du possible, de favoriser une implantation en prolongement de l'habitation principale et, quoi qu'il en soit, de regrouper les annexes afin d'en éviter la dissémination sur le terrain

Les clôtures

Leur hauteur maximale est fixée à 1,80 m.

Afin d'assurer à la zone d'habitat un caractère ouvert, les clôtures doivent être constituées par des haies vives éventuellement doublées d'un grillage, une barrière ou encore par une murette – hauteur maximale de 0,40 m - surmontée d'un dispositif à claire-voie de conception simple et d'aspect agréable. Cette disposition s'applique aux murs à édifier en bordure des voies publiques ou des voies privées de lotissement.

Toutefois, des clôtures de hauteurs différentes peuvent être autorisées :

- pour des raisons de meilleure intégration urbaine, notamment lorsqu'il s'agit de clôtures intégrées à la construction ou présentant un caractère architectural particulier
- pour répondre à des besoins de protection phonique
- lorsqu'elles répondent à des nécessités ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation ou au caractère des constructions édifiées sur le tènement (gardiennage, danger...)

Dans tous les cas, les clôtures ne doivent pas constituer une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité aux sorties des fonds privés.

Les portails d'accès automobiles

Ils devront être traités en harmonie avec la clôture.

➤ Dispositions complémentaires concernant les constructions traditionnelles existantes :

Leurs aménagements, extensions et surélévations doivent respecter la simplicité des volumes, la forme rectangulaire du bâtiment et le type de toitures à deux pans sans accident (jacobines, chien-assis), avec un faîtage parallèle à la plus grande longueur.

Sont interdites la réalisation de décrochements multiples en plan ou en toiture, la modification partielle des pentes de toitures et des types de couverture en tuiles, les tuiles-canal pouvant être posées sur des plaques "sous tuiles".

Les créations de baies devront s'harmoniser avec la façade existante en terme de symétrie, de proportions et de matériaux. Le caractère dominant des ouvertures doit être la verticalité. Ces dispositions ne doivent pas faire obstacle à l'expression architecturale contemporaine, dès lors que les projets s'inscrivent de façon discrète et harmonieuse dans le tissu environnant.

Doivent être sauvegardés :

- Les éléments traditionnels, tels que les larges avancées de toiture couvrant les balcons et les escaliers notamment.
- Les maçonneries en galets alternés de lits de pierres ou de briques qui ne doivent pas être recouvertes d'enduit.
- Les constructions de type maisons dauphinoises avec toiture à quatre pans et coyaux.
- Les ferronneries telles que lambrequins, garde-corps en fonte, portails...

Les enduits seront réalisés suivant les règles de l'art à la chaux "aérienne éteinte pour le bâtiment". Un grattage ou un brossage permettra de faire apparaître la teinte de l'agrégat en surface de manière homogène.

Article N 12 - Stationnement

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

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

Sans objet.

SECTION III - Possibilités maximales d'occupation du sol

Article N 14 - Coefficient d'occupation du sol

Sans objet.