PLU

Plan Local d'Urbanisme

L E S A B R E T S / ISERE

Règlement

Arrêté le 17 janvier 2012

Vu pour être annexé à la délibération du 17 octobre 2012
approuvant le Plan Local d'Urbanisme,
Le Maire,
Jean-Pierre Chabert

karum actions nature
loup & ménigoz architectes urbanistes

SOMMAIRE

Titre 1 :	dispositions applicables aux ZONES URBAINES	p.5
	dispositions applicables aux zones UA1 et UA2	p.6
	dispositions applicables à la zone UB	p.18
	dispositions applicables à la zone UI	p.30
	dispositions applicables à la zone UY	p.40
Titre 2 :	dispositions applicables aux ZONES A URBANISER	p.49
	dispositions applicables à la zone AUa	p.50
	dispositions applicables à la zone AUi	p.59
	dispositions applicables à la zone AUy	p.69
	dispositions applicables à la zone AU	p.78
Titre 3 :	dispositions applicables aux ZONES AGRICOLES	p.79
	dispositions applicables à la zone A	p.80
Titre 4 :	dispositions applicables aux ZONES NATURELLES	p.92
	dispositions applicables à la zone N	p.93

TITRE 1

Dispositions applicables aux ZONES URBAINES

CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES Ua1 ET Ua2

CARACTÈRE DES ZONES Ua1 ET Ua2

Extrait du rapport de présentation du PLU : « *Les zones Ua1 et Ua2 couvrent le bourg de la commune, où la capacité des équipements permet la réalisation de constructions nouvelles.*
La zone Ua1 couvre le centre ville, et la zone Ua2 couvre le bourg au-delà du centre ville.

La vocation de ce secteur est d'accueillir de l'habitat en permettant une densification diversifiée. Les équipements collectifs et activités complémentaires (commerces, services, bureaux …) compatibles avec le caractère des zones Ua1 et Ua2 sont également admis pour favoriser la mixité des fonctions urbaines et l'animation du bourg. »

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

ARTICLE 1 zones Ua1 et Ua2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes, à l'exception de celles admises sous conditions dans l'article 2 :

▫ les installations classées pour la protection de l'environnement

▫ les affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone

▫ les constructions à usages :
- agricole
- industriel
- artisanal
- d'entrepôt
- de bureau
- de commerce

▫ La transformation des rez-de-chaussée commerciaux en habitat uniquement en Ua1 sur le linéaire porté au plan de zonage.

▫ les habitations légères de loisirs

▫ les terrains de camping et de caravaning

▫ les installations et travaux divers suivants :
- les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes
- les dépôts de matériaux

▫ les installations liées à l'élevage ou au gardiennage d'animaux

▫ les abris de jardin et garages isolés qui ne constituent pas une annexe à l'habitation.

ARTICLE 2 zones Ua1 et Ua2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont admis sous conditions, dans la zone Ua2 :

▫ l'extension et la création de constructions à usage de commerce à condition que ces activités soient compatibles avec la vocation résidentielle du secteur et ne soient pas sources de nuisances

Sont admis sous conditions, dans l'ensemble des zones Ua1 et Ua2 :

▫ l'extension et la création de constructions à usage d'artisanat ou de bureau à condition que ces activités soient compatibles avec la vocation résidentielle du secteur et ne soient pas sources de nuisances

▫ l'extension et la création de constructions à usage de commerce d'une superficie de vente inférieure à 500 m^2

▫ l'extension et la création d'installations classées pour la protection de l'environnement correspondant à des activités nécessaires à la vie et à la commodité des habitants, à condition qu'elles ne soient pas source de nuisances.

Permis de démolir : dans un souci de préservation du patrimoine, la démolition des constructions repérées sur le document graphique au titre de l'article L.123.1 7° du Code de l'Urbanisme, est soumise au permis de démolir.

Bruit : dans les secteurs affectés par la zone de bruit reportée au plan graphique, les constructions devront respecter les mesures d'isolation acoustique prescrites par la réglementation en vigueur.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 zones Ua1 et Ua2 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES, ET CONDITIONS D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1. Accès :

Pour information, il est rappelé que tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire dans les conditions prévues à l'article 682 du Code Civil.

L'autorisation de construire peut être refusée 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.

Elle peut également être refusée, si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
L'autorisation de construire peut être subordonnée à la réalisation de voies privées ou de tout autre aménagement particulier nécessaire au respect des conditions de sécurité mentionnées dans le paragraphe ci-dessus.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans un intérêt de 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 où la gêne pour la circulation sera moindre.

2. Voirie :

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et au passage du matériel de déneigement et de collecte des ordures ménagères.

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à ce que tous les véhicules les utilisant régulièrement puissent faire demi-tour.

ARTICLE 4 zones Ua1 et Ua2 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ASSAINISSEMENT, D'ÉLECTRICITÉ ET DE TELECOMMUNICATION

1. Eau potable :

Toute construction, installation nouvelle ou aménagement par changement d'affectation doit être raccordé au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes. Toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

2. Eaux usées :

Toute construction, installation nouvelle ou aménagement par changement d'affectation doit être raccordé au réseau public d'assainissement. Toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

3. Eaux pluviales :

Les eaux pluviales collectées par les aménagements réalisés sur l’assiette foncière (eaux de toiture, surfaces imperméabilisées, voiries privées...) devront être gérées à la parcelle : par infiltration et par

un dispositif individuel d'évacuation dimensionné pour les besoins de l'opération.
Si les eaux pluviales ne peuvent être infiltrées, elles devront être collectées dans un dispositif de rétention, avec régulation de débit au point bas : 5 litres/seconde/hectare.

En dernier recours, le rejet des eaux pluviales au réseau public ne pourra être accepté que de manière exceptionnelle.

Toutes les dispositions devront être prises pour empêcher l'écoulement des eaux pluviales sur la chaussée.

Un dispositif de récupération des eaux pluviales et de réutilisation à l'intérieur des constructions est autorisé, à condition de respecter l'ensemble de la réglementation relative à ce type d'équipement. Une déclaration en mairie pour ces installations est obligatoire.

4. Electricité, téléphone, câble :

Les réseaux d'électricité et de télécommunication doivent être enterrés (moyenne et basse tension).

5. Fibre optique :

Les réseaux de fibres optiques sont installés en souterrain selon les opportunités de travaux, et en aérien seulement si des raisons techniques ou calendaires le justifient.

ARTICLE 5 zones Ua1 et Ua2 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas imposé de prescription particulière.

ARTICLE 6 zones Ua1 et Ua2 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Généralités :

Les voies entrant dans le champ d'application du présent article sont les voies publiques et les chemins ruraux.

La zone Ua1 :
C'est le centre ville, le bâti forme une continuité urbaine, alignée sur la rue.

L'alignement de la construction principale sur la voirie **est imposé**, au nu de sa façade.

Les annexes à la construction principale peuvent s'implanter librement, seules les piscines doivent respecter un recul minimum de 5 m.

La zone Ua2 :
Le tissu urbain est plus hétérogène, en dehors des axes principaux le bâti n'est pas toujours aligné sur la rue.

L'alignement de la construction principale sur la voirie est **autorisé**, au nu de sa façade.

Les annexes à la construction principale peuvent s'implanter librement, seules les piscines doivent respecter un recul minimum de 5 m.

Les portails et les accès de garages devront être édifiés avec un recul de 5 m par rapport à la limite du domaine public.

ARTICLE 7 zones Ua1 et Ua2 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

La zone Ua1 :
C'est le centre ville, le bâti forme une continuité urbaine, il est souvent mitoyen.

Afin de ne pas contraindre les implantations souvent sur de petites parcelles en Ua1, l'implantation des constructions est libre par rapport aux limites séparatives, tout en respectant les art.675 à 681 du Code civil par rapport aux parcelles voisines qui ne sont pas des voies privées.

Seules les piscines doivent respecter un recul minimum de 4 m.

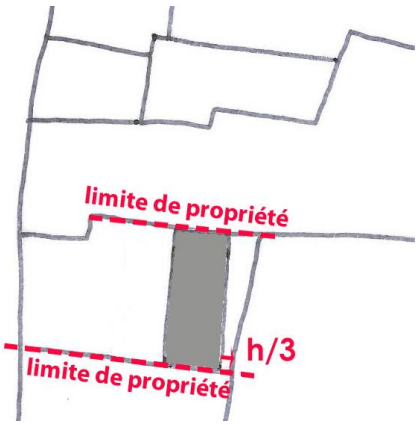
La zone Ua2 :
Le tissu urbain est plus hétérogène, le bâti n'est pas souvent mitoyen.

L'article 7 vise à poursuivre l'implantation souple et hétérogène de la zone Ua2, et à permettre la densité du tissu urbain du bourg.

Bâtiment principal :

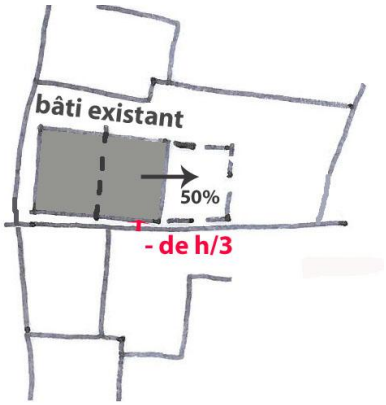
Il est possible d'implanter le bâtiment principal sur limites de propriété, en respectant les art.675 à 681 du Code civil.

En cas d'implantation avec recul, il devra être au minimum de h/3 (soit une distance égale à la hauteur hors tout divisée par 3).



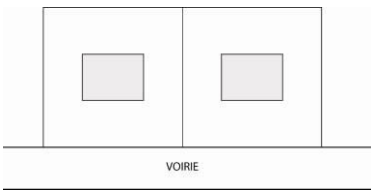
Cas particulier :

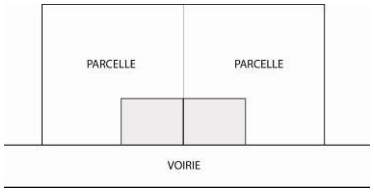
L'aménagement et l'extension d'un bâtiment ne respectant pas la règle édictée ci-dessus, sont admis sous réserve que l'agrandissement projeté :
- ne dépasse pas 50 % de l'emprise au sol du bâtiment existant
- n'ait pas une hauteur supérieure au bâtiment existant.



Annexes :

Les annexes telles que garages, abris de jardin, etc... peuvent s'implanter sans condition de recul.
Seules les piscines doivent être implantés avec un retrait minimum de 4 m par rapport aux limites séparatives.





Le schéma de gauche montre qu'avec une distance entre les limites de propriété :
- le terrain restant est très mal optimisé
- les logements subissent des vis-à-vis de tous les côtés.

Celui de droite montre un alignement sur la voirie et une mitoyenneté entre les constructions :
- l'espace libre sur le terrain est optimisé ; les vis-à-vis entre voisins sont réduits.

ARTICLE 8 zones Ua1 et Ua2 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Les constructions peuvent s'implanter librement les unes par rapport aux autres.

ARTICLE 9 zones Ua1 et Ua2 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas imposé de prescription particulière.

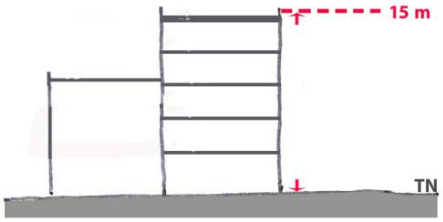
ARTICLE 10 zones Ua1 et Ua2 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

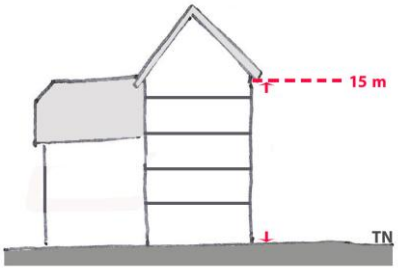
Cette hauteur est mesurée, en tout point du bâtiment :

par rapport au terrain naturel à son aplomb ;
par rapport au terrain naturel à son aplomb si celui-ci est plus bas que le terrain aménagé après travaux ;
par rapport au terrain aménagé après travaux si celui-ci est plus bas que le terrain naturel avant travaux.

Si la construction comporte un toit terrasse, la hauteur « hors tout » de la construction ne doit pas excéder 15 m (soit l'équivalent de RdC+4).

Si la construction comporte un toit à pans, la hauteur à l'égout de toiture ne doit pas excéder 15 m (soit l'équivalent de RdC+4+combles).





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

Pour le bâti existant dont la hauteur serait supérieure, les extensions à la même hauteur sont autorisées.

ARTICLE 11 zones Ua1 et Ua2 – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites ou des paysages. Cependant, l'article 11 veut permettre une architecture diversifiée, innovante et de qualité, et non pas conforter la banalisation du paysage.

Pour les éléments patrimoniaux repérés sur le plan de zonage au titre de

l'article L123.1 7° du CU et soumis au permis de démolir, le caractère architectural devra être préservé dans la conception du projet de réhabilitation.

Un nuancier est joint au présent règlement.

1. Implantation des constructions :

Les constructions, par leur composition et leur accès, doivent s'adapter avec intelligence au terrain naturel, sans modification importante de celui-ci, dans l'objectif de limiter au maximum les déblais. Les remblais seront traités au maximum sur la parcelle, ils ne devront pas excéder 70 cm de hauteur par rapport au terrain naturel avant construction.

On privilégiera les implantations qui assurent une continuité des espaces publics et qui limitent l'impact et la longueur des accès.

D'une manière générale, la simplicité des volumes devra être privilégiée.

2. Aspect des toitures :

Pour les constructions principales, sont interdits les toits à un pan et les toits arrondis.
Les toits terrasses ne sont autorisés que s'ils sont réellement usités en tant que terrasse, ou que s'ils sont végétalisés.
Pour les bâtiments d'activités, les pentes de toits sont libres.
Dans le cas de bâtiments nettement rectangulaires avec une toiture à deux pans simples, le faîtage doit être dans le sens de la plus grande dimension du bâtiment.
Les toits dauphinois existants devront être conservés.
En cas de panneaux solaires, ils devront être intégrés à l'architecture de la construction.

Les autorisations d'urbanisme pourront être refusées ou n'être accordées que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si :
- pour les toitures à pans, ils ne respectent pas une pente minimum de 50%
- les débords de toits sont inférieurs à 50 cm.

Pour le choix des teintes il est obligatoire de se référer au nuancier annexé au règlement.

Pour les constructions patrimoniales repérées au plan de zonage :
- les formes de toits doivent être conservées. Cependant des toitures de forme différente (respectant les règles ci-dessus) sont autorisées pour des extensions et des annexes.
- Les panneaux solaires sont autorisés uniquement en toiture, posés sans saillie.

3. Aspect des façades :

Les autorisations d'urbanisme pourront être refusées ou n'être accordées que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si :
- la construction s'inspire d'un style traditionnel étranger (chalets tyroliens, architecture provençale, colonnes à chapiteaux, arcades …)

Pour le choix des teintes il est obligatoire de se référer au nuancier annexé au règlement.

L’architecture en pisé est préconisée, pour les réhabilitations et pour les constructions nouvelles.
En cas de panneaux solaires, ils devront être intégrés à l’architecture de la construction.
Les appareils de climatisation éventuels seront installés de préférence sur les façades arrières par rapport à l’espace public.

Les annexes doivent être traitées en harmonie avec la construction principale. Dans tous les cas, il faut respecter le matériau employé.

Pour les constructions patrimoniales repérées au plan de zonage :
- conserver le volume général
- conserver la régularité des ouvertures si elle existe.

4. Aspect des clôtures :

Pour information, il est rappelé qu'il n'est pas obligatoire de clôturer.
Les clôtures sont soumises à déclaration préalable.

Si la clôture comporte une partie minérale, cette dernière ne doit pas excéder une hauteur de 0,60 m, sauf dans le cas de clôtures intégrées à la construction ou contiguës à des clôtures existantes.
Les murets peuvent être surmontés d’un grillage ou d’un dispositif à claire-voie. Les panneaux pleins non maçonnés sont interdits.
La hauteur totale des clôtures ne doit pas dépasser 1,80 m.

Pour les haies, sont recommandées les essences locales et diversifiées, les haies monospécifiques de thuyas et de lauriers sont à éviter.

ARTICLE 12 zones Ua1 et Ua2 – OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

1. Le stationnement des véhicules motorisés correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective, sur des emplacements prévus à cet effet.

Les zones de manoeuvre des aires de stationnement doivent être indépendantes des voies publiques.

Le dimensionnement à prendre en compte pour une place de stationnement est de 5 m x 2,50 m par véhicule.

Il est exigé au minimum :

▫ Pour les constructions à usage d'habitation :
- 1 place de véhicule automobile par tranche de 50 m^2 de surface de plancher
- 1 place de véhicule automobile « visiteur » par tranche de 600 m^2 de surface de plancher pour toute opération d'habitat
- 1 place de véhicule automobile par logement locatif financé à l'aide des prêts aidés par l'Etat

▫ Pour les constructions à usage de bureau et à usage d'accueil du public :
- 1 place de véhicule automobile par tranche complète de 30 m^2 de surface de plancher

▫ Pour les constructions neuves à usage de commerce :
- 1 place de véhicule automobile par tranche indivisible de 30 m^2 de surface de vente
Cette disposition ne s’applique pas pour les réhabilitations.

▫ Pour les constructions à usage de restauration et d'hôtellerie :
- 1 place de véhicule automobile par chambre
- 1 place de véhicule automobile par tranche indivisible de 10 m^2 de salle de restaurant.

▫ Dans tous les cas, un emplacement couvert pour le stationnement des deux roues, équipé d’éléments fixes permettant l’attache des cadres.

2. Modalités d'application :

▫ La règle applicable aux constructions ou aux établissements non prévus ci dessus est celle prévue pour les cas auxquels ils sont le plus directement assimilables.

▫ En cas d'impossibilité technique ou architecturale d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement des véhicules, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 200 m à pied du premier, les surfaces de stationnement manquantes, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places.

ARTICLE 13 zones Ua1 et Ua2 – OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS

1. Les espaces libres de toute construction doivent faire l'objet d'un aménagement paysager global, pour lequel :

- les arbres feuillus sont recommandés, car ils procurent un abaissement conséquent de température en été par l'évapotranspiration et ils procurent un confort d'ombrage
- les essences locales sont recommandées
- il est obligatoire de traiter les cheminements piétons avec un revêtement perméable
- il est préconisé de traiter les aires de stationnement avec un revêtement perméable. Elles devront être plantées d'arbres de haute tige, à raison d'un arbre pour 100 m^2.

En zone UA2 : Pour toute opération supérieure à 10 logements, un espace vert devra être aménagé.

2. Espaces boisés classés

Les boisements à préserver au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme, sont repérés au document graphique : ils doivent être conservés.

SECTION 3 – POSSIBILITÉ MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 zones Ua1 et Ua2 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

En zone Ua1, le COS maximum est de 2.

En zone Ua2, le COS maximum est de 1,5.

CHAPITRE 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ub

CARACTÈRE DE LA ZONE Ub

Extrait du rapport de présentation du PLU : « *La zone Ub couvre la périphérie du bourg de la commune, où la capacité des équipements permet la réalisation de constructions nouvelles.*

Un sous-secteur Ube *couvre deux grandes parcelles qui présentent la particularité d'un sol très humide.*

La vocation de ce secteur est d'accueillir de l'habitat en permettant une densification diversifiée (habitat individuel et intermédiaire). Les équipements collectifs et activités complémentaires (commerces, services, bureaux …) compatibles avec le caractère de la zone Ub sont également admis pour favoriser la mixité des fonctions urbaines. »

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

ARTICLE 1 zone Ub – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes, à l'exception de celles admises sous conditions dans l'article 2 :

▫ les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation

▫ les affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone

▫ les constructions à usages :
- agricole
- industriel
- artisanal
- d'entrepôt
- de commerce
- de bureau

▫ les habitations légères de loisirs

▫ les terrains de camping et de caravaning

▫ les installations et travaux divers suivants :
- les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes
- les dépôts de matériaux

▫ les installations liées à l'élevage ou au gardiennage d'animaux

▫ les abris de jardin et garages isolés qui ne constituent pas une annexe à l'habitation.

ARTICLE 2 zone Ub – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont admis sous conditions, dans l'ensemble de la zone UB :

▫ L'extension et la création de constructions à usage de commerce, d'artisanat ou de bureau à condition que ces activités soient compatibles avec la vocation résidentielle du secteur et ne soient pas sources de nuisances.
Dans le cas d'activités nuisantes, seules sont permises la mise aux normes et l'adaptation des constructions favorable à la réduction des nuisances.

▫ L'extension et la création d'installations classées soumises à déclaration correspondant à des activités nécessaires à la vie et à la commodité des habitants, à condition qu'elles ne soient pas source de nuisances.

Permis de démolir : dans un souci de préservation du patrimoine, la démolition des constructions repérées sur le document graphique au titre de l'article L.123.1 7° du Code de l'Urbanisme (CU), est soumise au permis de démolir.

Bruit : dans les secteurs affectés par la zone de bruit reportée au plan graphique, les constructions devront respecter les mesures d'isolation acoustique prescrites par la réglementation en vigueur.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 zone Ub – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES, ET CONDITIONS D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1. Accès :

Pour information, il est rappelé que tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire dans les conditions prévues à l'article 682 du Code Civil.

L'autorisation de construire peut être refusée 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.

Elle peut également être refusée, si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu

notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
L'autorisation de construire peut être subordonnée à la réalisation de voies privées ou de tout autre aménagement particulier nécessaire au respect des conditions de sécurité mentionnées dans le paragraphe ci-dessus.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans un intérêt de 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 où la gêne pour la circulation sera moindre.

2. Voirie :

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et au passage du matériel de déneigement et de collecte des ordures ménagères.

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à ce que tous les véhicules les utilisant régulièrement puissent faire demi-tour.

ARTICLE 4 zone Ub – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ASSAINISSEMENT, D'ÉLECTRICITÉ ET DE TELECOMMUNICATION

1. Eau potable :

Toute construction, installation nouvelle ou aménagement par changement d'affectation doit être raccordé au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes. Toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

2. Eaux usées :

Toute construction, installation nouvelle ou aménagement par changement d'affectation doit être raccordé au réseau public d'assainissement. Toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

En l'absence du réseau ou en attente de celui-ci, il peut être admis un dispositif d'assainissement autonome, conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit, et conforme aux dispositions de la réglementation en vigueur.

3. Eaux pluviales :

Les eaux pluviales collectées par les aménagements réalisés sur l’assiette foncière (eaux de toiture, surfaces imperméabilisées, voiries privées...) devront être gérées à la parcelle : par infiltration et par un dispositif individuel d’évacuation dimensionné pour les besoins de l’opération.

Si les eaux pluviales ne peuvent être infiltrées, elles devront être collectées dans un dispositif de rétention, avec régulation de débit au point bas : 5 litres/seconde/hectare.

En dernier recours, le rejet des eaux pluviales au réseau public ne pourra être accepté que de manière exceptionnelle.

Toutes les dispositions devront être prises pour empêcher l'écoulement des eaux pluviales sur la chaussée.

Un dispositif de récupération des eaux pluviales et de réutilisation à l'intérieur des constructions est autorisé, à condition de respecter l'ensemble de la réglementation relative à ce type d'équipement. Une déclaration en mairie pour ces installations est obligatoire.

4. Electricité, téléphone, câble :

Les réseaux d'électricité et de télécommunication doivent être enterrés (moyenne et basse tension).

5. Fibre optique :

Les réseaux de fibres optiques sont installés en souterrain selon les opportunités de travaux, et en aérien seulement si des raisons techniques ou calendaires le justifient.

ARTICLE 5 zone Ub – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas imposé de prescriptions particulières sauf en cas de recours à un dispositif d'assainissement autonome : dans ce cas, la surface du terrain devra être conforme aux besoins du dispositif.

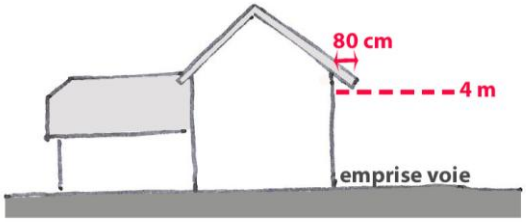
ARTICLE 6 zone Ub – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Généralités :

Les voies entrant dans le champ d'application du présent article sont les voies publiques et les chemins ruraux.

Le tissu urbain est hétérogène, le bâti n'est pas toujours aligné sur la rue.

L'alignement de la construction principale sur la voirie est **autorisé**, au nu de sa façade, sans saillie au-dessus de l'emprise publique (débords de toits, volets battants …) supérieure à 20 cm en-dessous d'une hauteur de 4 m.



Le long des routes départementales 1006, 1075 et 592, un retrait minimum de 10 m de l'emprise de la voie est exigé.

Les piscines doivent respecter un recul minimum de 5 m.

Les portails et les accès de garages devront être édifiés avec un recul de 5 m par rapport à la limite du domaine public.

ARTICLE 7 zone Ub – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

C'est un tissu globalement pavillonnaire, le bâti est souvent implanté au milieu de sa parcelle.

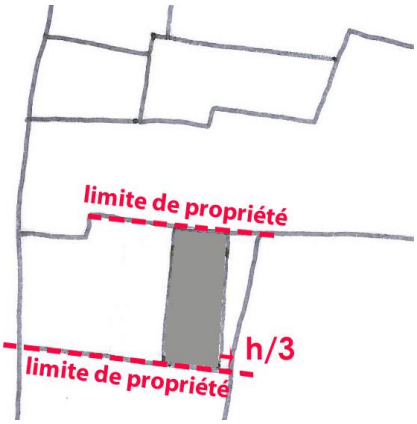
L'article 7 vise à permettre la densité du tissu urbain en périphérie du bourg.

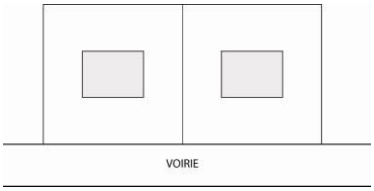
Bâtiment principal :

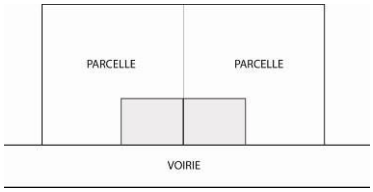
Il est possible d'implanter le bâtiment principal sur une limite de propriété, en respectant les art.675 à 681 du Code civil par rapport aux

parcelles voisines qui ne sont pas des voies privées.

En cas d'implantation avec recul, il devra être au minimum de h/3 (soit une distance égale à la hauteur hors tout divisée par 3) avec un minimum de 2 m.





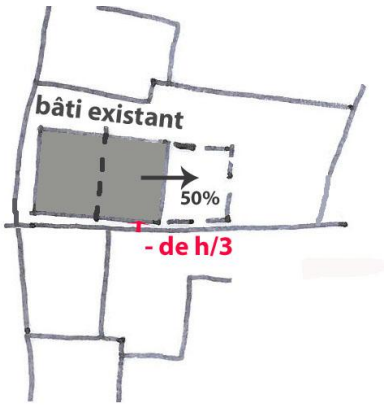


Le schéma de gauche montre qu'avec une distance entre les limites de propriété :
- le terrain restant est très mal optimisé
- les logements subissent des vis-à-vis de tous les côtés.

Celui de droite montre un alignement sur la voirie et une mitoyenneté entre les constructions :
- l'espace libre sur le terrain est optimisé ; les vis-à-vis entre voisins sont réduits.

Cas particulier :

L'aménagement et l'extension d'un bâtiment ne respectant pas la règle édictée ci-dessus, sont admis sous réserve que l'agrandissement projeté :
- ne dépasse pas 50 % de l'emprise au sol du bâtiment existant
- n'ait pas une hauteur supérieure au bâtiment existant.



Annexes :

Les annexes telles que garages, abris de jardin, etc... doivent être implantés avec un retrait minimum de 1 m.
Les piscines doivent être implantés avec un retrait minimum de 4 m par rapport aux limites séparatives.

ARTICLE 8 zone Ub – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Les constructions peuvent s'implanter librement les unes par rapport aux autres.

ARTICLE 9 zone Ub – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas imposé de prescription particulière.

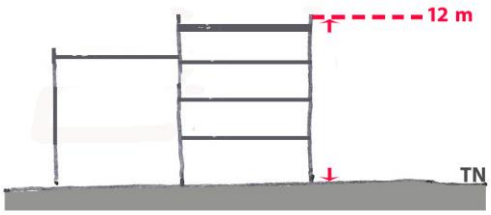
ARTICLE 10 zone Ub – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

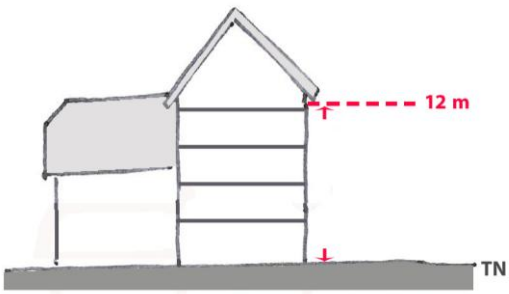
Cette hauteur est mesurée, en tout point du bâtiment :

par rapport au terrain naturel à son aplomb ;
par rapport au terrain naturel à son aplomb si celui-ci est plus bas que le terrain aménagé après travaux ;
par rapport au terrain aménagé après travaux si celui-ci est plus bas que le terrain naturel avant travaux.

Si la construction comporte un toit terrasse, la hauteur « hors tout » de la construction ne doit pas excéder 12 m (soit l'équivalent de RdC+3).

Si la construction comporte un toit à pans, la hauteur à l'égout de toiture ne doit pas excéder 12 m (soit l'équivalent de RdC+3+combles).





Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures ne sont pas

pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale.

Pour le bâti existant dont la hauteur serait supérieure, les extensions à la même hauteur sont autorisées.

ARTICLE 11 zone Ub – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites ou des paysages. Cependant, l'article 11 veut permettre une architecture diversifiée, innovante et de qualité, et non pas conforter la banalisation du paysage.

Pour les éléments patrimoniaux repérés sur le plan de zonage au titre de l'article L123.1 7° du CU et soumis au permis de démolir, le caractère architectural devra être préservé dans la conception du projet de réhabilitation.

Un nuancier est joint au présent règlement.

1. Implantation des constructions :

Les constructions, par leur composition et leur accès, doivent s'adapter avec intelligence au terrain naturel, sans modification importante de celui-ci, dans l'objectif de limiter au maximum les déblais. Les remblais seront traités au maximum sur la parcelle, ils ne devront pas excéder 70 cm de hauteur par rapport au terrain naturel avant construction.

On privilégiera les implantations qui assurent une continuité des espaces publics et qui limitent l'impact et la longueur des accès.

Dans la zone UBe, en raison de la présence d'eau dans le sol, les constructions sont interdites en souterrain.

D'une manière générale, la simplicité des volumes devra être privilégiée.

2. Aspect des toitures :

Pour les constructions principales, sont interdits les toits à un pan et les toits arrondis.
Les toits terrasses ne sont autorisés que s'ils sont réellement usités en tant que terrasse, ou que s'ils sont végétalisés.
Pour les bâtiments d'activités, les pentes de toits sont libres.
Dans le cas de bâtiments nettement rectangulaires avec une toiture à deux pans simples, le faîtage doit être dans le sens de la plus grande dimension du bâtiment.
Les toits dauphinois existants devront être conservés.
En cas de panneaux solaires, ils devront être intégrés à l'architecture de la construction.

Les autorisations d'urbanisme pourront être refusées ou n'être accordées que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si :
- pour les toitures à pans, ils ne respectent pas une pente minimum de 50%
- les débords de toits sont inférieurs à 50 cm.

Pour le choix des teintes il est obligatoire de se référer au nuancier annexé au règlement.

Pour les constructions patrimoniales repérées au plan de zonage :
- les formes de toits doivent être conservées. Cependant des toitures de forme différente (respectant les règles ci-dessus) sont autorisées pour des extensions et des annexes.
- Les panneaux solaires sont autorisés uniquement en toiture, posés sans saillie.

3. Aspect des façades :

Les autorisations d'urbanisme pourront être refusées ou n'être accordées que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si :
- la construction s'inspire d'un style traditionnel étranger (chalets tyroliens, architecture provençale, colonnes à chapiteaux, arcades …)

Pour le choix des teintes il est obligatoire de se référer au nuancier annexé au règlement.

L'architecture en pisé est préconisée, pour les réhabilitations et pour les constructions nouvelles.
En cas de panneaux solaires, ils devront être intégrés à l'architecture de la construction.
Les appareils de climatisation éventuels seront installés de préférence sur les façades arrières par rapport à l'espace public.

Les annexes doivent être traitées en harmonie avec la construction principale. Dans tous les cas, il faut respecter le matériau employé.

Pour les constructions patrimoniales repérées au plan de zonage :
- conserver le volume général
- conserver la régularité des ouvertures si elle existe.

4. Aspect des clôtures :

Pour information, il est rappelé qu'il n'est pas obligatoire de clôturer.
Les clôtures sont soumises à déclaration préalable.

Si la clôture comporte une partie minérale, cette dernière ne doit pas excéder une hauteur de 0,60 m, sauf dans le cas de clôtures intégrées à la construction ou contiguës à des clôtures existantes.
Les murets peuvent être surmontés d'un grillage ou d'un dispositif à claire-voie. Les panneaux pleins non maçonnés sont interdits.
La hauteur totale des clôtures ne doit pas dépasser 1,80 m.

Pour les haies, sont recommandées les essences locales et diversifiées, les haies monospécifiques de thuyas et de lauriers sont à éviter.

ARTICLE 12 zone Ub – OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

1. Le stationnement des véhicules motorisés correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective, sur des emplacements prévus à cet effet.

Les zones de manoeuvre des aires de stationnement doivent être indépendantes des voies publiques.

Le dimensionnement à prendre en compte pour une place de stationnement est de 5 m x 2,50 m par véhicule.

Il est exigé au minimum :

▫ Pour les constructions à usage d'habitation :
- 1 place de véhicule automobile par tranche de 50 m^2 de surface de plancher
- 1 place de véhicule automobile « visiteur » par tranche de 300 m^2 de surface de plancher pour toute opération d'habitat
- 1 place de véhicule automobile par logement locatif financé à l'aide des prêts aidés par l'Etat

▫ Pour les constructions à usage de bureau et à usage d'accueil du public :
- 1 place de véhicule automobile par tranche complète de 30 m^2 de surface de plancher

▫ Pour les constructions à usage de commerce :
- 1 place de véhicule automobile par tranche indivisible de 30 m^2 de surface de vente

▫ Pour les constructions à usage de restauration et d'hôtellerie :
- 1 place de véhicule automobile par chambre
- 1 place de véhicule automobile par tranche indivisible de 10 m^2 de salle de restaurant.

▫ Dans tous les cas, un emplacement couvert pour le stationnement des deux roues, équipé d'éléments fixes permettant l'attache des cadres.

2. Modalités d'application :

▫ La règle applicable aux constructions ou aux établissements non prévus ci dessus est celle prévue pour les cas auxquels ils sont le plus directement assimilables.

▫ En cas d'impossibilité technique ou architecturale d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement des véhicules, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 200 m à pied du premier, les surfaces de stationnement manquantes, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places.

ARTICLE 13 zone Ub – OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS

1. Les espaces libres de toute construction doivent faire l'objet d'un aménagement paysager global, pour lequel :

- les arbres feuillus sont recommandés, car ils procurent un abaissement conséquent de température en été par l'évapotranspiration et ils procurent un confort d'ombrage
- les essences locales sont recommandées
- il est obligatoire de traiter les cheminements piétons avec un revêtement perméable
- il est préconisé de traiter les aires de stationnement avec un revêtement perméable. Elles devront être plantées d'arbres de haute tige, à raison d'un arbre pour 100 m^2.

Pour toute opération supérieure à 10 logements, un espace vert devra être aménagé.

2. Espaces boisés classés

Les boisements à préserver au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme, sont repérés au document graphique : ils doivent être conservés.

SECTION 3 – POSSIBILITÉ MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 zone Ub – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Pour l'habitat, le COS maximum est de 0,6.

Pour les commerces, le COS maximum est de 0,5.

CHAPITRE 3 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ui

CARACTÈRE DE LA ZONE Ui

Extrait du rapport de présentation du PLU : « *La zone Ui couvre les secteurs d'activités artisanales et industrielles dans le bourg et dans sa périphérie, où la capacité des équipements permet la réalisation de constructions nouvelles.*

La vocation de ce secteur est d'accueillir des activités artisanales et industrielles. Les équipements collectifs et activités complémentaires compatibles avec le caractère de la zone Ui, sont également admis pour favoriser la mixité des fonctions urbaines.

Une orientation d'aménagement et de programmation (OAP4) présente les principes d'aménagement *que la commune souhaite voir appliquer sur la zone Ui des Rivoires. Les futures constructions devront être compatibles avec cette OAP et conformes aux règles édictées par le règlement.*

Conformément à l'article L.111-1-4 du Code de l'urbanisme, l'OAP4 définit des principes d'aménagement relatifs à la sécurité routière et la qualité paysagère qui permettent de déroger à la règle d'inconstructibilité dans une bande de 75 m de part et d'autre de l'axe de la RD1006.»

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

ARTICLE 1 zone Ui – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes, à l'exception de celles admises sous conditions dans l'article 2 :

▫ les installations classées pour la protection de l'environnement

▫ les affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone

▫ les constructions à usages :
- agricole et les installations liées à l'élevage ou au gardiennage d'animaux
- d'habitation, y compris les logements de fonction
- d'hébergement hôtelier
- de commerce

▫ les habitations légères de loisirs

▫ les terrains de camping et de caravaning

▫ les décharges et tous types de stockages non liés à une activité implantée dans la zone.

ARTICLE 2 zone Ui – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont admis sous conditions, dans l'ensemble de la zone Ui :

▫ Les équipements collectifs sont autorisés à condition qu'ils soient liés aux activités implantées dans la zone.

▫ L'extension et la création d'installations classées, à condition qu'elles ne soient pas source de nuisances.

▫ Les dépôts de matériaux à condition qu'ils soient liés et nécessaires aux activités autorisées sur la zone

▫ l'extension et la création de constructions à usage de commerce à condition que cet usage ne soit pas principal et soit lié à une activité artisanale ou industrielle.

Permis de démolir : dans un souci de préservation du patrimoine, la démolition des constructions repérées sur le document graphique au titre de l'article L.123.1 7° du Code de l'Urbanisme (CU), est soumise au permis de démolir.

Bruit : dans les secteurs affectés par la zone de bruit reportée au plan graphique, les constructions devront respecter les mesures d'isolation acoustique prescrites par la réglementation en vigueur.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 zone Ui – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES, ET CONDITIONS D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1. Accès :

Pour information, il est rappelé que tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire dans les conditions prévues à l'article 682 du Code Civil.

L'autorisation de construire peut être refusée 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.

Elle peut également être refusée, si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
L'autorisation de construire peut être subordonnée à la réalisation de

voies privées ou de tout autre aménagement particulier nécessaire au respect des conditions de sécurité mentionnées dans le paragraphe ci-dessus.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans un intérêt de 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 où la gêne pour la circulation sera moindre.

2. Voirie :

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et au passage du matériel de déneigement et de collecte des ordures ménagères.

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à ce que tous les véhicules les utilisant régulièrement puissent faire demi-tour.

ARTICLE 4 zone Ui – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ASSAINISSEMENT, D'ÉLECTRICITÉ ET DE TELECOMMUNICATION

1. Alimentation en eau :

Eau potable :
Toute construction, installation nouvelle ou aménagement par changement d'affectation doit être raccordé au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes. Toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

Eau industrielle :
Le pompage dans la nappe phréatique est soumis à autorisation.

2. Assainissement :

Eaux usées domestiques :

Toute construction, installation nouvelle ou aménagement par changement d'affectation doit être raccordé au réseau public d'assainissement. Toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

En l'absence du réseau ou en attente de celui-ci, il peut être admis un dispositif d'assainissement autonome, conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit, et conforme aux dispositions de la réglementation en vigueur.

Eaux résiduaires industrielles :

Les installations industrielles ne doivent rejeter au réseau public d’assainissement que des effluents pré-épurés conformément aux

dispositions législatives et règlementaires 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 règlementation en vigueur.

3. Eaux pluviales :

Les eaux pluviales collectées par les aménagements réalisés sur l'assiette foncière (eaux de toiture, surfaces imperméabilisées, voiries privées...) devront être gérées à la parcelle : par infiltration et par un dispositif individuel d'évacuation dimensionné pour les besoins de l'opération.
Si les eaux pluviales ne peuvent être infiltrées, elles devront être collectées dans un dispositif de rétention, avec régulation de débit au point bas : 5 litres/seconde/hectare.

En dernier recours, le rejet des eaux pluviales au réseau public ne pourra être accepté que de manière exceptionnelle.

Toutes les dispositions devront être prises pour empêcher l'écoulement des eaux pluviales sur la chaussée.

Un dispositif de récupération des eaux pluviales et de réutilisation à l'intérieur des constructions est autorisé, à condition de respecter l'ensemble de la réglementation relative à ce type d'équipement. Une déclaration en mairie pour ces installations est obligatoire.

4. Electricité, téléphone, câble :

Les réseaux d'électricité et de télécommunication doivent être enterrés (moyenne et basse tension), sauf en cas d'impossibilité technique ou de coût hors de proportion avec l'aménagement prévu.

5. Fibre optique :

Les réseaux de fibres optiques sont installés en souterrain selon les opportunités de travaux, et en aérien seulement si des raisons techniques ou calendaires le justifient.

ARTICLE 5 zone Ui – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

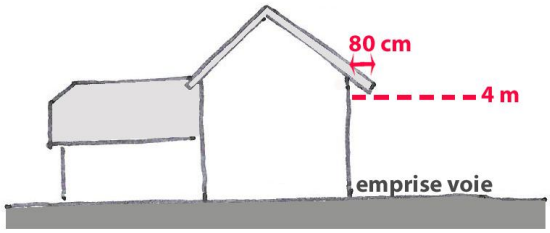
Il n'est pas imposé de prescriptions particulières sauf en cas de recours à un dispositif d'assainissement autonome : dans ce cas, la surface du terrain devra être conforme aux besoins du dispositif.

ARTICLE 6 zone Ui – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Généralités :

Les voies entrant dans le champ d'application du présent article sont les voies publiques et les chemins ruraux.

L'alignement de la construction principale sur la voirie est **autorisé**, au nu de sa façade, sans saillie au-dessus de l'emprise publique (débords de toits, volets battants …) supérieure à 20 cm en-dessous d'une hauteur de 4 m.



Le long de la RD1006, un retrait minimum de 10 m de l'emprise de la voie est exigé.

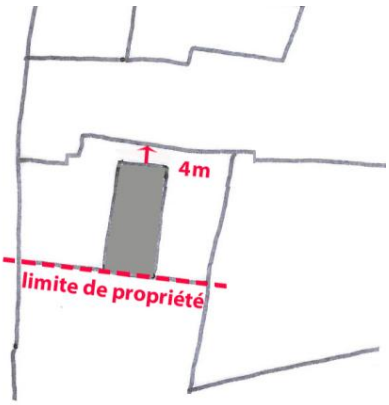
Les portails et les accès de garages devront être édifiés avec un recul de 5 m par rapport à la limite du domaine public.

ARTICLE 7 zone Ui – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Certains bâtiments d'activité sont implantés en limite parcellaire.

Il est possible d'implanter les constructions sur une limite de propriété, lorsque les mesures indispensables sont prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu) et lorsque la circulation est aisément assurée par ailleurs.

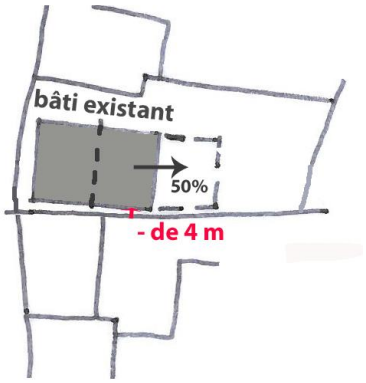
En cas d'implantation avec recul, il devra être au minimum de 4 m.



Cas particulier :

L'aménagement et l'extension d'un bâtiment ne respectant pas la règle édictée ci-dessus, sont admis sous réserve que l'agrandissement projeté :

- ne dépasse pas 50 % de l'emprise au sol du bâtiment existant
- n'ait pas une hauteur supérieure au bâtiment existant.



ARTICLE 8 zone Ui – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Les constructions doivent respecter les mêmes règles d'implantation que dans l'article 7.

ARTICLE 9 zone Ui – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas imposé de prescription particulière.

ARTICLE 10 zone Ui – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Cette hauteur est mesurée, en tout point du bâtiment :

par rapport au terrain naturel à son aplomb ;
par rapport au terrain naturel à son aplomb si celui-ci est plus bas que le terrain aménagé après travaux ;
par rapport au terrain aménagé après travaux si celui-ci est plus bas que le terrain naturel avant travaux.

La hauteur « hors tout » de la construction ne doit pas excéder 12 m.

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

Pour le bâti existant dont la hauteur serait supérieure, les extensions à la même hauteur sont autorisées.

ARTICLE 11 zone Ui – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites ou des paysages. Cependant, l'article 11 veut permettre une architecture diversifiée, innovante et de qualité, et non pas conforter la banalisation du paysage.

Pour les éléments patrimoniaux repérés sur le plan de zonage au titre de l'article L123.1 7° du Code de l'Urbanisme et soumis au permis de démolir, le caractère architectural devra être préservé dans la conception du projet de réhabilitation.

1. Implantation des constructions :

Les constructions, par leur composition et leur accès, doivent s'adapter avec intelligence au terrain naturel, sans modification importante de celui-ci, dans l'objectif de limiter au maximum les déblais. Les remblais seront traités au maximum sur la parcelle, ils ne devront pas excéder 70 cm de hauteur par rapport au terrain naturel avant construction.

On privilégiera les implantations qui assurent une continuité des espaces publics et qui limitent l'impact et la longueur des accès.

D'une manière générale, la simplicité des volumes devra être privilégiée.

2. Aspect des toitures :

Pour les constructions principales, sont interdits les toits à un pan et les toits arrondis.
Les toits terrasses ne sont autorisés que s'ils sont réellement usités en tant que terrasse, ou que s'ils sont végétalisés.
Pour les bâtiments d'activités, les pentes de toits sont libres.
Dans le cas de bâtiments nettement rectangulaires avec une toiture à deux pans simples, le faîtage doit être dans le sens de la plus grande dimension du bâtiment.
En cas de panneaux solaires, ils devront être intégrés à l'architecture de la construction.

Pour le choix des teintes : les couleurs vives sont interdites.

Pour les constructions patrimoniales repérées au plan de zonage :
- les formes de toits doivent être conservées. Cependant des toitures de forme différente (respectant les règles ci-dessus) sont autorisées pour des extensions et des annexes.
- Les panneaux solaires sont autorisés uniquement en toiture, posés sans saillie.

3. Aspect des façades :

Les constructions doivent être traitées de façon simple et fonctionnelle, sont notamment exclues les dispositions tels que frontons ne s'étendant

pas à l’ensemble de la façade.

Les autorisations d’urbanisme pourront être refusées ou n’être accordées que sous réserve de l’observation de prescriptions spéciales si :
- la construction s’inspire d’un style traditionnel étranger (chalets tyroliens, architecture provençale, colonnes à chapiteaux, arcades …)

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

Pour le choix des teintes : les couleurs vives sont interdites, sauf pour les éléments ponctuels (menuiseries, garde-corps …)

En cas de panneaux solaires, ils devront être intégrés à l’architecture de la construction.

Les annexes doivent être traitées en harmonie avec la construction principale. Dans tous les cas, il faut respecter le matériau employé.

Pour les constructions patrimoniales repérées au plan de zonage :
- conserver le volume général
- conserver la régularité des ouvertures si elle existe.

4. Aspect des clôtures :

Pour information, il est rappelé qu'il n'est pas obligatoire de clôturer. Les clôtures sont soumises à déclaration préalable.

Les clôtures à proximité des accès aux établissements 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.
Si la clôture comporte une partie minérale, cette dernière ne doit pas excéder une hauteur de 0,60 m, sauf dans le cas de clôtures intégrées à la construction ou contiguës à des clôtures existantes.
Les murets peuvent être surmontés d’un grillage ou d’un dispositif à claire-voie, doublé de haie vive. Les panneaux pleins non maçonnés sont interdits.
La hauteur totale des clôtures ne doit pas dépasser 1,80 m.

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).

Pour les haies, sont recommandées les essences locales et diversifiées, les haies monospécifiques de thuyas et de lauriers sont à éviter.

5. Divers :

Toutes les zones de dépôts, ainsi que les cuves, citernes et silos, devront être en cohérence avec l'architecture du bâtiment principal, masqués par la végétation, ou enterrés.

Les aires de stockage seront obligatoirement organisées pour être intégrées à la composition générale du bâti en valorisant l'aménagement paysager de la parcelle.

Les zones de stockage des déchets non inertes devront être couvertes et isolées du sol.

Le stockage des épaves et autres machines hors d'usage est interdit.

ARTICLE 12 zone Ui – OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

1. Le stationnement des véhicules motorisés correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective, sur des emplacements prévus à cet effet.

Les zones de manoeuvre des aires de stationnement doivent être indépendantes des voies publiques.

Le dimensionnement à prendre en compte pour une place de stationnement est de 5 m x 2,50 m par véhicule.

Il est exigé au minimum :

▫ Pour les constructions artisanales :
1 place pour 40 m^2 de surface de plancher

▫ Pour les constructions à usage de bureau et à usage d'accueil du public :
- 1 place de véhicule automobile par tranche complète de 30 m^2 de surface de plancher

▫ Pour les constructions à usage de commerce :
- 1 place de véhicule automobile par tranche indivisible de 30 m^2 de surface de vente

▫ Dans tous les cas, un emplacement couvert pour le stationnement des deux roues, équipé d'éléments fixes permettant l'attache des cadres.

A ces minimums, s'ajoutent des aires de stationnement suffisantes pour assurer le stationnement des véhicules de livraison et de service.

2. Modalités d'application :

▫ La règle applicable aux constructions ou aux établissements non prévus ci dessus est celle prévue pour les cas auxquels ils sont le plus directement assimilables.

ARTICLE 13 zone Ui – OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS

1. Les espaces libres de toute construction doivent faire l'objet d'un aménagement paysager global, pour lequel :

- les arbres feuillus sont recommandés, car ils procurent un abaissement conséquent de température en été par l'évapotranspiration et ils procurent un confort d'ombrage
- les essences locales sont recommandées
- il est obligatoire de traiter les cheminements piétons avec un revêtement perméable
- il est préconisé de traiter les aires de stationnement avec un revêtement perméable. Elles devront être plantées d'arbres de haute tige, à raison d'un arbre pour 100 m^2.

SECTION 3 – POSSIBILITÉ MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 zone Ui – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas imposé de prescription particulière.

CHAPITRE 4 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Uy

CARACTÈRE DE LA ZONE Uy

Extrait du rapport de présentation du PLU : « *La zone Uy couvre le secteur d'activités artisanales et tertiaires non nuisantes situé en entrée sud du bourg, où la capacité des équipements permet la réalisation de constructions nouvelles.*

La vocation de ce secteur est d'accueillir des activités artisanales et tertiaires non nuisantes. Les équipements collectifs et activités complémentaires compatibles avec le caractère de la zone Uy, sont également admis pour favoriser la mixité des fonctions urbaines. »

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

ARTICLE 1 zone Uy – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes, à l'exception de celles admises sous conditions dans l'article 2 :

▫ les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation

▫ les affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone

▫ les constructions à usages :

- industriel
- agricole et les installations liées à l'élevage ou au gardiennage d'animaux
- d'habitation, y compris les logements de fonction
- d'hébergement hôtelier
- de commerce

▫ les habitations légères de loisirs

▫ les terrains de camping et de caravaning

▫ les décharges et tous types de stockages non liés à une activité implantée dans la zone.

ARTICLE 2 zone Uy – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont admis sous conditions, dans l'ensemble de la zone UY :

▫ Les équipements collectifs sont autorisés à condition qu'ils soient liés aux activités implantées dans la zone.

▫ L'extension et la création d'installations classées soumises à déclaration compatibles avec la vocation de la zone, à condition qu'elles ne soient pas source de nuisances.

▫ Les dépôts de matériaux à condition qu'ils soient liés et nécessaires aux activités autorisées sur la zone.

▫ L'extension et la création de constructions à usage de commerce à condition que cet usage ne soit pas principal et soit lié à une activité artisanale ou tertiaire.

Bruit : dans les secteurs affectés par la zone de bruit reportée au plan graphique, les constructions devront respecter les mesures d'isolation acoustique prescrites par la réglementation en vigueur.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 zone Uy – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES, ET CONDITIONS D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1. Accès :

Pour information, il est rappelé que tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire dans les conditions prévues à l'article 682 du Code Civil.

L'autorisation de construire peut être refusée 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.

Elle peut également être refusée, si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
L'autorisation de construire peut être subordonnée à la réalisation de voies privées ou de tout autre aménagement particulier nécessaire au respect des conditions de sécurité mentionnées dans le paragraphe ci-dessus.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans un

intérêt de 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 où la gêne pour la circulation sera moindre.

2. Voirie :

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et au passage du matériel de déneigement et de collecte des ordures ménagères.

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à ce que tous les véhicules les utilisant régulièrement puissent faire demi-tour.

ARTICLE 4 zone Uy – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ASSAINISSEMENT, D'ÉLECTRICITÉ ET DE TELECOMMUNICATION

1. Eau potable :

Toute construction, installation nouvelle ou aménagement par changement d'affectation doit être raccordé au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes. Toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

2. Assainissement :

Toute construction, installation nouvelle ou aménagement par changement d'affectation doit être raccordé au réseau public d'assainissement. Toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

3. Eaux pluviales :

Les eaux pluviales collectées par les aménagements réalisés sur l’assiette foncière (eaux de toiture, surfaces imperméabilisées, voiries privées...) devront être gérées à la parcelle : par infiltration et par un dispositif individuel d’évacuation dimensionné pour les besoins de l’opération.
Si les eaux pluviales ne peuvent être infiltrées, elles devront être collectées dans un dispositif de rétention, avec régulation de débit au point bas : 5 litres/seconde/hectare.

En dernier recours, le rejet des eaux pluviales au réseau public ne pourra être accepté que de manière exceptionnelle.

Toutes les dispositions devront être prises pour empêcher l'écoulement des eaux pluviales sur la chaussée.

Un dispositif de récupération des eaux pluviales et de réutilisation à l’intérieur des constructions est autorisé, à condition de respecter l'ensemble de la réglementation relative à ce type d'équipement. Une déclaration en mairie pour ces installations est obligatoire.

4. Electricité, téléphone, câble :

Les réseaux d'électricité et de télécommunication doivent être enterrés (moyenne et basse tension), sauf en cas d'impossibilité technique ou de coût hors de proportion avec l'aménagement prévu.

5. Fibre optique :

Les réseaux de fibres optiques sont installés en souterrain selon les opportunités de travaux, et en aérien seulement si des raisons techniques ou calendaires le justifient.

ARTICLE 5 zone Uy – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas imposé de prescriptions particulières.

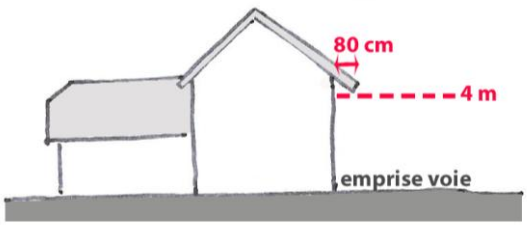
ARTICLE 6 zone Uy – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Généralités :

Les voies entrant dans le champ d'application du présent article sont les voies publiques et les chemins ruraux.

La zone UY située en entrée de ville sud, doit participer à la qualité urbaine d'entrée de ville et au ralentissement des véhicules.

L'alignement de la construction principale sur la voirie est **autorisé**, au nu de sa façade, sans saillie au-dessus de l'emprise publique (débords de toits, volets battants …) supérieure à 20 cm en-dessous d'une hauteur de 4 m.



Les constructions peuvent s'implanter selon un recul par rapport à la limite de la voirie.

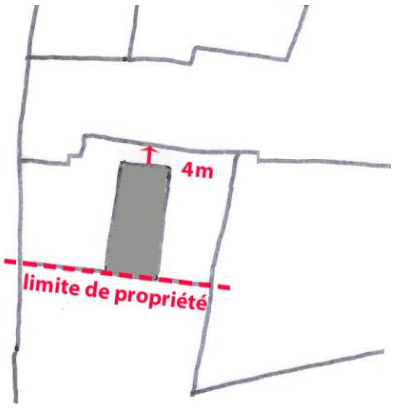
Les portails et les accès de garages devront être édifiés avec un recul de 5 m par rapport à la limite du domaine public.

ARTICLE 7 zone Uy – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Certains bâtiments d'activité sont implantés en limite parcellaire.

Il est possible d'implanter les constructions sur une limite de propriété, lorsque les mesures indispensables sont prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu) et lorsque la circulation est aisément assurée par ailleurs.

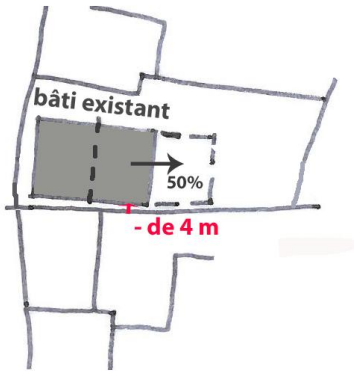
En cas d'implantation avec recul, il devra être au minimum de 4 m.



Cas particulier :

L'aménagement et l'extension d'un bâtiment ne respectant pas la règle édictée ci-dessus, sont admis sous réserve que l'agrandissement projeté :

- ne dépasse pas 50 % de l'emprise au sol du bâtiment existant
- n'ait pas une hauteur supérieure au bâtiment existant.



ARTICLE 8 zone Uy – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Les constructions doivent respecter les mêmes règles d'implantation que dans l'article 7.

ARTICLE 9 zone Uy – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas imposé de prescription particulière.

ARTICLE 10 zone Uy – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Cette hauteur est mesurée, en tout point du bâtiment :

par rapport au terrain naturel à son aplomb ;
par rapport au terrain naturel à son aplomb si celui-ci est plus bas que le terrain aménagé après travaux ;
par rapport au terrain aménagé après travaux si celui-ci est plus bas que le terrain naturel avant travaux.

La hauteur « hors tout » de la construction ne doit pas excéder 12 m.

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

Pour le bâti existant dont la hauteur serait supérieure, les extensions à la même hauteur sont autorisées.

ARTICLE 11 zone Uy – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites ou des paysages. Cependant, l'article 11 veut permettre une architecture diversifiée, innovante et de qualité, et non pas conforter la banalisation du paysage.

1. Implantation des constructions :

Les constructions, par leur composition et leur accès, doivent s'adapter avec intelligence au terrain naturel, sans modification importante de celui-ci, dans l'objectif de limiter au maximum les déblais. Les remblais seront traités au maximum sur la parcelle, ils ne devront pas excéder 70 cm de hauteur par rapport au terrain naturel avant construction.

On privilégiera les implantations qui assurent une continuité des espaces publics et qui limitent l'impact et la longueur des accès.

D’une manière générale, la simplicité des volumes devra être privilégiée.

2. Aspect des toitures :

Pour les constructions principales, sont interdits les toits à un pan et les toits arrondis.
Les toits terrasses ne sont autorisés que s’ils sont réellement usités en tant que terrasse, ou que s’ils sont végétalisés.
Pour les bâtiments d’activités, les pentes de toits sont libres.
Dans le cas de bâtiments nettement rectangulaires avec une toiture à deux pans simples, le faîtage doit être dans le sens de la plus grande dimension du bâtiment.
En cas de panneaux solaires, ils devront être intégrés à l’architecture de la construction.

Pour le choix des teintes : les couleurs vives sont interdites, sauf pour les éléments ponctuels (menuiseries, garde-corps …)

3. Aspect des façades :

Les constructions doivent être traitées de façon simple et fonctionnelle, sont notamment exclues les dispositions tels que frontons ne s’étendant pas à l’ensemble de la façade.

Les autorisations d’urbanisme pourront être refusées ou n’être accordées que sous réserve de l’observation de prescriptions spéciales si :
- la construction s’inspire d’un style traditionnel étranger (chalets tyroliens, architecture provençale, colonnes à chapiteaux, arcades …)

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

Pour le choix des teintes : les couleurs vives sont interdites.

En cas de panneaux solaires, ils devront être intégrés à l’architecture de la construction.

Les annexes doivent être traitées en harmonie avec la construction principale. Dans tous les cas, il faut respecter le matériau employé.

4. Aspect des clôtures :

Pour information, il est rappelé qu'il n'est pas obligatoire de clôturer.
Les clôtures sont soumises à déclaration préalable.

Les clôtures à proximité des accès aux établissements 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.
Si la clôture comporte une partie minérale, cette dernière ne doit pas excéder une hauteur de 0,60 m, sauf dans le cas de clôtures intégrées à la construction ou contiguës à des clôtures existantes.
Les murets peuvent être surmontés d’un grillage ou d’un dispositif à claire-voie, doublé de haie vive. Les panneaux pleins non maçonnés sont interdits.
La hauteur totale des clôtures ne doit pas dépasser 1,80 m.

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).

Pour les haies, sont recommandées les essences locales et diversifiées, les haies monospécifiques de thuyas et de lauriers sont à éviter.

5. Divers :

Toutes les zones de dépôts, ainsi que les cuves, citernes et silos, devront être en cohérence avec l'architecture du bâtiment principal, masqués par la végétation, ou enterrés.

Les aires de stockage seront obligatoirement organisées pour être intégrées à la composition générale du bâti en valorisant l'aménagement paysager de la parcelle.

Les zones de stockage des déchets non inertes devront être couvertes et isolées du sol.

Le stockage des épaves et autres machines hors d'usage est interdit.

ARTICLE 12 zone Uy – OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

1. Le stationnement des véhicules motorisés correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective, sur des emplacements prévus à cet effet.

Les zones de manoeuvre des aires de stationnement doivent être indépendantes des voies publiques.

Le dimensionnement à prendre en compte pour une place de stationnement est de 5 m x 2,50 m par véhicule.

Il est exigé au minimum :

▫ Pour les constructions artisanales :
1 place pour 40 m^2 de surface de plancher

▫ Pour les constructions à usage de bureau et à usage d'accueil du public :
- 1 place de véhicule automobile par tranche complète de 30 m^2 de surface de plancher

▫ Pour les constructions à usage de commerce :
- 1 place de véhicule automobile par tranche indivisible de 30 m^2 de surface de vente.

▫ Dans tous les cas, un emplacement couvert pour le stationnement des deux roues, équipé d'éléments fixes permettant l'attache des cadres.

A ces minimums, s'ajoutent des aires de stationnement suffisantes pour assurer le stationnement des véhicules de livraison et de service.

2. Modalités d'application :

▫ La règle applicable aux constructions ou aux établissements non prévus ci dessus est celle prévue pour les cas auxquels ils sont le plus directement assimilables.

ARTICLE 13 zone Uy – OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS

1. Les espaces libres de toute construction doivent faire l'objet d'un aménagement paysager global, pour lequel :

- les arbres feuillus sont recommandés, car ils procurent un abaissement conséquent de température en été par l'évapotranspiration et ils procurent un confort d'ombrage
- les essences locales sont recommandées
- il est obligatoire de traiter les cheminements piétons avec un revêtement perméable
- il est préconisé de traiter les aires de stationnement avec un revêtement perméable. Elles devront être plantées d'arbres de haute tige, à raison d'un arbre pour 100 m^2.

SECTION 3 – POSSIBILITÉ MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 zone Uy – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas imposé de prescription particulière.

TITRE 2

Dispositions applicables aux ZONES A URBANISER

CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUa

CARACTÈRE DE LA ZONE AUa

Extrait du rapport de présentation du PLU : « *La vocation principale de cette zone naturelle destinée à être ouverte à l'urbanisation, est d'accueillir un habitat organisé et dense, comme dans la zone UA à laquelle elle se réfère par son indice a. Les équipements collectifs et activités complémentaires sont admis pour favoriser la mixité des fonctions urbaines à condition d'être compatibles avec le caractère résidentiel de la zone et de s'intégrer à la forme urbaine.*

Deux zones AUa viennent combler des dents creuses en périphérie du bourg :
- *la zone AUa1 du Guillet*
- *la zone AUa2 du Petit Bailly*

Pour la zone AUa1 l'urbanisation sera effectuée par une opération d'ensemble.
Pour la zone AUa2 l'urbanisation sera effectuée au fur et à mesure de la réalisation des équipements par la commune, selon le phasage défini dans l'OAP2.

Des orientations d'aménagement et de programmation (OAP1 et OAP2) présentent les principes d'aménagement *que la commune souhaite voir appliquer sur ces zones à urbaniser. Les futures constructions devront être compatibles avec ces OAP et conformes aux règles édictées par le règlement.* »

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

ARTICLE 1 zone AUa – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes, à l'exception de celles admises sous conditions dans l'article 2 :

▫ les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation

▫ les affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone

▫ les constructions à usages :
- agricole
- industriel
- artisanal
- d'entrepôt
- de commerce
- de bureau

▫ les habitations légères de loisirs

▫ les terrains de camping et de caravaning

▫ les installations et travaux divers suivants :
- les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes
- les dépôts de matériaux

▫ les installations liées à l'élevage ou au gardiennage d'animaux

ARTICLE 2 zone AUa – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

Les zones ne seront ouvertes à l'urbanisation que lorsque les conditions suivantes seront remplies :
- raccordement de la zone à l'assainissement collectif

Sont admis sous conditions, dans l'ensemble de la zone AUa :

▫ les occupations et utilisations du sol non interdites dans l'article 1 si elles respectent les principes des orientations d'aménagement et de programmation : OAP1 pour la zone AUa1 et OAP2 pour la zone AUa2.

▫ L'extension et la création de constructions à usage de commerce, d'artisanat ou de bureau à condition que ces activités restent largement minoritaires, qu'elles soient compatibles avec la vocation résidentielle du secteur et qu'elles ne soient pas sources de nuisances.

▫ L'extension et la création d'installations classées soumises à déclaration correspondant à des activités nécessaires à la vie et à la commodité des habitants, à condition qu'elles ne soient pas source de nuisances.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 zone AUa – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES, ET CONDITIONS D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1. Accès :

Pour information, il est rappelé que tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire dans les conditions prévues à l'article 682 du Code Civil.

L'autorisation de construire peut être refusée 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.

Elle peut également être refusée, si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
L'autorisation de construire peut être subordonnée à la réalisation de voies privées ou de tout autre aménagement particulier nécessaire au respect des conditions de sécurité mentionnées dans le paragraphe ci-dessus.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans un intérêt de 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 où la gêne pour la circulation sera moindre.

2. Voirie :

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et au passage du matériel de déneigement et de collecte des ordures ménagères.

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à ce que tous les véhicules les utilisant régulièrement puissent faire demi-tour.

ARTICLE 4 zone AUa – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ASSAINISSEMENT, D'ÉLECTRICITÉ ET DE TELECOMMUNICATION

1. Eau potable :

Toute construction, installation nouvelle ou aménagement par changement d'affectation doit être raccordé au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes. Toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

2. Eaux usées :

Toute construction, installation nouvelle ou aménagement par changement d'affectation doit être raccordé au réseau public d'assainissement. Toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

3. Eaux pluviales :

Les eaux pluviales collectées par les aménagements réalisés sur l’assiette foncière (eaux de toiture, surfaces imperméabilisées, voiries privées...) devront être gérées à la parcelle : par infiltration et par un dispositif individuel d’évacuation dimensionné pour les besoins de l’opération.
Si les eaux pluviales ne peuvent être infiltrées, elles devront être collectées dans un dispositif de rétention, avec régulation de débit au point bas : 5 litres/seconde/hectare.

En dernier recours, le rejet des eaux pluviales au réseau public ne pourra être accepté que de manière exceptionnelle.

Toutes les dispositions devront être prises pour empêcher l'écoulement des eaux pluviales sur la chaussée.

Un dispositif de récupération des eaux pluviales et de réutilisation à l'intérieur des constructions est autorisé, à condition de respecter l'ensemble de la réglementation relative à ce type d'équipement. Une déclaration en mairie pour ces installations est obligatoire.

4. Electricité, téléphone, câble :

Les réseaux d'électricité et de télécommunication doivent être enterrés (moyenne et basse tension).

5. Fibre optique :

Les réseaux de fibres optiques sont installés en souterrain selon les opportunités de travaux, et en aérien seulement si des raisons techniques ou calendaires le justifient.

ARTICLE 5 zone AUa – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas imposé de prescription particulière.

ARTICLE 6 zone AUa – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Généralités :

Les voies entrant dans le champ d'application du présent article sont les voies publiques et les chemins ruraux.

L'alignement de la construction principale sur la voirie est **autorisé**, au nu de sa façade.

Les annexes à la construction principale peuvent s'implanter librement, seules les piscines doivent respecter un recul minimum de 5 m.

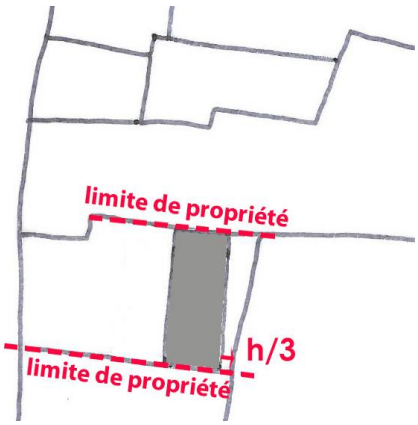
Les portails et les accès de garages devront être édifiés avec un recul de 5 m par rapport à la limite du domaine public.

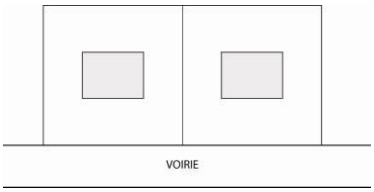
ARTICLE 7 zone AUa – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

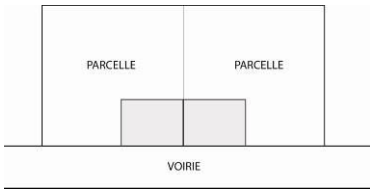
Bâtiment principal :

Afin de favoriser la mitoyenneté du bâti, il est possible d'implanter le bâtiment principal sur limites de propriété, en respectant les art.675 à 681 du Code civil par rapport aux parcelles voisines qui ne sont pas des voies privées.

En cas d'implantation avec recul, il devra être au minimum de h/3 (soit une distance égale à la hauteur hors tout divisée par 3).







Le schéma de gauche montre qu'avec une distance entre les limites de propriété :
- le terrain restant est très mal optimisé
- les logements subissent des vis-à-vis de tous les côtés.

Celui de droite montre un alignement sur la voirie et une mitoyenneté entre les constructions :
- l'espace libre sur le terrain est optimisé ; les vis-à-vis entre voisins sont réduits.

Annexes :

Les annexes telles que garages, abris de jardin, etc... peuvent s'implanter sans condition de recul.
Seules les piscines doivent être implantés avec un retrait minimum de 4 m par rapport aux limites séparatives.

ARTICLE 8 zone AUa – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Les constructions peuvent s'implanter librement les unes par rapport aux autres.

ARTICLE 9 zone AUa – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas imposé de prescription particulière.

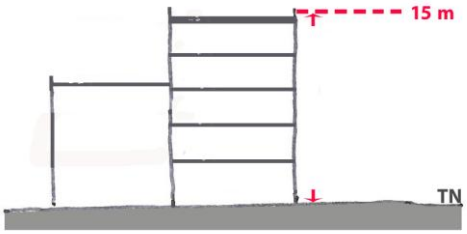
ARTICLE 10 zone AUa – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

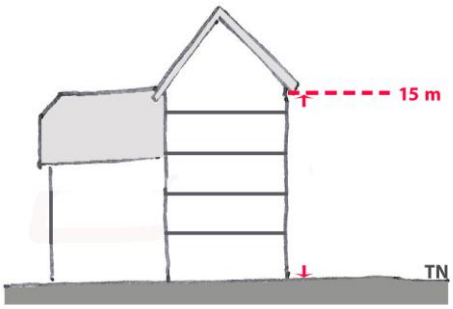
Cette hauteur est mesurée, en tout point du bâtiment :

par rapport au terrain naturel à son aplomb ;
par rapport au terrain naturel à son aplomb si celui-ci est plus bas que le terrain aménagé après travaux ;
par rapport au terrain aménagé après travaux si celui-ci est plus bas que le terrain naturel avant travaux.

Si la construction comporte un toit terrasse, la hauteur « hors tout » de la construction ne doit pas excéder 15 m (soit l'équivalent de RdC+4).

Si la construction comporte un toit à pans, la hauteur à l'égout de toiture ne doit pas excéder 15 m (soit l'équivalent de RdC+4+combles).





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

ARTICLE 11 zone AUa – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites ou des paysages. Cependant, l'article 11 veut permettre une architecture diversifiée, innovante et de qualité, et non pas conforter la banalisation du paysage.

Un nuancier est joint au présent règlement.

1. Implantation des constructions :

Les constructions, par leur composition et leur accès, doivent s'adapter avec intelligence au terrain naturel, sans modification importante de celui-ci, dans l'objectif de limiter au maximum les déblais. Les remblais seront traités au maximum sur la parcelle, ils ne devront pas excéder 70 cm de hauteur par rapport au terrain naturel avant construction.

On privilégiera les implantations qui assurent une continuité des espaces publics et qui limitent l'impact et la longueur des accès.

D'une manière générale, la simplicité des volumes devra être privilégiée.

2. Aspect des toitures :

Pour les constructions principales, sont interdits les toits à un pan et les toits arrondis.
Les toits terrasses ne sont autorisés que s'ils sont réellement usités en tant que terrasse, ou que s'ils sont végétalisés.
Pour les bâtiments d'activités, les pentes de toits sont libres.
Dans le cas de bâtiments nettement rectangulaires avec une toiture à deux pans simples, le faîtage doit être dans le sens de la plus grande dimension du bâtiment.
En cas de panneaux solaires, ils devront être intégrés à l'architecture de la construction.

Les autorisations d'urbanisme pourront être refusées ou n'être accordées que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si :
- pour les toitures à pans, ils ne respectent pas une pente minimum de 50%
- les débords de toits sont inférieurs à 50 cm.

Pour le choix des teintes il est obligatoire de se référer au nuancier annexé au règlement.

3. Aspect des façades :

Les autorisations d'urbanisme pourront être refusées ou n'être accordées que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si :
- la construction s'inspire d'un style traditionnel étranger (chalets tyroliens, architecture provençale, colonnes à chapiteaux, arcades …)

Pour le choix des teintes il est obligatoire de se référer au nuancier annexé au règlement.

L'architecture en pisé est préconisée.
En cas de panneaux solaires, ils devront être intégrés à l'architecture de la construction.

Les appareils de climatisation éventuels seront installés de préférence sur les façades arrières par rapport à l'espace public.

Les annexes doivent être traitées en harmonie avec la construction principale. Dans tous les cas, il faut respecter le matériau employé.

4. Aspect des clôtures :

Pour information, il est rappelé qu'il n'est pas obligatoire de clôturer. Les clôtures sont soumises à déclaration préalable.

Si la clôture comporte une partie minérale, cette dernière ne doit pas excéder une hauteur de 0,60 m, sauf dans le cas de clôtures intégrées à la construction ou contiguës à des clôtures existantes.
Les murets peuvent être surmontés d'un grillage ou d'un dispositif à claire-voie. Les panneaux pleins non maçonnés sont interdits.
La hauteur totale des clôtures ne doit pas dépasser 1,80 m.

Pour les haies, sont recommandées les essences locales et diversifiées, les haies monospécifiques de thuyas et de lauriers sont à éviter.

ARTICLE 12 zone AUa – OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

1. Le stationnement des véhicules motorisés correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective, sur des emplacements prévus à cet effet.

Les zones de manoeuvre des aires de stationnement doivent être indépendantes des voies publiques.

Le dimensionnement à prendre en compte pour une place de stationnement est de 5 m x 2,50 m par véhicule.

Il est exigé au minimum :

▫ Pour les constructions à usage d'habitation :
- 1 place de véhicule automobile par tranche de 50 m^2 de surface de plancher
- 1 place de véhicule automobile « visiteur » par tranche de 300 m^2 de surface de plancher pour toute opération d'habitat
- 1 place de véhicule automobile par logement locatif financé à l'aide

des prêts aidés par l'Etat

▫ Pour les constructions à usage de bureau et à usage d'accueil du public :
- 1 place de véhicule automobile par tranche complète de 30 m^2 de surface de plancher

▫ Pour les constructions à usage de commerce :
- 1 place de véhicule automobile par tranche indivisible de 30 m^2 de surface de vente

▫ Pour les constructions à usage de restauration et d'hôtellerie :
- 1 place de véhicule automobile par chambre
- 1 place de véhicule automobile par tranche indivisible de 10 m^2 de salle de restaurant.

▫ Dans tous les cas, un emplacement couvert pour le stationnement des deux roues, équipé d'éléments fixes permettant l'attache des cadres.

2. Modalités d'application :

▫ La règle applicable aux constructions ou aux établissements non prévus ci dessus est celle prévue pour les cas auxquels ils sont le plus directement assimilables.

ARTICLE 13 zone AUa – OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS

Les espaces libres de toute construction doivent faire l'objet d'un aménagement paysager global, pour lequel :

- les arbres feuillus sont recommandés, car ils procurent un abaissement conséquent de température en été par l'évapotranspiration et ils procurent un confort d'ombrage
- les essences locales sont recommandées
- il est obligatoire de traiter les cheminements piétons avec un revêtement perméable
- il est préconisé de traiter les aires de stationnement avec un revêtement perméable. Elles devront être plantées d'arbres de haute tige, à raison d'un arbre pour 100 m^2.

SECTION 3 – POSSIBILITÉ MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 zone AUa – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le COS maximum est de 0,7.

CHAPITRE 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUi

CARACTÈRE DE LA ZONE AUi

Extrait du rapport de présentation du PLU : « *La zone AUi est une zone AU souple : elle correspond à une zone à caractère naturel destinée à être ouverte à l'urbanisation.*

La vocation principale de cette zone est d'accueillir des activités artisanales et industrielles, comme dans la zone Ui à laquelle elle se réfère par son indice i. Les équipements collectifs et activités complémentaires compatibles avec le caractère artisanal et industriel de la zone, sont également admis pour favoriser la mixité des fonctions urbaines.

Deux zones AUi s'étendent aux entrées nord et ouest du bourg :
- *la zone AUi1 de Nétrin*
- *la zone AUi2 des Rivoires*

Pour chacune des deux zones l'urbanisation sera effectuée au fur et à mesure de la réalisation des équipements.

Des orientations d'aménagement et de programmation (OAP3 et OAP4) présentent les principes d'aménagement *que la commune souhaite voir appliquer sur ces zones à urbaniser. Les futures constructions devront être compatibles avec ces OAP et conformes aux règles édictées par le règlement.*

Conformément à l'article L.111-1-4 du Code de l'urbanisme, l'OAP4 définit des principes d'aménagement relatifs à la sécurité et à la qualité paysagère qui permettent de déroger à la règle d'inconstructibilité dans une bande de 75 m de part et d'autre de l'axe de la RD1006.»

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

ARTICLE 1 zone AUi – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes, à l'exception de celles admises sous conditions dans l'article 2 :

▫ les affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone

▫ les constructions à usages :
- agricole et les installations liées à l'élevage ou au gardiennage d'animaux
- d'habitation, y compris les logements de fonction
- d'hébergement hôtelier
- de commerce

▫ les habitations légères de loisirs

▫ les terrains de camping et de caravaning

▫ les décharges et tous types de stockages non liés à une activité implantée dans la zone.

ARTICLE 2 zone AUi – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

Les zones ne seront ouvertes à l'urbanisation que lorsque les conditions suivantes seront remplies :

- Zone AUi1 :
  - pour la phase 1 : amélioration de l'accès existant en lien avec la sécurisation de l'accès à la ferme horticole située en face.
  - pour la phase 2 : sécurisation de l'accès en lien avec l'accès au hameau de La Pommeraie ;

- Zone AUi2 :
  - aménagement d'un accès unique sur la RD1006 au niveau de l'activité existante située en face
  - raccordement de la zone à l'assainissement collectif
  - précision de la limite de la zone humide du Glandon par une étude pédologique.

Sont admis sous conditions, dans l'ensemble de la zone AUi :

▫ Les occupations et utilisations du sol non interdites dans l'article 1 si elles respectent les principes des orientations d'aménagement et de programmation : OAP3 pour le zone AUi1 et OAP4 pour la zone AUi2.

▫ Les équipements collectifs sont autorisés à condition qu'ils soient liés aux activités implantées dans la zone.

▫ Les dépôts de matériaux à condition qu'ils soient liés et nécessaires aux activités autorisées sur la zone.

▫ L'extension et la création de constructions à usage de commerce à condition que cet usage ne soit pas principal et soit lié à une activité artisanale ou industrielle.

Bruit : dans les secteurs affectés par la zone de bruit reportée au plan graphique, les constructions devront respecter les mesures d'isolation acoustique prescrites par la réglementation en vigueur.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 zone AUi – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES, ET CONDITIONS D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1. Accès :

Pour information, il est rappelé que tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire dans les conditions prévues à l'article 682 du Code Civil.

L'autorisation de construire peut être refusée 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.

Elle peut également être refusée, si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
L'autorisation de construire peut être subordonnée à la réalisation de voies privées ou de tout autre aménagement particulier nécessaire au respect des conditions de sécurité mentionnées dans le paragraphe ci-dessus.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans un intérêt de 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 où la gêne pour la circulation sera moindre.

2. Voirie :

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et au passage du matériel de déneigement et de collecte des ordures ménagères.

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à ce que tous les véhicules les utilisant régulièrement puissent faire demi-tour.

ARTICLE 4 zone AUi – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ASSAINISSEMENT, D'ÉLECTRICITÉ ET DE TELECOMMUNICATION

1. Alimentation en eau :

Eau potable :
Toute construction, installation nouvelle ou aménagement par changement d'affectation doit être raccordé au réseau public de distribution d'eau

potable par une conduite de caractéristiques suffisantes. Toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

Eau industrielle :
Le pompage dans la nappe phréatique est soumis à autorisation.

2. Assainissement :

Eaux usées domestiques :

Toute construction, installation nouvelle ou aménagement par changement d'affectation doit être raccordé au réseau public d'assainissement. Toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

En l'absence du réseau ou en attente de celui-ci, il peut être admis un dispositif d'assainissement autonome, conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit, et conforme aux dispositions de la réglementation en vigueur.

Eaux résiduaires industrielles :

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

3. Eaux pluviales :

Pour la zone AUa1 :
Les eaux pluviales collectées par les aménagements réalisés sur l'assiette foncière (eaux de toiture, surfaces imperméabilisées, voiries privées...) devront être gérées à la parcelle : par infiltration et par un dispositif individuel d'évacuation dimensionné pour les besoins de l'opération.
Si les eaux pluviales ne peuvent être infiltrées, elles devront être collectées dans un dispositif de rétention, avec régulation de débit au point bas : 5 litres/seconde/hectare.
Cependant les eaux collectées devront être traitées avant rejet au milieu naturel (matières en suspension, hydrocarbures …). Un dispositif d'obturation pourra être prévu en cas de pollution accidentelle.

En dernier recours, le rejet des eaux pluviales au réseau public ne pourra être accepté que de manière exceptionnelle.

Pour la zone AUa2, afin de préserver les zones humides du marais il conviendra :
- de respecter les contraintes réglementaires en vigueur concernant le pré-traitement des eaux pluviales avant rejet dans le milieu naturel
- de renvoyer les eaux pluviales collectées de manière uniforme dans le milieu naturel (surverse à cote constante depuis un fossé implanté entre la zone humide et les activités).

Pour les 2 zones :
Toutes les dispositions devront être prises pour empêcher l'écoulement des eaux pluviales sur la chaussée.

Un dispositif de récupération des eaux pluviales et de réutilisation à l'intérieur des constructions est autorisé, à condition de respecter l'ensemble de la réglementation relative à ce type d'équipement. Une déclaration en mairie pour ces installations est obligatoire.

4. Electricité, téléphone, câble :

Les réseaux d'électricité et de télécommunication doivent être enterrés (moyenne et basse tension), sauf en cas d'impossibilité technique ou de coût hors de proportion avec l'aménagement prévu.

5. Fibre optique :

Les réseaux de fibres optiques sont installés en souterrain selon les opportunités de travaux, et en aérien seulement si des raisons techniques ou calendaires le justifient.

ARTICLE 5 zone AUi – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

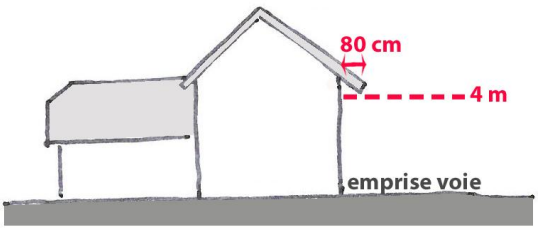
Il n'est pas imposé de prescriptions particulières sauf en cas de recours à un dispositif d'assainissement autonome : dans ce cas, la surface du terrain devra être conforme aux besoins du dispositif.

ARTICLE 6 zone AUi – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Généralités :

Les voies entrant dans le champ d'application du présent article sont les voies publiques et les chemins ruraux.

L'alignement de la construction principale sur la voirie est **autorisé**, au nu de sa façade, sans saillie au-dessus de l'emprise publique (débords de toits, volets battants …) supérieure à 20 cm en-dessous d'une hauteur de 4 m.



Le long des RD1006 et RD592, un retrait minimum de 10 m à partir de

l'emprise de la voie est exigé.

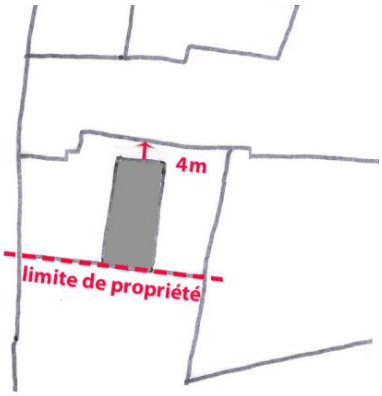
Les portails et les accès de garages devront être édifiés avec un recul de 5 m par rapport à la limite du domaine public.

ARTICLE 7 zone AUi – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Eloigner tout aménagement à au moins 20 mètres de la limite de la zone humide.

Dans les autres cas, il est possible d'implanter les constructions sur une limite de propriété, lorsque les mesures indispensables sont prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu) et lorsque la circulation est aisément assurée par ailleurs.

En cas d'implantation avec recul, il devra être au minimum de 4 m.



ARTICLE 8 zone AUi – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Les constructions doivent respecter les mêmes règles d'implantation que dans l'article 7.

ARTICLE 9 zone AUi – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas imposé de prescription particulière.

ARTICLE 10 zone AUi – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Cette hauteur est mesurée, en tout point du bâtiment :

par rapport au terrain naturel à son aplomb ;
par rapport au terrain naturel à son aplomb si celui-ci est plus bas que le terrain aménagé après travaux ;
par rapport au terrain aménagé après travaux si celui-ci est plus bas que le terrain naturel avant travaux.

La hauteur « hors tout » de la construction ne doit pas excéder 12 m.

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

Pour le bâti existant dont la hauteur serait supérieure, les extensions à la même hauteur sont autorisées.

ARTICLE 11 zone AUi – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites ou des paysages. Cependant, l'article 11 veut permettre une architecture diversifiée, innovante et de qualité, et non pas conforter la banalisation du paysage.

1. Implantation des constructions :

Les constructions, par leur composition et leur accès, doivent s'adapter avec intelligence au terrain naturel, sans modification importante de celui-ci, dans l'objectif de limiter au maximum les déblais. Les remblais seront traités au maximum sur la parcelle, ils ne devront pas excéder 70 cm de hauteur par rapport au terrain naturel avant construction.

On privilégiera les implantations qui assurent une continuité des espaces publics et qui limitent l'impact et la longueur des accès.

D'une manière générale, la simplicité des volumes devra être privilégiée.

2. Aspect des toitures :

Pour les constructions principales, sont interdits les toits à un pan et les toits arrondis.
Les toits terrasses ne sont autorisés que s'ils sont réellement usités en tant que terrasse, ou que s'ils sont végétalisés.
Pour les bâtiments d'activités, les pentes de toits sont libres.
Dans le cas de bâtiments nettement rectangulaires avec une toiture à deux pans simples, le faîtage doit être dans le sens de la plus grande dimension du bâtiment.
En cas de panneaux solaires, ils devront être intégrés à l'architecture de la construction.

Pour le choix des teintes : les couleurs vives sont interdites.

3. Aspect des façades :

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

Les autorisations d'urbanisme pourront être refusées ou n'être accordées que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si :
- la construction s'inspire d'un style traditionnel étranger (chalets tyroliens, architecture provençale, colonnes à chapiteaux, arcades …)

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

Pour le choix des teintes : les couleurs vives sont interdites, sauf pour les éléments ponctuels (menuiseries, garde-corps …)

En cas de panneaux solaires, ils devront être intégrés à l'architecture de la construction.

Les annexes doivent être traitées en harmonie avec la construction principale. Dans tous les cas, il faut respecter le matériau employé.

4. Aspect des clôtures :

Pour information, il est rappelé qu'il n'est pas obligatoire de clôturer. Les clôtures sont soumises à déclaration préalable.

Les clôtures à proximité des accès aux établissements 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.
Si la clôture comporte une partie minérale, cette dernière ne doit pas excéder une hauteur de 0,60 m, sauf dans le cas de clôtures intégrées à la construction ou contiguës à des clôtures existantes.
Les murets peuvent être surmontés d'un grillage ou d'un dispositif à claire-voie, doublé de haie vive. Les panneaux pleins non maçonnés sont interdits.
La hauteur totale des clôtures ne doit pas dépasser 1,80 m.

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).

Pour les haies, sont recommandées les essences locales et diversifiées, les haies monospécifiques de thuyas et de lauriers sont à éviter.

5. Divers :

Toutes les zones de dépôts, ainsi que les cuves, citernes et silos, devront être en cohérence avec l'architecture du bâtiment principal, masqués par la végétation, ou enterrés.

Les aires de stockage seront obligatoirement organisées pour être intégrées à la composition générale du bâti en valorisant l'aménagement paysager de la parcelle.

Les zones de stockage des déchets non inertes devront être couvertes et isolées du sol.

Le stockage des épaves et autres machines hors d'usage est interdit.

ARTICLE 12 zone AUi – OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

1. Le stationnement des véhicules motorisés correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective, sur des emplacements prévus à cet effet.

Les zones de manoeuvre des aires de stationnement doivent être indépendantes des voies publiques.

Le dimensionnement à prendre en compte pour une place de stationnement est de 5 m x 2,50 m par véhicule.

Il est exigé au minimum :

▫ Pour les constructions artisanales :
1 place pour 40 m^2 de surface de plancher

▫ Pour les constructions à usage de bureau et à usage d'accueil du public :
- 1 place de véhicule automobile par tranche complète de 30 m^2 de surface de plancher

▫ Pour les constructions à usage de commerce :
- 1 place de véhicule automobile par tranche indivisible de 30 m^2 de surface de vente.

▫ Dans tous les cas, un emplacement couvert pour le stationnement des deux roues, équipé d'éléments fixes permettant l'attache des cadres.

A ces minimums, s'ajoutent des aires de stationnement suffisantes pour assurer le stationnement des véhicules de livraison et de service.

2. Modalités d'application :

▫ La règle applicable aux constructions ou aux établissements non prévus ci dessus est celle prévue pour les cas auxquels ils sont le plus directement assimilables.

ARTICLE 13 zone AUi – OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS

1. Les espaces libres de toute construction doivent faire l'objet d'un aménagement paysager global, pour lequel :

- les arbres feuillus sont recommandés, car ils procurent un abaissement conséquent de température en été par l'évapotranspiration et ils procurent un confort d'ombrage
- les essences locales sont recommandées
- il est obligatoire de traiter les cheminements piétons avec un revêtement perméable
- il est préconisé de traiter les aires de stationnement avec un revêtement perméable. Elles devront être plantées d'arbres de haute tige, à raison d'un arbre pour 100 m^2.

2. Espaces boisés classés

Les boisements à conserver et à créer au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme, sont repérés au document graphique :
- ils doivent être conservés en lisière du marais du Glandon pour préserver la zone humide ;
- ils doivent être créés afin de garantir un espace tampon entre les habitations et les zones AUi et afin de qualifier les entrées de ville le long des RD1006 et RD592.

SECTION 3 – POSSIBILITÉ MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 zone AUi – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas imposé de prescription particulière.

CHAPITRE 3 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUy

CARACTÈRE DE LA ZONE AUy

Extrait du rapport de présentation du PLU : « *La zone AUy est une zone AU souple : elle correspond à une zone à caractère naturel destinée à être ouverte à l'urbanisation.*

La vocation principale de cette zone est d'accueillir des activités artisanales et tertiaires non nuisantes, comme dans la zone UY à laquelle elle se réfère par son indice y. Les équipements collectifs et activités complémentaires compatibles avec le caractère artisanal et industriel de la zone, sont également admis pour favoriser la mixité des fonctions urbaines.

Une seule zone AUy s'étend en entrée de ville ouest entre habitations et activités artisanales et industrielles.

L'urbanisation sera effectuée au fur et à mesure de la réalisation des équipements.

Une orientation d'aménagement et de programmation (OAP4) présente les principes d'aménagement *que la commune souhaite voir appliquer sur cette zone à urbaniser. Les futures constructions devront être compatibles avec cette OAP et conformes aux règles édictées par le règlement.* »

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

ARTICLE 1 zone AUy – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes, à l'exception de celles admises sous conditions dans l'article 2 :

▫ les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation

▫ les affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone

▫ les constructions à usages :

- industriel
- agricole et les installations liées à l'élevage ou au gardiennage d'animaux
- d'habitation, y compris les logements de fonction
- d'hébergement hôtelier
- de commerce

▫ les habitations légères de loisirs

▫ les terrains de camping et de caravaning

▫ les décharges et tous types de stockages non liés à une activité implantée dans la zone

ARTICLE 2 zone AUy – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

La zone ne sera ouverte à l'urbanisation que lorsque les conditions suivantes seront remplies :
- aménagement d'un accès unique sur la RD1006 situé en face de la route de la Gare
- précision de la limite de la zone humide par une étude pédologique.

Sont admis sous conditions, dans l'ensemble de la zone AUy :

▫ Les occupations et utilisations du sol non interdites dans l'article 1 si elles respectent les principes de l'orientation d'aménagement et de programmation OAP4.

▫ Les équipements collectifs sont autorisés à condition qu'ils soient liés aux activités implantées dans la zone.

▫ L'extension et la création d'installations classées soumises à déclaration compatibles avec la vocation de la zone, à condition qu'elles ne soient pas source de nuisances.

▫ Les dépôts de matériaux à condition qu'ils soient liés et nécessaires aux activités autorisées sur la zone ou situées à proximité.

▫ L'extension et la création de constructions à usage de commerce à condition que cet usage ne soit pas principal et soit lié à une activité artisanale ou tertiaire.

Bruit : dans les secteurs affectés par la zone de bruit reportée au plan graphique, les constructions devront respecter les mesures d'isolation acoustique prescrites par la réglementation en vigueur.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 zone AUy – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES, ET CONDITIONS D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1. Accès :

Pour information, il est rappelé que tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude

de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire dans les conditions prévues à l'article 682 du Code Civil.

L'autorisation de construire peut être refusée 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.

Elle peut également être refusée, si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
L'autorisation de construire peut être subordonnée à la réalisation de voies privées ou de tout autre aménagement particulier nécessaire au respect des conditions de sécurité mentionnées dans le paragraphe ci-dessus.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans un intérêt de 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 où la gêne pour la circulation sera moindre.

2. Voirie :

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et au passage du matériel de déneigement et de collecte des ordures ménagères.

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à ce que tous les véhicules les utilisant régulièrement puissent faire demi-tour.

ARTICLE 4 zone AUy – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ASSAINISSEMENT, D'ÉLECTRICITÉ ET DE TELECOMMUNICATION

1. Eau potable :

Toute construction, installation nouvelle ou aménagement par changement d'affectation doit être raccordé au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes. Toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

2. Assainissement :

Toute construction, installation nouvelle ou aménagement par changement d'affectation doit être raccordé au réseau public d'assainissement. Toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

En l'absence du réseau ou en attente de celui-ci, il peut être admis un dispositif d'assainissement autonome, conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit, et conforme aux dispositions de la réglementation en vigueur.

3. Eaux pluviales :

Afin de préserver les zones humides du marais il conviendra :
- de respecter les contraintes réglementaires en vigueur concernant le pré-traitement des eaux pluviales avant rejet dans le milieu naturel
- de renvoyer les eaux pluviales collectées de manière uniforme dans le milieu naturel (surverse à cote constante depuis un fossé implanté entre la zone humide et les activités).

Toutes les dispositions devront être prises pour empêcher l'écoulement des eaux pluviales sur la chaussée.

Un dispositif de récupération des eaux pluviales et de réutilisation à l'intérieur des constructions est autorisé, à condition de respecter l'ensemble de la réglementation relative à ce type d'équipement. Une déclaration en mairie pour ces installations est obligatoire.

4. Electricité, téléphone, câble :

Les réseaux d'électricité et de télécommunication doivent être enterrés (moyenne et basse tension), sauf en cas d'impossibilité technique ou de coût hors de proportion avec l'aménagement prévu.

5. Fibre optique :

Les réseaux de fibres optiques sont installés en souterrain selon les opportunités de travaux, et en aérien seulement si des raisons techniques ou calendaires le justifient.

ARTICLE 5 zone AUy – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas imposé de prescriptions particulières sauf en cas de recours à un dispositif d'assainissement autonome : dans ce cas, la surface du terrain devra être conforme aux besoins du dispositif.

ARTICLE 6 zone AUy – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Généralités :

Les voies entrant dans le champ d'application du présent article sont les voies publiques et les chemins ruraux.

Un retrait minimum de 5 m à partir de l'emprise de la voie est exigé.

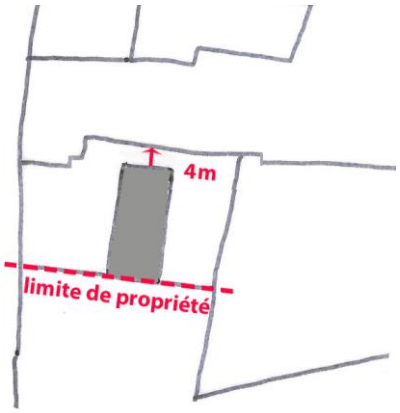
Les portails et les accès de garages devront être édifiés avec un recul de 5 m par rapport à la limite du domaine public.

ARTICLE 7 zone AUy – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Eloigner tout aménagement à au moins 20 mètres de la limite de la zone humide.

Dans les autres cas, il est possible d'implanter les constructions sur une limite de propriété, lorsque les mesures indispensables sont prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu) et lorsque la circulation est aisément assurée par ailleurs.

En cas d'implantation avec recul, il devra être au minimum de 4 m.



ARTICLE 8 zone AUy – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Les constructions doivent respecter les mêmes règles d'implantation que dans l'article 7.

ARTICLE 9 zone AUy – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas imposé de prescription particulière.

ARTICLE 10 zone AUy – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Cette hauteur est mesurée, en tout point du bâtiment :

par rapport au terrain naturel à son aplomb ;
par rapport au terrain naturel à son aplomb si celui-ci est plus bas que le terrain aménagé après travaux ;
par rapport au terrain aménagé après travaux si celui-ci est plus bas que le terrain naturel avant travaux.

La hauteur « hors tout » de la construction ne doit pas excéder 12 m.

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

Pour le bâti existant dont la hauteur serait supérieure, les extensions à la même hauteur sont autorisées.

ARTICLE 11 zone AUy – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites ou des paysages. Cependant, l'article 11 veut permettre une architecture diversifiée, innovante et de qualité, et non pas conforter la banalisation du paysage.

1. Implantation des constructions :

Les constructions, par leur composition et leur accès, doivent s'adapter avec intelligence au terrain naturel, sans modification importante de celui-ci, dans l'objectif de limiter au maximum les déblais. Les remblais seront traités au maximum sur la parcelle, ils ne devront pas excéder 70 cm de hauteur par rapport au terrain naturel avant construction.

On privilégiera les implantations qui assurent une continuité des espaces publics et qui limitent l'impact et la longueur des accès.

D'une manière générale, la simplicité des volumes devra être privilégiée.

2. Aspect des toitures :

Pour les constructions principales, sont interdits les toits à un pan et les toits arrondis.
Les toits terrasses ne sont autorisés que s'ils sont réellement usités en tant que terrasse, ou que s'ils sont végétalisés.
Pour les bâtiments d'activités, les pentes de toits sont libres.
Dans le cas de bâtiments nettement rectangulaires avec une toiture à deux pans simples, le faîtage doit être dans le sens de la plus grande dimension du bâtiment.
En cas de panneaux solaires, ils devront être intégrés à l'architecture de la construction.

Pour le choix des teintes : les couleurs vives sont interdites.

3. Aspect des façades :

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

Les autorisations d'urbanisme pourront être refusées ou n'être accordées que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si :
- la construction s'inspire d'un style traditionnel étranger (chalets tyroliens, architecture provençale, colonnes à chapiteaux, arcades …)

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

Pour le choix des teintes : les couleurs vives sont interdites, sauf pour les éléments ponctuels (menuiseries, garde-corps …)

En cas de panneaux solaires, ils devront être intégrés à l'architecture de la construction.

Les annexes doivent être traitées en harmonie avec la construction principale. Dans tous les cas, il faut respecter le matériau employé.

4. Aspect des clôtures :

Pour information, il est rappelé qu'il n'est pas obligatoire de clôturer. Les clôtures sont soumises à déclaration préalable.

Les clôtures à proximité des accès aux établissements 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.
Si la clôture comporte une partie minérale, cette dernière ne doit pas excéder une hauteur de 0,60 m, sauf dans le cas de clôtures intégrées à la construction ou contiguës à des clôtures existantes.
Les murets peuvent être surmontés d'un grillage ou d'un dispositif à claire-voie, doublé de haie vive. Les panneaux pleins non maçonnés sont interdits.
La hauteur totale des clôtures ne doit pas dépasser 1,80 m.

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).

Pour les haies, sont recommandées les essences locales et diversifiées, les haies monospécifiques de thuyas et de lauriers sont à éviter.

5. Divers :

Toutes les zones de dépôts, ainsi que les cuves, citernes et silos, devront être en cohérence avec l'architecture du bâtiment principal, masqués par la végétation, ou enterrés.

Les aires de stockage seront obligatoirement organisées pour être intégrées à la composition générale du bâti en valorisant l'aménagement paysager de la parcelle.

Les zones de stockage des déchets non inertes devront être couvertes et isolées du sol.

Le stockage des épaves et autres machines hors d'usage est interdit.

ARTICLE 12 zone AUy – OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

1. Le stationnement des véhicules motorisés correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective, sur des emplacements prévus à cet effet.

Les zones de manoeuvre des aires de stationnement doivent être indépendantes des voies publiques.

Le dimensionnement à prendre en compte pour une place de stationnement est de 5 m x 2,50 m par véhicule.

Il est exigé au minimum :

▫ Pour les constructions artisanales :
1 place pour 40 m^2 de surface de plancher

▫ Pour les constructions à usage de bureau et à usage d'accueil du public :
- 1 place de véhicule automobile par tranche complète de 30 m^2 de surface de plancher

▫ Pour les constructions à usage de commerce :
- 1 place de véhicule automobile par tranche indivisible de 30 m^2 de surface de vente.

▫ Dans tous les cas, un emplacement couvert pour le stationnement des deux roues, équipé d'éléments fixes permettant l'attache des cadres.

A ces minimums, s'ajoutent des aires de stationnement suffisantes pour assurer le stationnement des véhicules de livraison et de service.

2. Modalités d'application :

▫ La règle applicable aux constructions ou aux établissements non prévus ci dessus est celle prévue pour les cas auxquels ils sont le plus

directement assimilables.

ARTICLE 13 zone AUy – OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS

1. Les espaces libres de toute construction doivent faire l'objet d'un aménagement paysager global, pour lequel :

- les arbres feuillus sont recommandés, car ils procurent un abaissement conséquent de température en été par l'évapotranspiration et ils procurent un confort d'ombrage
- les essences locales sont recommandées
- il est obligatoire de traiter les cheminements piétons avec un revêtement perméable
- il est préconisé de traiter les aires de stationnement avec un revêtement perméable. Elles devront être plantées d'arbres de haute tige, à raison d'un arbre pour 100 m^2.

2. Espaces boisés classés

Les boisements à créer au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme, sont repérés au document graphique : ils doivent être créés afin de garantir un espace tampon entre les habitations et la zone AUy et afin de qualifier l'entrée de ville le long de la RD1006.

SECTION 3 – POSSIBILITÉ MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 zone AUy – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas imposé de prescription particulière.

CHAPITRE 4 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU

CARACTÈRE DE LA ZONE AU

Extrait du rapport de présentation du PLU : « *La zone AU est une zone AU strict : elle correspond à une zone à caractère naturel destinée à être ouverte à l'urbanisation, à la périphérie de laquelle les voies publiques et les réseaux présentent une capacité insuffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone.*

La vocation principale de cette zone est d'accueillir un habitat organisé. Les équipements collectifs et activités complémentaires sont admis pour favoriser la mixité des fonctions urbaines à condition d'être compatibles avec le caractère résidentiel de la zone et de s'intégrer à la forme urbaine.

L'ouverture à l'urbanisation sera conditionnée à la modification ou la révision du PLU. »

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

ARTICLE AU1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les utilisations et occupations du sol non mentionnées en AU2 sont interdites.

ARTICLE AU2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont admis dans l'attente de l'ouverture à l'urbanisation de la zone, les ouvrages et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU3 à AU14

Sans objet.

TITRE 3

Dispositions applicables aux ZONES AGRICOLES

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

CARACTÈRE DE LA ZONE A

Extrait du rapport de présentation du PLU : « *La zone A est une zone équipée ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. A l'intérieur de cette zone, seules sont admises les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, et à l'exploitation agricole.*

Elle comprend :

*- **un secteur As**, présentant des conditions d'utilisations des sols plus restrictives en raison d'enjeux forts agricoles et paysagers.*

*- **un secteur Ab**, agricole bâti, correspondant à des secteurs d'habitat isolé, où sont principalement autorisés l'aménagement et l'extension limitée des constructions existantes.* »

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

ARTICLE 1 zone A – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes, à l'exception de celles admises sous conditions dans l'article 2 :

▫ les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation

▫ les affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone

▫ les constructions à usage :
- industriel
- artisanal
- d'entrepôt
- de commerce
- de bureau
- d'habitat

▫ les habitations légères de loisirs

▫ les terrains de caravaning

▫ les installations et travaux divers suivants :
- les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes
- les dépôts de matériaux

Dans les secteurs As sont interdits :

▫ Toute construction et installation.

Dans les secteurs Ab sont interdits :

▫ Les constructions, installations et ouvrages susceptibles de remettre en cause le caractère agricole des lieux, à l'exception des installations et aménagements autorisés sous conditions à l'article A2, ci dessous.

ARTICLE 2 zone A – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

1. Sont admis sous conditions, dans l'ensemble de la zone **A** :

▫ les constructions et installations directement liées et nécessaires à l'activité des exploitations agricoles.

2. Sont admis sous conditions, dans l'ensemble des secteurs **As** :

▫ les constructions, installations, équipements et ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition que leur implantation dans la zone soit justifiée par des impératifs techniques de fonctionnement du service et sous réserve de ne pas porter atteinte à la vocation de la zone et de prendre toutes les dispositions nécessaires pour assurer une bonne intégration dans le site

▫ Les abris limités à 20 m^2 maximum d'emprise au sol, en lien avec l'entretien de la forêt, du paysage ou de l'espace agricole, sous réserve qu'ils soient bien intégrés au paysage boisé

▫ Au titre de l'article L. 123-3-1 du Code de l'Urbanisme, une ancienne ferme à valeur patrimoniale peut changer de destination pour permettre l'habitat et le tourisme type gîte

▫ La reconstruction à l'identique (avec possibilité dérogatoire de s'éloigner d'une source de nuisances) d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans est autorisée, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

3. Sont admis sous conditions, dans l'ensemble des secteurs **Ab** :

▫ le changement de destination pour permettre l'habitat et le tourisme type gîte

▫ l'amélioration et l'aménagement dans le volume existant sans limitation de surface

▫ l'extension des constructions principales existantes à condition qu'elle soit réalisée en une fois dans la limite de 50% de l'emprise au sol existante

▫ les annexes à l'habitation à condition qu'elles soient implantées sur le même îlot de propriété sans excéder un éloignement de 20 m par rapport à la construction principale, et qu'elles soient réalisées en une seule

fois dans la limite de 30 m^2 d'emprise au sol

▫ la reconstruction à l'identique (avec possibilité dérogatoire de s'éloigner d'une source de nuisances) d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans est autorisée, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

Permis de démolir : dans un souci de préservation du patrimoine, la démolition des constructions ou groupes bâtis repérés sur le document graphique au titre de l'article L123.1 7° du Code de l'Urbanisme sont soumis au permis de démolir.

Changement de destination : un ancien bâtiment agricole à valeur patrimonial peut changer de destination, au titre de l'article L. 123-3-1 du Code de l'Urbanisme.

Bruit : dans les secteurs affectés par la zone de bruit reportée au plan graphique, les constructions devront respecter les mesures d'isolation acoustique prescrites par la réglementation en vigueur.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 zone A – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES, ET CONDITIONS D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1. Accès :

Pour information, il est rappelé que tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire dans les conditions prévues à l'article 682 du Code Civil.

L'autorisation de construire peut être refusée 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.

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

L'autorisation de construire peut être subordonnée à la réalisation de voies privées ou de tout autre aménagement particulier nécessaire au respect des conditions de sécurité mentionnées dans le paragraphe ci-dessus.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans un intérêt de 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 où la gêne pour la circulation sera moindre.

2. Voirie :

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et au passage du matériel de déneigement et de collecte des ordures ménagères.

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à ce que tous les véhicules les utilisant régulièrement puissent faire demi-tour.

ARTICLE 4 zone A – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ASSAINISSEMENT ET D'ÉLECTRICITÉ

1. Eau potable :

Toute construction, installation nouvelle ou aménagement par changement d'affectation nécessitant la présence d'eau (construction à usage d'habitation ou d'activité agricole) doit être raccordé au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes. Toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

Les captages, forages ou puits particuliers sont également autorisés pour les habitations sous réserve de respecter la réglementation en vigueur. Ils doivent obligatoirement faire préalablement l'objet d'une déclaration en mairie.

L'utilisation de l'eau du réseau public pour un usage autre que sanitaire ou alimentaire nécessitera la mise en place d'un système respectant la réglementation établie par le gestionnaire du réseau.

2. Eaux usées :

Toute construction, installation nouvelle ou aménagement par changement d'affectation doit être raccordé au réseau public d'assainissement. Toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

En l'absence du réseau, il peut être admis un dispositif d'assainissement autonome conforme aux dispositions de la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées d'origine agricole dans le réseau public d'assainissement doit être autorisée au préalable par le gestionnaire du réseau. Le rejet doit être effectué par un réseau indépendant du réseau d'eaux usées domestiques avec le cas échéant les dispositifs de pré-traitement et de contrôle adaptés.

3. Eaux pluviales :

Les eaux pluviales collectées par les aménagements réalisés sur l'assiette foncière (eaux de toiture, surfaces imperméabilisées, voiries privées...) devront être gérées à la parcelle : par infiltration et par un dispositif individuel d'évacuation dimensionné pour les besoins de l'opération.
Si les eaux pluviales ne peuvent être infiltrées, elles devront être collectées dans un dispositif de rétention, avec régulation de débit au point bas : 5 litres/seconde/hectare.

En dernier recours, le rejet des eaux pluviales au réseau public ne pourra être accepté que de manière exceptionnelle.

Toutes les dispositions devront être prises pour empêcher l'écoulement des eaux pluviales sur la chaussée.

Un dispositif de récupération des eaux pluviales et de réutilisation à l'intérieur des constructions est autorisé, à condition de respecter l'ensemble de la réglementation relative à ce type d'équipement. Une déclaration en mairie pour ces installations est obligatoire.

4. Electricité, téléphone, câble :

Les réseaux d'électricité et de télécommunication doivent être enterrés (moyenne et basse tension), sauf en cas d'impossibilité technique ou de coût hors de proportion avec l'aménagement prévu.

5. Fibre optique :

Les réseaux de fibres optiques sont installés en souterrain selon les opportunités de travaux, et en aérien seulement si des raisons techniques ou calendaires le justifient.

ARTICLE 5 zone A – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas imposé de prescription particulière sauf en cas de recours à un dispositif d'assainissement autonome. Dans ce cas, la surface du terrain devra être conforme aux besoins du dispositif.

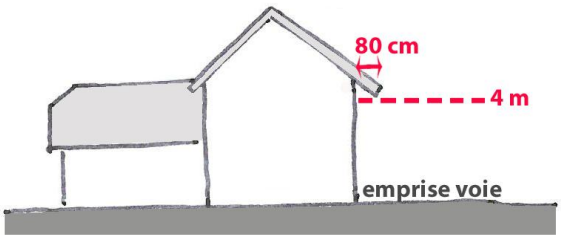
ARTICLE 6 zone A – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Généralités :

Les voies entrant dans le champ d'application du présent article sont les voies publiques et les chemins ruraux.

Le bâti agricole en zone A et les habitations en zone Ab sont souvent alignés sur la voirie.

L'alignement de la construction principale sur la voirie est **autorisé**, au nu de sa façade, sans saillie au-dessus de l'emprise publique (débords de toits, volets battants …) supérieure à 20 cm en-dessous d'une hauteur de 4 m.



Le long des routes départementales 1006 et 592, un retrait minimum de 10 m de l'emprise de la voie est exigé.

Les piscines doivent respecter un recul minimum de 5 m.

Les portails et les accès de garages devront être édifiés avec un recul de 5 m par rapport à la limite du domaine public.

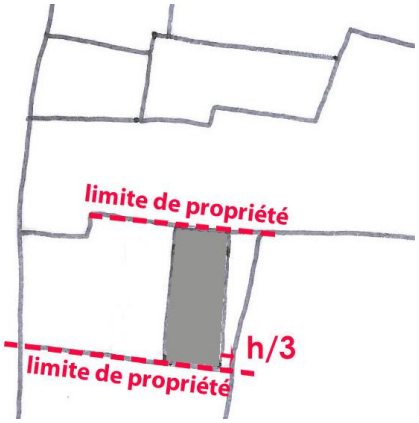
ARTICLE 7 zone A – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Le bâti est souvent implanté sur une limite séparative.

Bâtiment principal :

En zone Ab, il est possible d'implanter la construction sur une limite de propriété, en respectant les art.675 à 681 du Code civil par rapport aux parcelles voisines qui ne sont pas des voies privées.

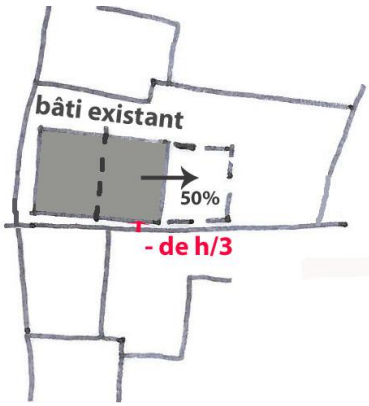
En cas d'implantation avec recul, il devra être au minimum de h/3 (soit une distance égale à la hauteur hors tout divisée par 3) avec un minimum de 2 m.



Cas particulier :

L'aménagement et l'extension d'un bâtiment ne respectant pas la règle édictée ci-dessus, sont admis sous réserve que l'agrandissement projeté :

- ne dépasse pas 50 % de l'emprise au sol du bâtiment existant
- n'ait pas une hauteur supérieure au bâtiment existant.



Annexes :

En zone A, les annexes telles que garages, abris de jardin, etc... doivent être implantés avec un retrait minimum de 1 m.

Les piscines doivent être implantés avec un retrait minimum de 4 m par rapport aux limites séparatives.

ARTICLE 8 zone A – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Les constructions peuvent s'implanter librement les unes par rapport aux autres.

ARTICLE 9 zone A – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas imposé de prescription particulière.

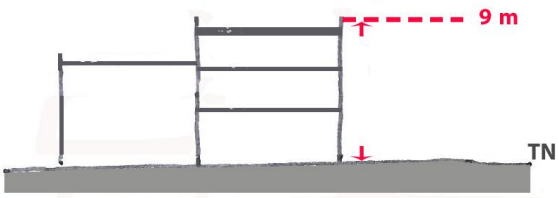
ARTICLE 10 zone A – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

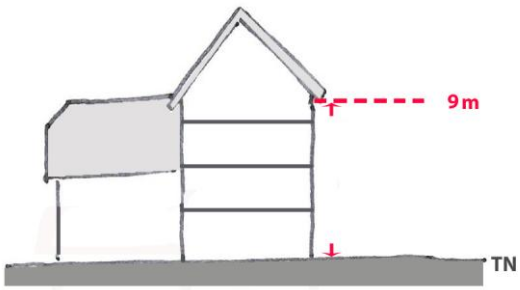
Cette hauteur est mesurée, en tout point du bâtiment :

par rapport au terrain naturel à son aplomb ;
par rapport au terrain naturel à son aplomb si celui-ci est plus bas que le terrain aménagé après travaux ;
par rapport au terrain aménagé après travaux si celui-ci est plus bas que le terrain naturel avant travaux.

En zone Ab :
Si la construction comporte un toit terrasse, la hauteur « hors tout » de la construction ne doit pas excéder 9 m (soit l'équivalent de RdC+2).

Si la construction comporte un toit à pans, la hauteur à l'égout de toiture ne doit pas excéder 9 m (soit l'équivalent de RdC+2+combles).





En zone A :
Ces hauteurs sont abaissées à 7 m, sauf pour les constructions et installations nécessaires à l'activité agricole, dont la hauteur hors tout maximale des constructions est fixée à 12 m.

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

Pour le bâti existant dont la hauteur serait supérieure, les extensions à la même hauteur sont autorisées.

ARTICLE 11 zone A – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites ou des paysages. Cependant, l'article 11 veut permettre une architecture diversifiée, innovante et de qualité, et non pas conforter la banalisation du paysage.

Pour les éléments patrimoniaux repérés sur le plan de zonage au titre de l'article L123.1 7° du Code de l'Urbanisme et soumis au permis de démolir, le caractère architectural devra être préservé dans la conception du projet de réhabilitation.

1. Implantation des constructions :

Les constructions, par leur composition et leur accès, doivent s'adapter avec intelligence au terrain naturel, sans modification importante de celui-ci, dans l'objectif de limiter au maximum les déblais. Les remblais seront traités au maximum sur la parcelle, ils ne devront pas excéder 70 cm de hauteur par rapport au terrain naturel avant construction.

On privilégiera les implantations qui assurent une continuité des espaces publics et qui limitent l'impact et la longueur des accès.

D'une manière générale, la simplicité des volumes devra être privilégiée.

2. Aspect des toitures :

Pour les constructions principales, sont interdits les toits à un pan et les toits arrondis.
Les toits terrasses ne sont autorisés que s'ils sont réellement usités en tant que terrasse, ou que s'ils sont végétalisés.
Pour les bâtiments agricoles, les pentes de toits sont libres.
Dans le cas de bâtiments nettement rectangulaires avec une toiture à deux pans simples, le faîtage doit être dans le sens de la plus grande dimension du bâtiment.
Les toits dauphinois existants devront être conservés.
En cas de panneaux solaires, ils devront être intégrés à l'architecture de la construction.

Les autorisations d'urbanisme pourront être refusées ou n'être accordées que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si :
- pour les toitures à pans, ils ne respectent pas une pente minimum de 50%
- les débords de toits sont inférieurs à 50 cm.

Pour le choix des teintes : les couleurs vives sont interdites.

Pour les constructions patrimoniales repérées au plan de zonage :
- les formes de toits doivent être conservées. Cependant des toitures de forme différente (respectant les règles ci-dessus) sont autorisées pour des extensions et des annexes.
- Les panneaux solaires sont autorisés uniquement en toiture, posés sans saillie.

3. Aspect des façades :

Les autorisations d'urbanisme pourront être refusées ou n'être accordées

que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si :
- la construction s'inspire d'un style traditionnel étranger (chalets tyroliens, architecture provençale, colonnes à chapiteaux, arcades …)

Pour le choix des teintes : les couleurs vives sont interdites, sauf pour les éléments ponctuels (menuiseries, garde-corps …)

L'architecture en pisé est préconisée, pour les réhabilitations et pour les constructions nouvelles.
En cas de panneaux solaires, ils devront être intégrés à l'architecture de la construction.

Les annexes doivent être traitées en harmonie avec la construction principale. Dans tous les cas, il faut respecter le matériau employé.

Pour les hangars, constructions de gabarits imposants, le bardage bois est facteur de qualité architecturale et garant d'une bonne intégration paysagère, c'est pourquoi il est préconisé.

Pour les constructions patrimoniales repérées au plan de zonage :
- conserver le volume général
- conserver la régularité des ouvertures si elle existe.

4. Aspect des clôtures :

Pour information, il est rappelé qu'il n'est pas obligatoire de clôturer.
Les clôtures sont soumises à déclaration préalable.

Si la clôture comporte une partie minérale, cette dernière ne doit pas excéder une hauteur de 0,60 m, sauf dans le cas de clôtures intégrées à la construction ou contiguës à des clôtures existantes.
Les murets peuvent être surmontés d'un grillage ou d'un dispositif à claire-voie. Les panneaux pleins non maçonnés sont interdits.
La hauteur totale des clôtures ne doit pas dépasser 1,80 m.

Les clôtures agricoles ne sont pas concernées par le présent règlement.

Pour les haies, sont recommandées les essences locales et diversifiées, les haies monospécifiques de thuyas et de lauriers sont à éviter.

ARTICLE 12 zone A – OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

1. Le stationnement des véhicules motorisés correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective, sur des emplacements prévus à cet effet.

Les zones de manoeuvre des aires de stationnement doivent être indépendantes des voies publiques.

Le dimensionnement à prendre en compte pour une place de stationnement est de 5 m x 2,50 m par véhicule.

Il est exigé au minimum :

▫ Pour les constructions à usage d'habitation :
- 1 place de véhicule automobile par tranche de 60 m^2 de surface de plancher

▫ Pour les constructions à usage de commerce :
- 1 place de véhicule automobile par tranche indivisible de 30 m^2 de surface de vente

▫ Pour les constructions à usage touristique :
- 1 place de véhicule automobile par chambre

2. Modalités d'application :

▫ La règle applicable aux constructions ou aux établissements non prévus ci dessus est celle prévue pour les cas auxquels ils sont le plus directement assimilables.

ARTICLE 13 zone A – OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS

Les espaces libres de toute construction doivent faire l'objet d'un

aménagement paysager global, pour lequel :

- les arbres feuillus sont recommandés, car ils procurent un abaissement conséquent de température en été par l'évapotranspiration et ils procurent un confort d'ombrage
- les essences locales sont recommandées
- il est obligatoire de traiter les cheminements piétons avec un revêtement perméable
- il est préconisé de traiter les aires de stationnement avec un revêtement perméable.

SECTION 3 – POSSIBILITÉ MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 zone A – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas imposé de prescription particulière.

TITRE 4

Dispositions applicables aux ZONES NATURELLES

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

CARACTÈRE DE LA ZONE N

Extrait du rapport de présentation du PLU : « *La zone N couvre des espaces naturels et forestiers qui correspondent à des secteurs, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.*

Elle comprend également :

▫ ***un secteur Nh*** *de zones humides et de périmètre éloigné de captage d'eau potable*

▫ ***un secteur Np*** *de parc accompagnant un château ou une maison de maître*

▫ ***un secteur Nl*** *de camping touristique*

▫ ***un secteur Nlp*** *de loisirs particuliers, qui accueille le terrain de cross automobile*

▫ ***un secteur Ne*** *non construit correspondant aux équipements communaux et espaces verts publics*

▫ ***un secteur Nv*** *qui classe une aire d'accueil des gens du voyage*

▫ ***un secteur Nd*** *dont certains terrains sont d'anciennes carrières, et qui peut accueillir des stockages de déchets inertes*

▫ ***un secteur Nb****, naturel bâti, correspondant à des secteurs d'habitat isolé, où sont principalement autorisés l'aménagement et l'extension limitée des constructions existantes.* »

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

ARTICLE 1 zone N – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits toutes les constructions, installations et ouvrages susceptibles de remettre en cause le caractère naturel des lieux, à l'exception des installations et aménagements autorisés sous conditions à l'article 2, ci dessous.

ARTICLE 2 zone N – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

1. Sont admis sous conditions, dans la zone **N** :

▫ les dépôts à condition qu'il s'agisse de stockage de bois lié à une exploitation forestière professionnelle

▫ les aires de stationnement ouvertes au public à condition qu'elles participent à la valorisation de la zone, s'intègrent dans le paysage et à la topographie des lieux

▫ les abris limités à 20 m^2 maximum d'emprise au sol en lien avec l'entretien de la forêt ou du paysage sont autorisés, sous réserve qu'ils soient bien intégrés au paysage boisé

▫ les affouillements et exhaussement de sol à condition qu'ils soient nécessaires à des constructions ou des aménagements autorisés dans la zone

▫ les installations, équipements et ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition que leur implantation dans la zone soit justifiée par des impératifs techniques de fonctionnement du service et sous réserve de ne pas porter atteinte à la vocation de la zone et de prendre toutes les dispositions nécessaires pour assurer une bonne intégration dans le site.

2. Sont admis sous conditions, dans les secteurs **Nh** :

▫ les aménagements permettant une valorisation pédagogique à condition qu'ils participent à l'équilibre environnemental et à la préservation des zones humides, et à condition qu'ils n'entraînent aucune pollution des sols et des sous-sols

▫ la mise aux normes des constructions existantes ; toute extension des constructions existantes ou création d'une annexe est interdite en raison d'un risque d'inondation de la Bièvre.

3. Sont admis sous conditions, dans les secteurs **Np** :

▫ les interventions et aménagements, y compris les accès, sous réserve qu'ils participent à l'entretien du domaine (parc et bâtiments remarquables) et ne portent pas atteinte à la préservation de son intégrité paysagère

▫ les aménagements dans le volume bâti existant sans limitation de surface de plancher et le changement de destination pour permettre l'habitat et l'usage touristique type gîte

▫ les aménagements relatifs à la mise aux normes des bâtiments d'élevage agricole.

4. Sont admis sous conditions, dans les secteurs **Nl** :

▫ les terrains de camping et caravaning, ainsi que les installations et équipements sportifs ou de loisirs d'accompagnement.

5. Sont admis sous conditions, dans les secteurs **Nlp** :

▫ les aménagements, affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient nécessaires à la pratique du cross automobile.

6. Sont admis sous conditions, dans les secteurs **Ne** :

▫ les installations, équipements et ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

▫ les aménagements qui participent à l'amélioration des espaces publics et qui favorisent les déplacements piétons.

7. Sont admis sous conditions, dans les secteurs **Nv** :

▫ les aménagements et constructions à condition qu'ils participent à l'amélioration de l'aire d'accueil des gens du voyage.

8. Sont admis sous conditions, dans les secteurs **Nd** :

▫ les installations de stockage de déchets inertes, à condition qu'elles respectent la réglementation en vigueur et l'article L.541-30-1 du Code de l'environnement.

9. Sont admis sous conditions, dans les secteurs **Nb** :

▫ Le changement de destination pour permettre l'habitat et le tourisme type gîte

▫ l'amélioration et l'aménagement dans le volume existant sans limitation de surface

▫ l'extension des constructions principales existantes à condition qu'elle soit réalisée en une fois dans la limite de 50% de l'emprise au sol existante

▫ Les annexes à l'habitation à condition qu'elles soient implantées sur le même îlot de propriété sans excéder un éloignement de 20 m par rapport à la construction principale, et qu'elles soient réalisées en une seule fois dans la limite de 30 m^2 d'emprise au sol

▫ la reconstruction à l'identique (avec possibilité dérogatoire de s'éloigner d'une source de nuisances) d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans est autorisée, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

Permis de démolir : dans un souci de préservation du patrimoine, la démolition des constructions ou groupes bâtis repérés sur le document graphique au titre de l'article L123.1 7° du CU sont soumis au permis de démolir.

Bruit : dans les secteurs affectés par la zone de bruit reportée au plan graphique, les constructions devront respecter les mesures d'isolation acoustique prescrites par la réglementation en vigueur.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 zone N – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES, ET CONDITIONS D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1. Accès :

L'autorisation de construire peut être refusée, si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

L'autorisation de construire peut être subordonnée à la réalisation de voies privées ou de tout autre aménagement particulier nécessaire au respect des conditions de sécurité mentionnées dans le paragraphe ci-dessus.

2. Voirie :

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et au passage du matériel de déneigement et de collecte des ordures ménagères.

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à ce que tous les véhicules les utilisant régulièrement puissent faire demi-tour.

ARTICLE 4 zone N – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ASSAINISSEMENT ET D'ÉLECTRICITÉ

1. Eau potable :

Toute construction, installation nouvelle ou aménagement par changement d'affectation nécessitant la présence d’eau (construction à usage d’habitation) doit être raccordé au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes. Toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

Les captages, forages ou puits particuliers sont également autorisés pour les habitations sous réserve de respecter la réglementation en vigueur. Ils doivent obligatoirement faire préalablement l'objet d'une déclaration en mairie.

2. Eaux usées :

Toute construction, installation nouvelle ou aménagement par changement d'affectation doit être raccordé au réseau public d'assainissement. Toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

En l'absence du réseau, il peut être admis un dispositif d'assainissement autonome conforme aux dispositions de la réglementation en vigueur.

3. Eaux pluviales :

Les eaux pluviales collectées par les aménagements réalisés sur l'assiette foncière (eaux de toiture, surfaces imperméabilisées, voiries privées...) devront être gérées à la parcelle : par infiltration et par un dispositif individuel d'évacuation dimensionné pour les besoins de l'opération.
Si les eaux pluviales ne peuvent être infiltrées, elles devront être collectées dans un dispositif de rétention, avec régulation de débit au point bas : 5 litres/seconde/hectare.

En dernier recours, le rejet des eaux pluviales au réseau public ne pourra être accepté que de manière exceptionnelle.

Toutes les dispositions devront être prises pour empêcher l'écoulement des eaux pluviales sur la chaussée.

Un dispositif de récupération des eaux pluviales et de réutilisation à l'intérieur des constructions est autorisé, à condition de respecter l'ensemble de la réglementation relative à ce type d'équipement. Une déclaration en mairie pour ces installations est obligatoire.

4. Electricité, téléphone, câble :

Les réseaux d'électricité et de télécommunication doivent être enterrés (moyenne et basse tension), sauf en cas d'impossibilité technique ou de coût hors de proportion avec l'aménagement prévu.

5. Fibre optique :

Les réseaux de fibres optiques sont installés en souterrain selon les opportunités de travaux, et en aérien seulement si des raisons techniques ou calendaires le justifient.

ARTICLE 5 zone N – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas imposé de prescription particulière.

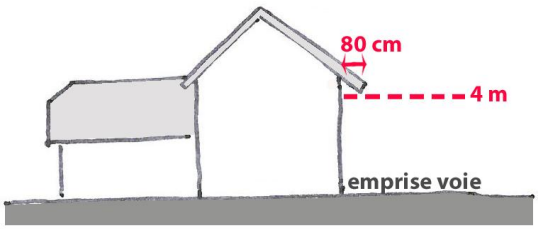
ARTICLE 6 zone N – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Généralités :

Les voies entrant dans le champ d'application du présent article sont les voies publiques et les chemins ruraux.

Les zones N comportent peu de constructions, certaines sont alignées sur la voirie.

L'alignement des constructions sur la voirie est **autorisé**, au nu de sa façade, sans saillie au-dessus de l'emprise publique (débords de toits, volets battants …) supérieure à 20 cm en-dessous d'une hauteur de 4 m.



Le long de la RD1006 un retrait minimum de 10 m de l'emprise de la voie est exigé.

Les piscines doivent respecter un recul minimum de 5 m.

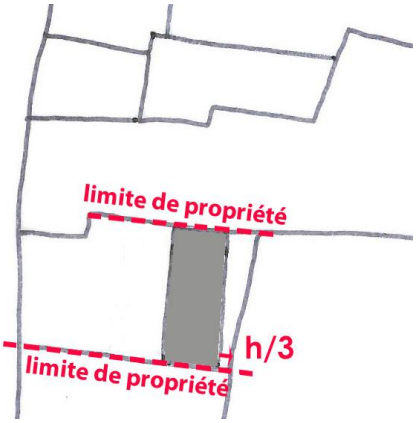
Les portails et les accès de garages devront être édifiés avec un recul de 5 m par rapport à la limite du domaine public.

ARTICLE 7 zone N – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les zones N comportent peu de constructions.

Il est possible d'implanter les constructions sur une limite de propriété, en respectant les art.675 à 681 du Code civil par rapport aux parcelles voisines qui ne sont pas des voies privées.

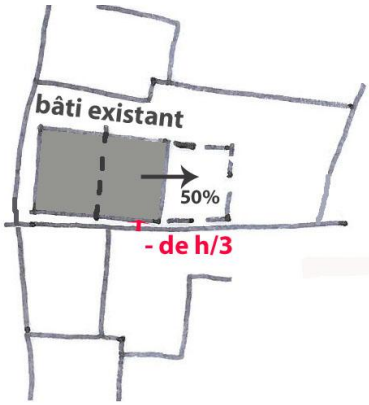
En cas d'implantation avec recul, il devra être au minimum de h/3 (soit une distance égale à la hauteur hors tout divisée par 3) avec un minimum de 2 m.



Cas particulier :

L'aménagement et l'extension d'un bâtiment ne respectant pas la règle édictée ci-dessus, sont admis sous réserve que l'agrandissement projeté :

- ne dépasse pas 50 % de l'emprise au sol du bâtiment existant
- n'ait pas une hauteur supérieure au bâtiment existant.



Les piscines doivent être implantés avec un retrait minimum de 4 m par rapport aux limites séparatives.

ARTICLE 8 zone N – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Il n'est pas imposé de prescription particulière.

ARTICLE 9 zone N – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas imposé de prescription particulière.

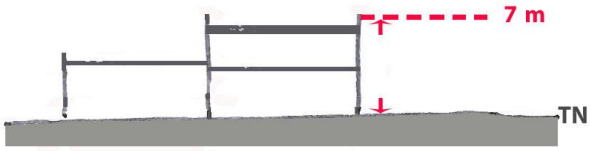
ARTICLE 10 zone N – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

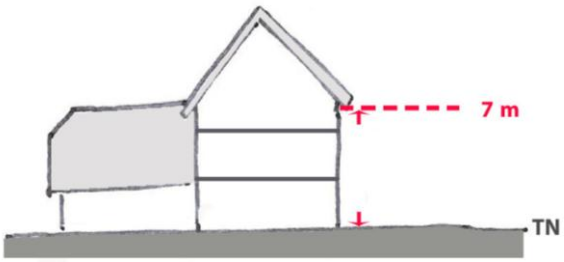
Cette hauteur est mesurée, en tout point du bâtiment :

par rapport au terrain naturel à son aplomb ;
par rapport au terrain naturel à son aplomb si celui-ci est plus bas que le terrain aménagé après travaux ;
par rapport au terrain aménagé après travaux si celui-ci est plus bas que le terrain naturel avant travaux.

Si la construction comporte un toit terrasse, la hauteur « hors tout » de la construction ne doit pas excéder 7 m (soit l'équivalent de RdC+1).

Si la construction comporte un toit à pans, la hauteur à l'égout de toiture ne doit pas excéder 7 m (soit l'équivalent de RdC+1+combles).





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

Pour le bâti existant dont la hauteur serait supérieure, les extensions à la même hauteur sont autorisées.

ARTICLE 11 zone N – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites ou des paysages. Cependant, l'article 11 veut permettre une architecture diversifiée, innovante et de qualité, et non pas conforter la banalisation du paysage.

Pour les éléments patrimoniaux repérés sur le plan de zonage au titre de l'article L123.1 7° du Code de l'Urbanisme et soumis au permis de démolir, le caractère architectural devra être préservé dans la conception du projet de réhabilitation.

1. Implantation des constructions :

Les constructions, par leur composition et leur accès, doivent s'adapter avec intelligence au terrain naturel, sans modification importante de celui-ci, dans l'objectif de limiter au maximum les déblais. Les remblais seront traités au maximum sur la parcelle, ils ne devront pas excéder 70 cm de hauteur par rapport au terrain naturel avant construction.

On privilégiera les implantations qui assurent une continuité des espaces publics et qui limitent l'impact et la longueur des accès.

D'une manière générale, la simplicité des volumes devra être privilégiée.

2. Aspect des toitures :

Pour les constructions principales, sont interdits les toits à un pan et les toits arrondis.

Les toits terrasses ne sont autorisés que s'ils sont réellement usités en tant que terrasse, ou que s'ils sont végétalisés.
Dans le cas de bâtiments nettement rectangulaires avec une toiture à deux pans simples, le faîtage doit être dans le sens de la plus grande dimension du bâtiment.
Les toits dauphinois existants devront être conservés.
En cas de panneaux solaires, ils devront être intégrés à l'architecture de la construction.

Les autorisations d'urbanisme pourront être refusées ou n'être accordées que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si :
- pour les toitures à pans, ils ne respectent pas une pente minimum de 50%
- les débords de toits sont inférieurs à 50 cm.

Pour le choix des teintes : les couleurs vives sont interdites.

Pour les constructions patrimoniales repérées au plan de zonage :
- les formes de toits doivent être conservées. Cependant des toitures de forme différente (respectant les règles ci-dessus) sont autorisées pour des extensions et des annexes.
- Les panneaux solaires sont autorisés uniquement en toiture, posés sans saillie.

3. Aspect des façades :

Les autorisations d'urbanisme pourront être refusées ou n'être accordées que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si :
- la construction s'inspire d'un style traditionnel étranger (chalets tyroliens, architecture provençale, colonnes à chapiteaux, arcades …)

Pour le choix des teintes : les couleurs vives sont interdites, sauf pour les éléments ponctuels (menuiseries, garde-corps …)

L'architecture en pisé est préconisée, pour les réhabilitations et pour les constructions nouvelles.
En cas de panneaux solaires, ils devront être intégrés à l'architecture de la construction.

Les annexes doivent être traitées en harmonie avec la construction principale. Dans tous les cas, il faut respecter le matériau employé.

Pour les constructions patrimoniales repérées au plan de zonage :
- conserver le volume général
- conserver la régularité des ouvertures si elle existe.

4. Aspect des clôtures :

Pour information, il est rappelé qu'il n'est pas obligatoire de clôturer. Les clôtures sont soumises à déclaration préalable.

Si la clôture comporte une partie minérale, cette dernière ne doit pas excéder une hauteur de 0,60 m, sauf dans le cas de clôtures intégrées à la construction ou contiguës à des clôtures existantes.
Les murets peuvent être surmontés d'un grillage ou d'un dispositif à claire-voie. Les panneaux pleins non maçonnés sont interdits.
La hauteur totale des clôtures ne doit pas dépasser 1,80 m.

Pour les haies, sont recommandées les essences locales et diversifiées, les haies monospécifiques de thuyas et de lauriers sont à éviter.

ARTICLE 12 zone N – OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

1. Le stationnement des véhicules motorisés correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective, sur des emplacements prévus à cet effet.

Les zones de manoeuvre des aires de stationnement doivent être indépendantes des voies publiques.

Le dimensionnement à prendre en compte pour une place de stationnement est de 5 m x 2,50 m par véhicule.

Il est exigé au minimum :

▫ Pour les constructions à usage d'habitation :
- 1 place de véhicule automobile par tranche de 60 m^2 de surface de plancher

▫ Pour les constructions à usage de commerce :
- 1 place de véhicule automobile par tranche indivisible de 30 m^2 de surface de vente

▫ Pour les constructions à usage touristique :
- 1 place de véhicule automobile par chambre

2. Modalités d'application :

▫ La règle applicable aux constructions ou aux établissements non prévus ci dessus est celle prévue pour les cas auxquels ils sont le plus directement assimilables.

ARTICLE 13 zone N – OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS

1. Les espaces libres de toute construction doivent faire l'objet d'un aménagement paysager global, pour lequel :

- les arbres feuillus sont recommandés, car ils procurent un abaissement conséquent de température en été par l'évapotranspiration et ils procurent un confort d'ombrage
- les essences locales sont recommandées
- il est obligatoire de traiter les cheminements piétons avec un revêtement perméable
- il est préconisé de traiter les aires de stationnement avec un revêtement perméable.

2. Espaces boisés classés

Les boisements à préserver au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme, sont repérés au document graphique : ils doivent être conservés.

SECTION 3 – POSSIBILITÉ MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 zone N – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas imposé de prescription particulière.