Plan Local d'Urbanisme

Froges (38)

4. Règlement

Approbation

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal n°37/2016 en date du 17 mai 2016 approuvant le Plan Local d'Urbanisme

Le Maire

épode
études - maîtrise d'oeuvre

CSA

Siège social : Chambéry
Immeuble Axiome – 44 rue Charles Montreuil – 73000 Chambéry
Tél : 04 79 69 39 51 – mail : info@epode.eu - www.epode.eu
Antenne : Annecy le Vieux
Parc des Glaisins – 3 impasse des Prairies – 74940 Annecy le Vieux
Tél : 04 50 51 48 54

ARCANE
Architectes-Urbanistes

SOMMAIRE

TITRE 1 DISPOSITIONS GENERALES 3
TITRE 2 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES (U) 7
TITRE 3 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER (AU) 26
TITRE 3 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES (A) 34
TITRE 4 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES (N) 44

TITRE 1 DISPOSITIONS GENERALES

Les dispositions issues du Code de l'Urbanisme modifié par l'ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015, puis par les deux décrets n°2015-1782 et n°2015-1783 du 28 décembre 2015 et enfin, tout récemment, par le décret n°2016-6 du 5 janvier 2016 sont entrées en vigueur le 1er janvier 2016, mais ne s'appliquent ni aux documents d'urbanisme approuvés, qui restent en vigueur, ni à ceux dont l'élaboration, la modification, la mise en compatibilité ou la révision a été engagée avant le 1er janvier. En conséquence, le contenu du règlement mis en œuvre pour le PLU de la commune de Froges est conforme aux articles R.123-1 à R.123-14-1 en vigueur au 31 décembre 2015.

ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de **Froges.** Le document devra être conforme aux législations en vigueur.

ARTICLE 2 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le règlement du PLU de Froges délimite les zones urbaines (U), les zones à urbaniser (AU), les zones agricoles (A) et les zones naturelles et forestières (N). Dans certains cas, une sectorisation complète le zonage général et permet de différencier certaines parties de zone dans lesquelles des dispositions spécifiques s'appliquent. Le règlement de ladite zone s'y applique, à l'exception des prescriptions particulières qui caractérisent le secteur.

Les zones urbaines (U)

« Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. »

La zone U comporte :

- des secteurs Ua, correspondant aux noyaux anciens de l'urbanisation et secteurs les plus denses de la commune,

- des secteurs Ub, correspond aux secteurs d'extension des noyaux anciens, essentiellement pavillonnaires,

- des sous-secteurs Ubc correspondant aux secteurs d'habitat collectif dense,

- des secteurs Uc correspondant aux secteurs d'habitat inscrit dans la pente (coteau),

- des secteurs UL correspondant aux zones de loisir,

- des secteurs Ue, correspondant aux zones artisanales et d'activités non nuisantes,

- des secteurs Ui, correspondant aux zones industrielles,

- un secteur Us correspondant à la l'emprise de la voie ferrée gérée par RFF.

Les zones à urbaniser (AU)

« Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractères naturels de la commune destinés à être ouvert à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et le cas échéant d'assainissement existant la périphérie immédiate d'une zone AU, ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone, prévus par les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) et par le règlement.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du PLU. »

Le PLU comprend trois secteurs 2AU dit « fermés », voués à être urbanisés à moyen ou long terme, et dont l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée à la réalisation d'une modification du présent PLU :

- un secteur 2AU voué à accueillir de nouveaux logements

- deux secteurs 2AUe destinés à l'accueil d'activités économiques.

Ces secteurs ne sont pas concernés par une Orientation d'Aménagement et de Programmation.

Les zones agricoles (A)

« Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Les constructions et les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et liées à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A».

La zone A comprend des sous-secteurs :

- A : secteurs agricoles pouvant accueillir de nouvelles constructions agricoles,

- Ap : secteurs agricoles protégés au titre de leur qualité paysagère et environnementale.

Les zones naturelles et forestières (N)

« Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison de la qualités des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt notamment d'un point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère espaces naturels. »

La zone N comprend des sous-secteurs :

- N : secteurs naturels et forestiers,

- Np : secteurs naturels protégés au titre de leur qualité paysagère et environnementale,

Les emplacements réservés et servitudes de pré-localisation des équipements publics

Le PLU comporte des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt collectif, aux espaces verts. Ils sont reportés sur le document graphique et énumérés en annexe.

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

En application de l'article L.123-5 du code de l'urbanisme, le présent PLU propose deux orientations d'aménagement et de programmation thématiques, auxquelles le règlement fait référence :

- OAP1 : Déplacements doux et multi-modalité

- OAP2 : Intensification du tissu pavillonnaire, inspirée de la démarche BIMBY®

ARTICLE 3 : GLOSSAIRE

Alignement : L'alignement est la limite séparant le domaine public de la propriété privée.

Annexe : Les annexes sont des bâtiments de petite dimension dont le fonctionnement est lié à la construction principale : garage, remise, abri bois, abri de jardin,… L'annexe ne peut être directement reliée au bâtiment principal, auquel cas il ne s'agirait plus d'une annexe mais d'une extension.

Coefficient d'Emprise au sol (CES): L'emprise au sol des constructions, est un rapport entre la projection verticale au sol des constructions de tous types (y compris dépassé de toits si supérieur à un mètre) et la surface du tènement foncier support. L'emprise au sol des constructions s'exprime par un coefficient, le coefficient d'emprise au sol (CES) qui est en pourcentage. Le C.E.S comprend l'ensemble des constructions édifiées au niveau du sol (construction principale et annexes).

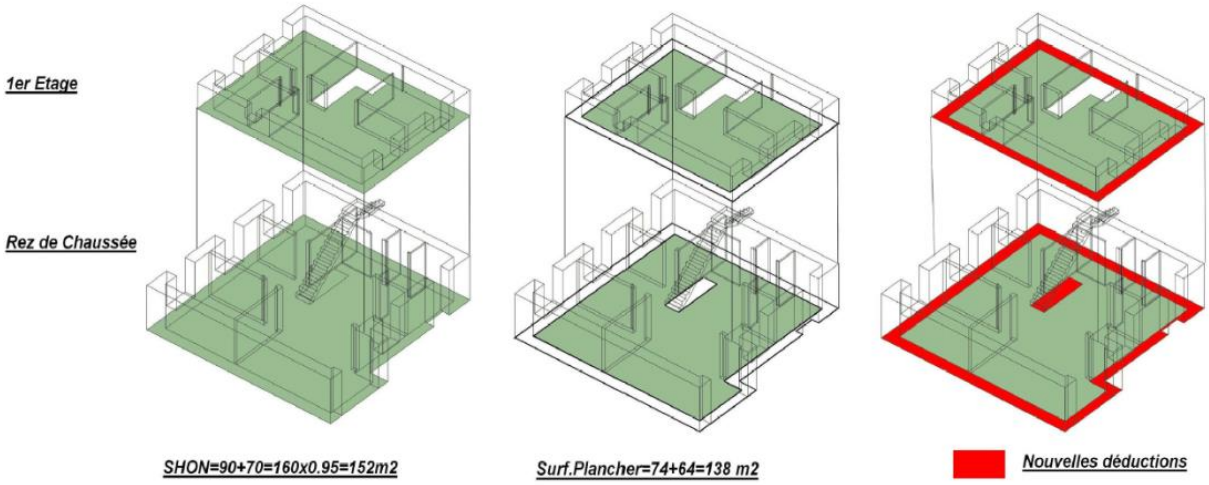
Emprise d'une voie : L'emprise d'une voie correspond à la largeur cumulée de la chaussée, des accotements et trottoirs, des fossés et talus.

Faîtage : Le faîtage correspond à la ligne de jonction des pans de toiture.

Hauteur : La hauteur des constructions est mesurée en tout point du bâtiment à partir du sol naturel existant avant travaux jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées exclus).

Limites séparatives : Les limites séparatives correspondent aux limites entre propriétés privées.

Surface de plancher : Elle est la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert sous hauteur de plafond supérieure à 1,80 m. Cette surface est calculée à partir du nu intérieur des façades, l'épaisseur des murs extérieurs n'étant pas comptabilisée.



Terrain naturel : Le terrain naturel est le terrain avant toute construction. Lorsqu'il s'agit d'une extension, le terrain naturel est celui qui existe à la date du dépôt du permis de construire, qu'il soit "naturel" ou non.

TITRE 2 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES (U)

► Caractère de la zone U

La zone U intègre les secteurs urbanisés de la commune, desservis par les réseaux collectifs de la commune. Dans cette zone, les capacités des équipements collectifs permettent la réalisation de constructions nouvelles avec une densité proche des constructions traditionnelles et une architecture qui s'insère dans le contexte traditionnel. Cette zone est vouée à accueillir tant des constructions à usage d'habitation que des commerces et services, des activités économique et artisanales ou des équipements, selon différents secteurs.

Le PLU distingue :

- des secteurs Ua, correspondant aux noyaux anciens de l'urbanisation et secteurs les plus denses de la commune,

- des secteurs Ub, correspond aux secteurs d'extension des noyaux anciens, essentiellement pavillonnaires,

- des sous-secteurs Ubc correspondant aux secteurs d'habitat collectif dense,

- des secteurs Uc correspondant aux secteurs d'habitat inscrit dans la pente (coteau),

- des secteurs UL correspondant aux zones de loisir,

- des secteurs Ue, correspondant aux zones artisanales et d'activités non nuisantes,

- des secteurs Ui, correspondant aux zones industrielles,

- un secteur Us, correspondant à la l'emprise de la voie ferrée gérée par RFF.

Le territoire communal est concerné par un Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN) ainsi qu'un Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI). Tout pétitionnaire devra prendre en compte l'existence de ces risques, s'en protéger et ne pas les aggraver, en se reportant à la carte règlementaire, au règlement et aux fiches de recommandations du PPRN et PPRI.

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

► Article U1 : Occupations et utilisations du sol interdites

1.1– Dispositions concernant l'ensemble des secteurs Ua, Ub, Ubc et Uc

Sont interdits :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation et à déclaration,
- Les industries et les nouveaux entrepôts,
- Les nouveaux bâtiments à usage agricole ou forestier ainsi que les constructions destinées à l'élevage des animaux (poulaillers, clapiers, chenils…),
- L'aménagement de terrains destinés à toute forme de camping, caravanage, ainsi que les parcs résidentiels de loisir (P.R.L.) et habitations légères de loisir (H.L.L.),
- Le stationnement de caravanes isolées sur un terrain non bâti,
- Les dépôts de ferrailles de matériaux divers et de déchets, ainsi que de vieux véhicules,
- Les ouvertures et l'exploitation de carrières,
- Les changements de destination des rez-de-chaussée commerciaux, artisanaux ou de service.

1.2 - Dispositions concernant les secteurs Ui :

Sont interdits :

- L'hébergement hôtelier,
- Les nouveaux bâtiments à usage agricole ou forestier ainsi que les constructions destinées à l'élevage des animaux (poulaillers, clapiers, chenils…),
- L'aménagement de terrains destinés à toute forme de camping, caravanage, ainsi que les parcs résidentiels de loisir (P.R.L.) et habitations légères de loisir (H.L.L.),
- Le stationnement de caravanes isolées sur un terrain non bâti,
- Les dépôts de ferrailles de matériaux divers et de déchets, ainsi que de vieux véhicules,
- Les ouvertures et l'exploitation de carrières,
- Les piscines.

1.3 – Dispositions concernant les secteurs Ue :

Sont interdits :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à déclaration,
- Les nouveaux bâtiments à usage agricole ou forestier ainsi que les constructions destinées à l'élevage des animaux (poulaillers, clapiers, chenils…),
- L'aménagement de terrains destinés à toute forme de camping, caravanage, ainsi que les parcs résidentiels de loisir (P.R.L.) et habitations légères de loisir (H.L.L.),

- Le stationnement de caravanes isolées sur un terrain non bâti,
- Les dépôts de ferrailles de matériaux divers et de déchets, ainsi que de vieux véhicules,
- Les ouvertures et l'exploitation de carrières,
- Les piscines.

1.4 – Dispositions concernant les secteurs UL :

Sont interdits :

- L'habitation,
- L'hébergement hôtelier,
- Le commerce,
- Les activités de bureau et services,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation et à déclaration,
- Les industries et les nouveaux entrepôts,
- Les nouveaux bâtiments à usage agricole ou forestier ainsi que les constructions destinées à l'élevage des animaux (poulaillers, clapiers, chenils…),
- L'aménagement de terrains destinés à toute forme de camping, caravanage, ainsi que les parcs résidentiels de loisir (P.R.L.) et habitations légères de loisir (H.L.L.),
- Le stationnement de caravanes isolées sur un terrain non bâti,
- Les dépôts de ferrailles de matériaux divers et de déchets, ainsi que de vieux véhicules,
- Les ouvertures et l'exploitation de carrières.

1.5 – Dispositions concernant le secteur Us :

Sont interdits :

- L'habitation,
- L'hébergement hôtelier,
- Le commerce,
- Les activités de bureau et services,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation et à déclaration,
- Les industries et les nouveaux entrepôts,
- Les nouveaux bâtiments à usage agricole ou forestier ainsi que les constructions destinées à l'élevage des animaux (poulaillers, clapiers, chenils…),
- L'aménagement de terrains destinés à toute forme de camping, caravanage, ainsi que les parcs résidentiels de loisir (P.R.L.) et habitations légères de loisir (H.L.L.),
- Le stationnement de caravanes isolées sur un terrain non bâti,
- Les dépôts de ferrailles de matériaux divers et de déchets, ainsi que de vieux véhicules,
- Les ouvertures et l'exploitation de carrières.

1.6 - Conditions liées à la prise en compte des risques technologiques

Le document graphique fait figurer 3 secteurs de conditions spéciales applicables aux canalisations de transport de matières dangereuses :

- la zone d'effets létaux en cas de phénomènes dangereux de référence majorant (zone PEL sans protection) dans laquelle les ERP de plus de 100 personnes et les immeubles de grande hauteur (IGH) sont interdits
- la zone d'effets létaux en cas de phénomènes dangereux de référence réduit (zone PEL avec protection) dans laquelle l'ouverture d'un ERP de plus de 300 personnes ou d'un IGH est interdite.
- La zone d'effets létaux significatifs, en cas de phénomènes dangereux de référence réduit (ELS avec protection) dans laquelle l'ouverture d'un ERP de plus de 100 personnes ou d'un IGH est interdite.

En outre, dans l'ensemble des secteurs, en cas de projet de démolition d'un bâtiment identifié au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du Code de l'Urbanisme, un permis de démolir est obligatoire.

► Article U2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

En secteur Ua, Ub, Ubc et Uc sont autorisés sous conditions :

- Les équipements, constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- Les affouillements ou exhaussements du sol s'ils sont indispensables aux constructions et installations autorisées (application du PPR et du PPRI),
- Les constructions ou extensions à usage d'activité économique, artisanales, et de services, compatibles avec la fonction résidentielle de la zone,
- Les constructions ou extensions à usage de commerces de détail et de proximité avec l'habitat[1], sous réserve que leurs accès publics soient situés au contact des voies identifiées au titre de l'article L 151-16 (nouvelle codification) en vue de préserver et développer la diversité commerciale
- L'aménagement et la transformation des bâtiments existants avec ou sans changement de destination dans le volume existant,
- La reconstruction à l'identique des bâtiments détruits; depuis moins de 10 ans, conformément à l'article L111-3 du code de l'urbanisme,
- Les aménagements de bâtiment d'exploitation agricole existants pour les besoins liés à l'activité agricole, à condition qu'ils n'entraînent pas une incommodité pour le voisinage,
- Les opérations de plus de 10 logements, à condition de comporter au moins 10% de logement locatif social, arrondi à l'unité supérieure.

En secteur Ui, sont autorisés sous conditions :

- Les bureaux liés à l'activité,
- Les habitations nécessaires aux activités de gardiennage si leur superficie de dépasse pas 30 m² et à condition d'être intégrées au volume principal de la construction,

[1] Les commerces de détail et de proximité (avec l'habitat) sont liés à des achats quotidiens (alimentation, tabac, presse…), ou des achats occasionnels de produits légers (petit équipement de la personne et de la maison), ou des achats plus exceptionnels de produits « légers » (électroménager, Hi-Fi, vidéo…).

- Les équipements, constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- Les affouillements ou exhaussements du sol s'ils sont indispensables aux constructions et installations autorisées (application du PPR et du PPRI),
- Les constructions ou extensions à usage d'activité économique, artisanales, commerciales et de services, compatibles avec la fonction résidentielle de la zone,
- L'aménagement et la transformation des bâtiments existants avec ou sans changement de destination dans le volume existant,
- La reconstruction à l'identique des bâtiments détruits; depuis moins de 10 ans, conformément à l'article L111-3 du code de l'urbanisme,
- Les aménagements de bâtiment d'exploitation agricole existants pour les besoins liés à l'activité agricole, à condition qu'ils n'entraînent pas une incommodité pour le voisinage.

En secteur Ue, sont autorisés sous conditions :

- Les habitations nécessaires aux activités de gardiennage si leur superficie de dépasse pas 30 m² et à condition d'être intégrées au volume principal de la construction,
- Les équipements, constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- Les affouillements ou exhaussements du sol s'ils sont indispensables aux constructions et installations autorisées (application du PPR et du PPRI),
- Les constructions ou extensions à usage d'activité économique, artisanales, commerciales et de services, compatibles avec la fonction résidentielle de la zone,
- L'aménagement et la transformation des bâtiments existants avec ou sans changement de destination dans le volume existant,
- La reconstruction à l'identique des bâtiments détruits; depuis moins de 10 ans, conformément à l'article L111-3 du code de l'urbanisme,
- Les aménagements de bâtiment d'exploitation agricole existants pour les besoins liés à l'activité agricole, à condition qu'ils n'entraînent pas une incommodité pour le voisinage.

En secteur UL, sont autorisés sous conditions :

- Les équipements, constructions, installations et nécessaires aux services publics de loisir ou d'intérêt collectif.

En secteur Us sont autorisés sous conditions :

- Les équipements, constructions, installations et dépôts nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et au service ferroviaire.

SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

► Article U3 : Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

3.1 - Dispositions concernant les accès :

Les occupations et utilisations du sol sont refusées si les accès provoquent une gêne ou 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.

Pour des raisons de sécurité, les accès directs aux routes départementales seront limités, et des solutions alternatives seront privilégiées.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les accès et voirie doivent permettre la desserte aisée pour les véhicules de secours ou de services et avoir recueilli un avis favorable préalable du service gestionnaire.

Dans le cas d'un accès dont la visibilité est limitée, un dispositif de sécurité, type miroir, pourra être exigé.

Deux accès contigus desservant plusieurs habitations peuvent être interdit si un seul accès, d'une capacité suffisante, permet la desserte de l'ensemble des constructions.

Cas particuliers

En cas d'existence au document graphique d'un ou plusieurs emplacements réservés garantissant la desserte principale du secteur considéré, toute opération de construction devra organiser sa desserte à partir de celui-ci ou ceux-ci.

3.2 - Dispositions concernant les voiries existantes

Les occupations et utilisations du sol sont refusées 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, des engins de déneigement et des engins d'enlèvement des ordures ménagères.

3.3 - Dispositions concernant la création de voirie nouvelle publique ou privée :

Pour l'ensemble de la zone U :

- Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour, y compris les véhicules de sécurité et de services publics. Ces espaces seront traités de manière qualitative,

- Les voies publiques ou privées devront présenter des caractéristiques adaptées à l'importance et à la destination des constructions à desservir,
- Les opérations de plus de 4 logements devront proposer des voies traversantes afin de sécuriser et minorer les déplacements des piétons, et de participer au renforcement de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation relative au maillage de déplacements doux (OAP n°1),
- Pour les opérations de plus de 4 logements, une largeur de 2 mètres minimum (libre de tout mobilier et de tout obstacle) devra être aménagée de manière à accueillir les circulations piétonnes.

En secteur Ui et Ue :

- La création de voies publiques ou privées communes, ouvertes à la circulation automobile sera être conditionnée à la création d'une voie d'une largeur minimale de 6 mètres de chaussée circulable.
- Une largeur de 2 mètres minimum (libre de tout mobilier et de tout obstacle) devra être aménagée de manière à accueillir les circulations piétonnes.

► Article U4 : Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

4.1 - Alimentation en eau potable

Eau potable :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable, suivant le règlement applicable au territoire de la commune.

Eaux superficielles et souterraines :

Les installations, ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins non domestiques, entraînant des prélèvements sur les eaux superficielles ou souterraines restituées ou non, sont soumis au régime d'autorisation ou de déclaration.

4.2 - Assainissement

Eaux usées domestiques :

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement conformément à l'article L 1331-1 du Code de la Santé publique. Ce branchement doit respecter le règlement d'assainissement applicable au territoire de la commune.

Dans les secteurs d'assainissement collectif, les constructions ou les installations générant des eaux usées doivent être raccordées au réseau d'assainissement collectif qui les dessert. Dans les secteurs équipés d'un réseau séparatif, les eaux usées ne doivent pas être rejetées dans les réseaux d'eaux pluviales et inversement.

Dans les secteurs d'assainissement non collectif, toute construction ou installation générant des eaux usées doit être équipée d'un système de traitement individuel des eaux usées conforme à la réglementation en vigueur. La filière retenue après étude des sols à la parcelle par un bureau d'études

compétent, aux frais du pétitionnaire, devra être contrôlée par le SPANC (Service Public d'Assainissement Non Collectif).

Eaux usées non domestiques :

Les installations, ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins non domestiques entraînant des déversements, écoulements, rejets, même non polluants sont soumis à autorisation ou à déclaration. Quand le système est de type séparatif, seules les eaux usées doivent être rejetées dans le réseau d'eaux usées.

Les eaux non polluées (eau de refroidissement de climatisation...) sont rejetées dans le réseau d'eaux pluviales.

Pour mémoire, les eaux usées non domestiques ne peuvent être introduites dans le réseau public d'assainissement qu'avec l'autorisation expresse de la (ou des) collectivité(s) à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par les eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel (réseaux, station d'épuration), Code Santé publique, article L.1331-10. Leur déversement dans le réseau et en station doit donner lieu à une étude d'acceptabilité et le cas échéant à une convention bi ou tripartite: commune (et son gestionnaire), organisme intercommunal (et son gestionnaire) et l'intéressé (industriel ou autre).

Eaux pluviales :

Les aménagements extérieurs des constructions doivent contribuer à limiter l'imperméabilisation des sols. La réutilisation des eaux pluviales doit être privilégiée dans la conception et la réhabilitation des constructions, en parallèle du raccordement au réseau collectif.

Sauf impossibilités techniques (géologie défavorable du terrain), les eaux pluviales doivent être gérées sur la parcelle concernée par l'opération notamment par infiltration.

Pour les autres cas :

1.Lorsqu'il existe un réseau d'eaux pluviales d'une capacité suffisante pour recueillir les eaux nouvelles, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des seules eaux pluviales dans ce réseau et, le cas échéant, des eaux de vidange de piscine (après neutralisation), de pompes à chaleur, de refroidissement...

2.En cas d'insuffisance ou d'absence de réseaux d'eaux pluviales, l'aménageur ou le constructeur est tenu de réaliser à sa charge les dispositifs de stockage nécessaires. Les aménagements doivent permettre le libre écoulement des eaux pluviales sans aggraver la servitude du fond inférieur (article 640 du Code Civil).

Des dispositifs de rétention et de récupération sur place des eaux pluviales (containers de récupération des eaux de toitures, citerne enterrée, bassin végétalisé, puits d'infiltration, noues, fossés, …) pourront être imposés par les services compétents au niveau de chaque parcelle et/ou de l'ensemble de l'opération. Ils devront être adaptés à la nature du terrain et à l'opération.

Rappel : le décret 93.743, en application de l'article 10 de la Loi sur l'eau de janvier 1992 précise les activités, travaux, ouvrages et installations susceptibles d'avoir une incidence sur la qualité et l'écoulement des eaux et qui sont soumis à autorisation ou à déclaration.

4.3 - Ruisseaux et chantournes :

Les ruisseaux, fossés de drainage et autres écoulements de surface existants ne doivent pas être couverts sauf impératifs techniques.

4.4 - Réseaux électricité et de téléphone :

Dans un intérêt esthétique, ceux-ci doivent être enterrés, en particulier en ce qui concerne la basse tension, sauf impossibilité dûment justifiée.

Les branchements aux constructions sont obligatoirement enterrés, sauf impossibilité dûment justifiée.

4.5 - Ordures ménagères

Toute opération de lotissement, d'habitat collectif ou semi-collectif doit être dotée de locaux ou d'aires spécialisés afin de recevoir les conteneurs d'ordures ménagères, y compris pour la collecte sélective si elle existe, en application du règlement de la Communauté de Communes du Grésivaudan en vigueur.

▶ Article U5 : Surface minimale des terrains

Sans objet.

▶ Article U6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1 - Généralités

Cette règle s'applique à l'ensemble des voies publiques ou privées.

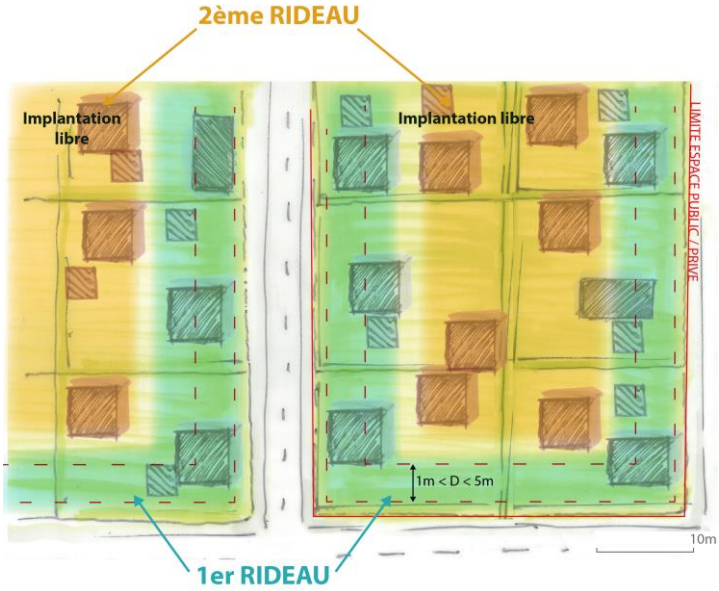
L'implantation des constructions doit se faire en libérant le plus d'espace libre possible sur la parcelle dans un souci d'économie d'espace et de favoriser la perméabilisation des sols.

Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera au nu de la façade, sans tenir compte de ses éléments de débords éventuels, tels débords de toitures et tout ouvrage en saillie, à condition que leur profondeur par rapport à la façade concernée ne dépasse pas 1 mètre, sauf dans le cas d'une reconstruction à l'identique d'un bâtiment existant.

6.2 - Règles applicables aux secteurs Ua, Ub, Ubc et Uc :

Les constructions présentant une façade sur rue (1e rideau) doivent s'implanter avec un recul compris entre 1 et 5 mètres. Cette prescription ne s'applique pas aux constructions implantées en deuxième rideau ou aux annexes.

Illustrations indicatives de la règle : 1e et 2e rideaux de constructions :



Pour les constructions déjà existantes dans cette marge de recul, leurs transformations et aménagements sont autorisés dans cette dernière.

6.3 - Règles applicables aux secteurs Ue et Ui :

L'implantation des constructions est libre.

6.4 - Dispositions particulières

- Des règles particulières peuvent être autorisées ou prescrites pour toute construction, notamment les ouvrages d'intérêt général tels que transformateurs d'énergie électrique, ainsi que pour les équipements relatifs aux ordures ménagères.

- Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas au 2e rideau de construction (voir schéma ci-dessus)

- Les piscines doivent s'implanter à 3 mètres minimum de l'emprise publique.

▶ Article U7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1 - Généralités

L'implantation des constructions doit se faire en libérant le plus d'espace libre possible sur la parcelle dans un souci d'économie d'espace et de favoriser la perméabilisation des sols.

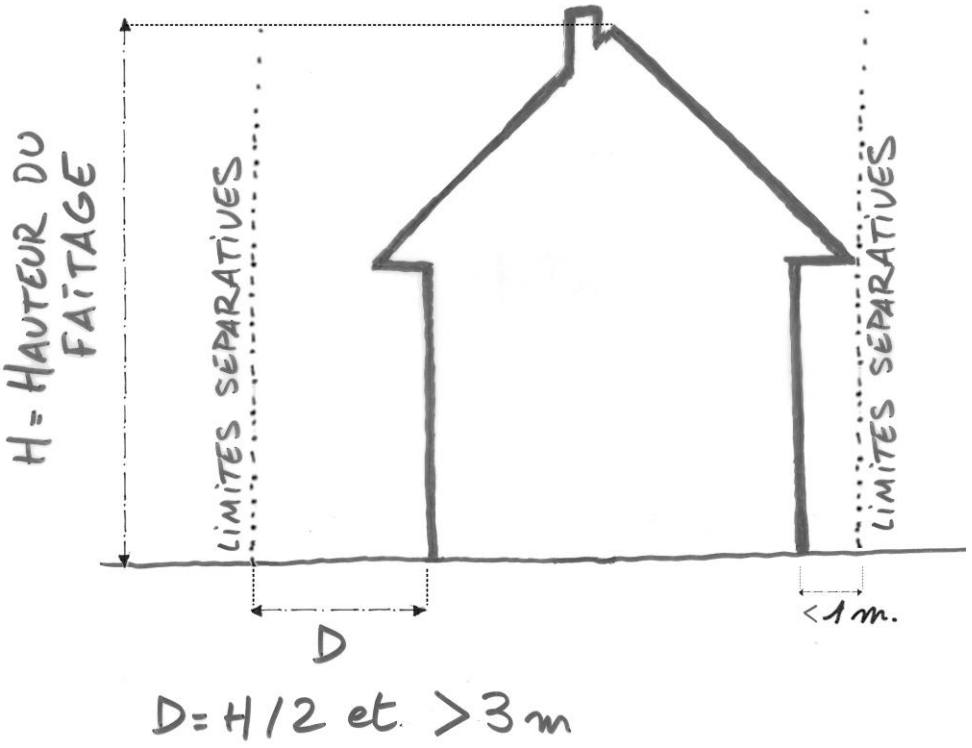
Les constructions principales doivent s'implanter:

- soit sur la limite parcellaire. Dans ce cas, l'égout de toiture pourra être à l'aplomb et le mur en retrait de la largeur de la dépassée de toiture, sans être supérieur à 1 mètre

- soit à une distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est la plus rapprochée au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points : d = H/2 sans être inférieure à 3 mètres.

La règle générale s'applique en tout point du bâtiment.

Illustration indicative de la règle :



Des adaptations à cette règle peuvent être exceptionnellement autorisées ou prescrites pour que les opérations à venir s'intègrent à l'urbanisation existante (fonctionnement, accès, espaces libres,…) compte tenu des caractéristiques particulières du terrain d'assiette.

Des règles particulières pourront être autorisées ou prescrites pour les équipements publics et notamment les ouvrages d'intérêt général tels que transformateurs d'énergie électrique ou les chaufferies collectives.

7.2 - Dispositions particulières :

- Les piscines doivent être implantées à une distance minimale de 2 m des limites séparatives (hors margelle),

- L'implantation des annexes sur limite est autorisée.

▶ Article U8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non règlementé.

▶ Article U9 : Emprise au sol

Non règlementé.

▶ Article U10 : Hauteur maximale des constructions

10.1 - Généralités

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant, tel que défini au plan masse de la demande d'autorisation de construire sur la base d'un plan coté en altimétrie et rattaché à un point non susceptible de modification, avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet, jusqu'au point considéré de la construction, c'est à dire :

- au faîtage pour les toitures à pan,
- au point le plus haut pour les toitures-terrasses.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, ni aux ouvrages techniques de faible emprise des constructions autorisées (cheminées, cages d'ascenseurs et autres superstructures légères …).

10.2 – Hauteur maximale des constructions

Type de Constructions	Hauteur maximale
Construction principale	Ua = 12 mètres Ub, Uc = 10 mètres Ubc = 15 mètres Ui = 15 mètres Ue = - 15 mètres pour les bâtiments à usage artisanal ou industriel - 12 mètres pour les bâtiments à usage de bureau Dans le cas d'une toiture-terrasse, la hauteur maximale des constructions est ramenée à : Ua = 10 mètres Ub, Uc = 8 mètres

Annexe à l'habitation	3.5 mètres

10.3 - Dispositions particulières

Une hauteur différente peut être exceptionnellement autorisée ou prescrite si elle est dûment justifiée par la nature et la localisation des constructions.

Pour les équipements publics et constructions d'intérêt collectif :

La hauteur n'est pas règlementée, mais doit être adaptée à l'usage et s'intégrer dans l'environnement existant.

► Article U11 : Aspect extérieur

11.1 - Généralités

La qualité architecturale ne résulte pas uniquement de dispositions réglementaires.

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains (Article R 111-21 du code de l'urbanisme).

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les dispositions ci-après ne sont pas respectées:

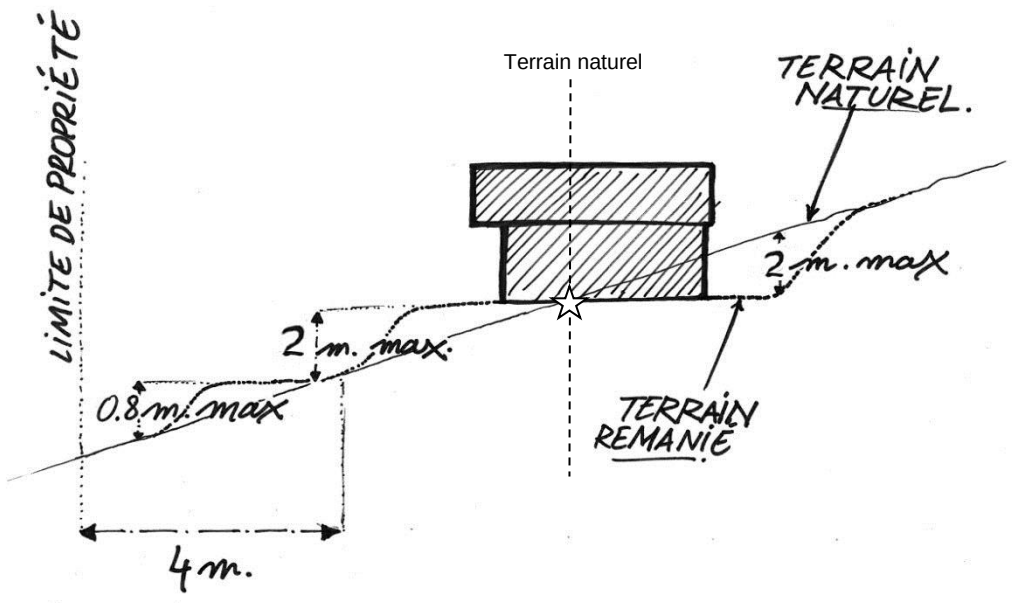
11.2 - Implantation / terrassement / accès :

En Ua, Ub, Ubc :

Les modalités règlementaires du PPRI restent applicables, notamment en ce qui concerne le RESI (rapport d'emprise au sol en zone inondable)

En Uc :

L'implantation de la construction doit respecter la topographie existante avant la construction. Les exhaussements ou affouillements sont limités à l'assise nécessaire à la construction et sans excéder un talus de terre excédant 2 mètres de hauteur par rapport au terrain naturel avant construction.



Pour toute nouvelle construction (création, extension) supérieure ou égale à 40m² de surface de plancher, un levé topographique du terrain avant tout aménagement ainsi que la justification des dispositions ci-dessus doivent être joints au dossier de demande d'autorisation.

Dans l'ensemble de la zone U :

L'implantation des garages et des aires de stationnement doit être prévue le plus proche de l'accès au terrain.

Les voiries d'accès doivent être aménagées de telle sorte que leur impact paysager et les contraintes qui leur sont liées soient limités : terrassement, entretien, déneigement.

11.3 - Volumes :

Les constructions doivent être traitées avec le maximum de simplicité en volume.

11.4 - Architecture :

Les constructions nouvelles doivent s'intégrer au patrimoine architectural traditionnel ou à ses interprétations récentes.

11.5 - Toiture :

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 toitures doivent comporter 2 pans au minimum. Toutefois, les toitures à 1 seul pan peuvent être autorisées dans le cas de constructions ou d'extensions accolées à un bâtiment existant.

Les toitures-terrasses sont autorisées sans condition.

La toiture doit disposer d'une pente adaptée aux contraintes locales.

Les jacobines, chiens-assis et fenêtres de toit doivent être intégrés de façon harmonieuse

11.6 - Façades :

L'aspect des façades n'est pas contraint. Si celles-ci sont enduites, il doit être réalisé dans les règles de l'art. Les finitions doivent être soit frottées, grattées ou lissées.

11.7 - Matériaux :

Tout matériau est autorisé.

Rappel : L'article R 111-21 du code de l'urbanisme reste applicable.

11.8 - Clôtures et portails :

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Toutefois, si le pétitionnaire souhaite clore sa propriété, il doit aborder le traitement de sa clôture en fonction de sa localisation et de sa situation dans le quartier.

Seules sont autorisées les clôtures :

- constituées ou non d'un muret bas limité à 0.5 mètre de hauteur,

- surmontées ou non d'une haie végétale composée d'espèces locales et variées et/ou d'un dispositif à claire voie, le tout limité à 2 mètres de hauteur.

Le long des voiries départementales, les murs hauts sont autorisés et limités à 2 mètres, à condition de ne pas nuire à la sécurité routière en matière de visibilité.

Les clôtures peuvent comporter un grillage et/ou un dispositif à claire voie.

Dans les secteurs affectés par des risques d'inondations, de crues torrentielles, de ruissellement sur versant, les clôtures minérales peuvent être interdites afin de permettre la libre circulation des eaux de débordement ou de ruissellement.

Les portails doivent être les plus simples possibles et doivent s'intégrer à la construction (matériaux, couleurs, traitement des piliers).

Dans le cas d'un mur en pierre pré-existant, il peut être préservé.

11.9 - Panneaux photovoltaïques et capteurs solaires :

Les panneaux solaires et photovoltaïques doivent présenter la meilleure implantation possible dans la composition du bâtiment et son intégration paysagère.

11.10 - Divers éléments techniques :

- Les abris des containers d'ordures ménagères doivent être intégrés harmonieusement, dans le respect des normes du service gestionnaire,

- Les éléments techniques tels que blocs de climatisation et pompes à chaleur doivent être implantés de manière à ne pas être visibles depuis l'espace public ou intégrés dans un coffret.

Les équipements publics ou constructions d'intérêt collectif peuvent faire l'objet d'adaptations au présent article, compte tenu des impératifs techniques ou fonctionnels spécifiques.

▶ Article U12 : Stationnement

Il est exigé au minimum :

Type de Constructions	Nombre de Places de Stationnements
Habitation	Ua, Ub, Ubc et Uc : 2 places par logement Dans le cas d'une réhabilitation de construction existante en secteur Ua uniquement (et hors reconstruction à l'identique), il est exigé au minimum 1 place par logement. Pour les projets de plus de 6 logements : - 1 place visiteur pour 6 logements Toute opération d'habitat collectif devra disposer d'un emplacement couvert de stationnement des deux-roues, à hauteur de 1 place cycle pour 50 m2 de surface de plancher dans un local protégé, avec un minimum de 1 place cycle par logement.
Hôtels et restaurants	1 place par chambre et 1 place pour 15 m² de salle de restauration
Construction à usage commercial	1 place pour 50 m² de surface de vente.
Construction à usage artisanal et industriel	- 1 place pour 50 m² de surface de plancher, - Un stationnement cycle doit être prévu en fonction de la taille de l'activité.
Construction à usage de bureaux et de services	- 1 place pour 25 m² de Surface de Plancher. - Un stationnement cycle doit être prévu en fonction de la taille de l'activité.
Equipements publics ou d'intérêt collectif	- Adapté aux besoins de l'opération - Stationnement deux roues

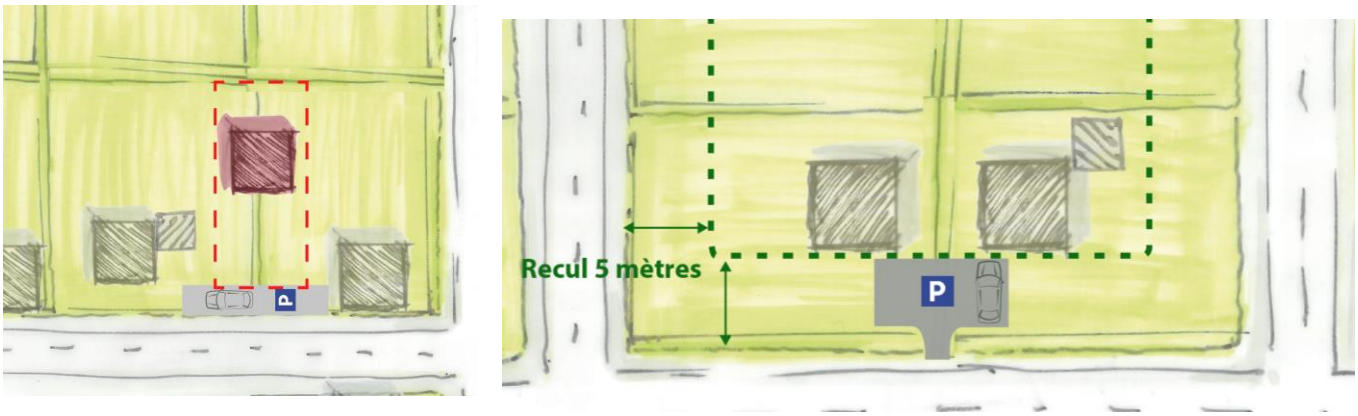
En outre :

- Les projets de division parcellaire devront privilégier la mutualisation des stationnements.

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré par des installations propres en dehors des voies publiques,

- Les aménagements liés au stationnement doivent favoriser la perméabilisation des sols.

- Les portails doivent être implantés en retrait suffisant au droit des accès automobiles pour permettre le stationnement éventuel d'un véhicule automobile hors voirie publique, ou proposer une possibilité de stationnement en créneau devant l'opération.



Stationnement mutualisé : Illustrations indicatives

- Des aménagements spécifiques pour le stationnement des véhicules des personnes à mobilité réduite devront être réalisés à raison de 5 % du nombre total de places à aménager pour les équipements publics et les bâtiments collectifs neufs,

Pour tout établissement privé autre que les logements, les espaces de stationnement doivent être :

- suffisants pour assurer le stationnement des véhicules de livraison et de service de l'établissement, de son personnel et des visiteurs sur la parcelle,

- aménagés de telle sorte que les manœuvres éventuelles de chargement et de déchargement de véhicules puissent être effectuées hors des voies et espaces publics.

▶ Article U13 : Espaces libres et plantations – Aires de jeux et de loisirs

La qualité des aménagements paysagers ne résulte pas uniquement de dispositions réglementaires.

13.1 - Obligation de planter et de réaliser des espaces libres

La qualité des aménagements paysagers ne résulte pas uniquement de dispositions réglementaires, mais pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés.

L'autorité compétente peut exiger des modifications des aménagements envisagés au plan masse de ladite autorisation. Cette exigence sera fonction de la nature et de l'importance de l'opération projetée, et du caractère des lieux environnants.

Il est exigé, notamment, que le terrain d'assiette d'une opération plus de 5 logements soit :

- traité en espaces collectifs aménagés (aires sablées, espaces verts, aires de jeux …) sur au moins 15 % de sa surface et ce, hors voirie et stationnement. Ces espaces devront être organisés de façon à participer à l'agrément du projet et ne devront pas être situés dans des espaces résiduels et difficiles d'accès. Ces espaces devront être accessibles depuis l'extérieur de l'opération,

- aménagé en espaces verts et plantés, sur la totalité des espaces libres non affectés,

- planté sur les aires de stationnement de surface.

Les enrochements maçonnés ou non pour la réalisation de soutènement des terres devront être végétalisés.

En secteurs Ui et Ue :

Les aires de stationnement doivent être plantées à hauteur d'un arbre toutes les 6 places.

13.2 – Eléments boisés identifiés au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du Code de l'urbanisme

Les éléments boisés reportés sur le plan de zonage doivent être préservés.

SECTION 3 : POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

► Article U14 : Coefficient d'occupation du sol

Sans objet.

► ARTICLE U15 : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Les constructions doivent prendre en compte la règlementation en vigueur.

Concernant l'éclairage des espaces collectifs et publics, la réduction de la consommation énergétique est recherchée soit par l'utilisation de technologies moins consommatrices, soit par l'organisation de périodes non éclairées.

Quand le tènement le permet, le projet doit :

- privilégier une implantation qui favorise l'ensoleillement,

- limiter les ouvertures côté nord.

► ARTICLE U16 : Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Toute construction nouvelle doit disposer d'un fourreau en attente pour être raccordée au très haut débit par fibre optique.

Le raccordement des constructions au réseau de télécommunication doit se faire en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services techniques des concessionnaires

Les antennes paraboliques sont autorisées dans l'attente du raccordement haut débit et doivent être aussi peu visible que possible de la voie publique. Elles doivent, en outre, par leur couleur et leur transparence, s'intégrer à la construction principale et dans tous les cas elles ne doivent pas porter atteinte à la qualité du site ou du paysage, à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales dans lesquelles elles s'insèrent.

TITRE 3 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER (AU)

Caractère de la zone

La zone AU correspond à des secteurs de la commune présentant un caractère naturel, non ou insuffisamment équipés et destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Le PLU comporte trois secteurs 2AU, dits « fermés », inconstructibles. Ces secteurs sont concernés par des risques naturels de contrainte forte, identifiés dans le PPRI et dans le PPRN.

- **Le secteur 2AU de la rue du stade : la vocation principale de ce secteur sera l'accueil de logements. Il est aujourd'hui frappé par une interdiction de construire liée au Plan de Prévention des Risques d'Inondation de l'Isère. Il pourrait être ouvert à l'urbanisation suite à la réalisation des travaux liés au projet Isère Amont, à une modification des PPRI/PRRN et du présent PLU. Il devra être réalisé un minimum de 65% de logements sociaux (en pourcentage du nombre de logements).**
- **Les secteurs 2AUe** : il s'agit de secteurs dont la vocation est l'accueil d'activités économiques :
  - L'un est situé sur la friche industrielle Fredet, commune avec Villard-Bonnot. Ce secteur est destiné à accueillir une zone d'activité intercommunale, gérée par la Communauté de Communes du Grésivaudan. Son ouverture à l'urbanisation est conditionnée à une modification des PPRI et PPRN et du PLU.
  - L'autre est situé rue des Jonquilles et est aujourd'hui frappé par une interdiction de construire liée au Plan de Prévention des Risques d'Inondation de l'Isère. Il pourrait être ouvert à l'urbanisation suite à la réalisation des travaux liés au projet Isère Amont et à une modification des PPRI/PPRN et du présent PLU.

Le territoire communal est concerné par un Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN) ainsi qu'un Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI). Tout pétitionnaire devra prendre en compte l'existence de ces risques, s'en protéger et ne pas les aggraver, en se reportant à la carte règlementaire, au règlement et aux fiches de recommandations du PPRN et PPRI.

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

► Article AU1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sur l'ensemble des secteurs 2AU et 2AUe :

Toute nouvelle construction est interdite.

En outre, dans l'ensemble des secteurs, en cas de projet de démolition d'un bâtiment identifié au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du Code de l'Urbanisme, un permis de démolir est obligatoire.

► Article AU.2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

En secteur 2AU et 2AUe sont autorisés sous conditions :
- les équipements, constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

► Article AU3 : Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

3.1 - Dispositions concernant les accès :

Les occupations et utilisations du sol sont refusées si les accès provoquent une gêne ou 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.

Pour des raisons de sécurité, les accès directs aux routes départementales seront limités, et des solutions alternatives seront privilégiées.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les accès et voirie doivent permettre la desserte aisée pour les véhicules de secours ou de services et avoir recueilli un avis favorable préalable du service gestionnaire.

Dans le cas d'un accès dont la visibilité est limitée, un dispositif de sécurité, type miroir, pourra être exigé.

Deux accès contigus desservant plusieurs habitations peuvent être interdit si un seul accès, d'une capacité suffisante, permet la desserte de l'ensemble des constructions.

Le raccordement d'un accès privé à une voie publique présentera une surface dégagée sur une profondeur d'au moins 5 m et une pente inférieure ou égale à 5% à partir de la chaussée de la voie publique, sauf impossibilité technique dûment justifiée.

Cas particuliers

En cas d'existence au document graphique d'un ou plusieurs emplacements réservés garantissant la desserte principale du secteur considéré, toute opération de construction devra organiser sa desserte à partir de celui-ci ou ceux-ci.

3.2 - Dispositions concernant les voiries existantes

Les occupations et utilisations du sol sont refusées 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, des engins de déneigement et des engins d'enlèvement des ordures ménagères.

3.3 - Dispositions concernant la création de voirie nouvelle publique ou privée :

- Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour, y compris les véhicules de sécurité et de services publics. Ces espaces seront traités de manière qualitative,
- Les voies publiques ou privées devront présenter des caractéristiques adaptées à l'importance et à la destination des constructions à desservir.

► Article AU4 : Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

4.1 - Alimentation en eau potable

Eau potable :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable, suivant le règlement applicable au territoire de la commune.

Eaux superficielles et souterraines :

Les installations, ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins non domestiques, entraînant des prélèvements sur les eaux superficielles ou souterraines restituées ou non, sont soumis au régime d'autorisation ou de déclaration.

4.2 - Assainissement

Eaux usées domestiques :

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement conformément à l'article L 1331-1 du Code de la Santé publique. Ce branchement doit respecter le règlement d'assainissement applicable au territoire de la commune.

Dans les secteurs d'assainissement collectif, les constructions ou les installations générant des eaux usées doivent être raccordées au réseau d'assainissement collectif qui les dessert. Dans les secteurs équipés d'un réseau séparatif, les eaux usées ne doivent pas être rejetées dans les réseaux d'eaux pluviales et inversement.

Dans les secteurs d'assainissement non collectif, toute construction ou installation générant des eaux usées doit être équipée d'un système de traitement individuel des eaux usées conforme à la réglementation en vigueur. La filière retenue après étude des sols à la parcelle par un bureau d'études compétent, aux frais du pétitionnaire, devra être contrôlée par le SPANC (Service Public d'Assainissement Non Collectif).

Eaux usées non domestiques :

Les installations, ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins non domestiques entraînant des déversements, écoulements, rejets, même non polluants sont soumis à autorisation ou à déclaration. Quand le système est de type séparatif, seules les eaux usées doivent être rejetées dans le réseau d'eaux usées.

Les eaux non polluées (eau de refroidissement de climatisation...) sont rejetées dans le réseau d'eaux pluviales.

Pour mémoire, les eaux usées non domestiques ne peuvent être introduites dans le réseau public d'assainissement qu'avec l'autorisation expresse de la (ou des) collectivité(s) à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par les eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel (réseaux, station d'épuration), Code Santé publique, article L.1331-10. Leur déversement dans le réseau et en station doit donner lieu à une étude d'acceptabilité et le cas échéant à une convention bi ou tripartite: commune (et son gestionnaire), organisme intercommunal (et son gestionnaire) et l'intéressé (industriel ou autre).

Eaux pluviales :

Les aménagements extérieurs des constructions doivent contribuer à limiter l'imperméabilisation des sols. La réutilisation des eaux pluviales doit être privilégiée dans la conception et la réhabilitation des constructions, en parallèle du raccordement au réseau collectif.

Sauf impossibilités techniques (géologie défavorable du terrain), les eaux pluviales doivent être gérées sur la parcelle concernée par l'opération notamment par infiltration.

Pour les autres cas :

1. Lorsqu'il existe un réseau d'eaux pluviales d'une capacité suffisante pour recueillir les eaux nouvelles, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des seules eaux pluviales dans ce réseau et, le cas échéant, des eaux de vidange de piscine (après neutralisation), de pompes à chaleur, de refroidissement...

2. En cas d'insuffisance ou d'absence de réseaux d'eaux pluviales, l'aménageur ou le constructeur est tenu de réaliser à sa charge les dispositifs de stockage nécessaires. Les aménagements doivent permettre le libre écoulement des eaux pluviales sans aggraver la servitude du fond inférieur (article 640 du Code Civil).

Des dispositifs de rétention et de récupération sur place des eaux pluviales (containers de récupération des eaux de toitures, citerne enterrée, bassin végétalisé, puits d'infiltration, noues, fossés, …) pourront être imposés par les services compétents au niveau de chaque parcelle et/ou de l'ensemble de l'opération. Ils devront être adaptés à la nature du terrain et à l'opération.

Rappel : le décret 93.743, en application de l'article 10 de la Loi sur l'eau de janvier 1992 précise les activités, travaux, ouvrages et installations susceptibles d'avoir une incidence sur la qualité et l'écoulement des eaux et qui sont soumis à autorisation ou à déclaration.

4.3 - Ruisseaux et chantournes :

Les ruisseaux, fossés de drainage et autres écoulements de surface existants ne doivent pas être couverts sauf impératifs techniques.

4.4 - Réseaux électricité et de téléphone :

Dans un intérêt esthétique, ceux-ci doivent être enterrés, en particulier en ce qui concerne la basse tension, sauf impossibilité dûment justifiée.

Les branchements aux constructions sont obligatoirement enterrés, sauf impossibilité dûment justifiée.

4.5 - Ordures ménagères

Toute opération de lotissement, d'habitat collectif ou semi-collectif doit être dotée de locaux ou d'aires spécialisés afin de recevoir les conteneurs d'ordures ménagères, y compris pour la collecte sélective si elle existe, en application du règlement de la Communauté de Communes du Grésivaudan en vigueur.

▶ Article AU5 : Surface minimale des terrains

Sans objet.

▶ Article AU6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Sans objet.

▶ Article AU7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Sans objet.

▶ Article AU8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet.

▶ Article AU9 : Emprise au sol

Sans objet.

▶ Article AU10 : Hauteur maximale des constructions

Sans objet.

▶ Article AU11 : Aspect extérieur

Sans objet.

▶ Article AU12 : Stationnement

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou projets doit être assuré par des installations propres en dehors des voies publiques,

- Les aménagements liés au stationnement doivent favoriser la perméabilisation des sols.

- Les portails doivent être implantés en retrait suffisant au droit des accès automobiles pour permettre le stationnement éventuel d'un véhicule automobile hors voirie publique,

- Des aménagements spécifiques pour le stationnement des véhicules des personnes à mobilité réduite devront être réalisés à raison de 5 % du nombre total de places à aménager pour les équipements publics et les bâtiments collectifs neufs,

Les espaces de stationnement doivent être :

- suffisants pour assurer le stationnement des véhicules de livraison et de service de l'établissement, de son personnel et des visiteurs sur la parcelle,

- aménagés de telle sorte que les manœuvres éventuelles de chargement et de déchargement de véhicules puissent être effectuées hors des voies et espaces publics.

► Article AU13 : Espaces libres et plantations – Aires de jeux et de loisirs

Sans objet.

SECTION 3 : POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

▶ Article AU14 : Coefficient d'occupation du sol

Sans objet.

▶ ARTICLE AU15 : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Sans objet.

▶ ARTICLE AU16 : Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Toute construction nouvelle doit disposer d'un fourreau en attente pour être raccordée au Très haut débit par fibre optique.

Le raccordement au réseau de télécommunication doit se faire en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services techniques des concessionnaires.

Les antennes paraboliques sont autorisées dans l'attente du raccordement haut débit et doivent être aussi peu visible que possible de la voie publique. Elles doivent, en outre, par leur couleur et leur transparence, s'intégrer à la construction principale et dans tous les cas elles ne doivent pas porter atteinte à la qualité du site ou du paysage, à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales dans lesquelles elles s'insèrent.

TITRE 3 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES (A)

Caractère de la zone

La zone A correspond à l'ensemble des espaces à protéger en raison de leur potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Cela concerne à la fois les terres cultivées et celles faisant partie intégrante de l'activité agricole.

Il s'agit d'une zone où seules les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées. Les constructions existantes peuvent bénéficier d'une extension limitée.

La zone A comprend des sous-secteurs :

- A : secteurs agricoles
- Ap : secteurs agricoles protégés en raison de la présence d'une ZNIEFF (zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique), d'une zone humide et/ou au titre de la qualité paysagère des sites.

En secteurs Ap, l'activité agricole doit être conciliée avec les enjeux environnementaux.

Certains éléments boisés ont été identifiés au titre de l'article L. 123.1-5 III 2° du Code de l'urbanisme. Ils constituent des sites à protéger pour des motifs paysagers.

Le territoire communal est concerné par un Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN) ainsi qu'un Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI). Tout pétitionnaire devra prendre en compte l'existence de ces risques, s'en protéger et ne pas les aggraver, en se reportant à la carte règlementaire, au règlement et aux fiches de recommandations du PPRN et PPRI.

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

► Article A1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Dans l'ensemble de la zone A, sont interdits :

1. Toutes constructions, installations ou ouvrages techniques à l'exception de ceux visés à l'article A2

En outre, dans l'ensemble des secteurs, en cas de projet de démolition d'un bâtiment identifié au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du Code de l'Urbanisme, un permis de démolir est obligatoire.

► Article A2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Rappel : Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément à l'article L.311-1 du code forestier.

En zone A peuvent seules être autorisées :

1. Les constructions et installations à usage agricole, d'habitation ou de dépôt, nécessaires à l'exploitation agricole ;

2. Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;

3.Les affouillements et exhaussements de sols à condition qu'ils soient strictement nécessaires à l'activité agricole et à l'ensemble des bâtiments de l'exploitation, ou aux travaux et ouvrages d'intérêt collectif (exemple : prévention des risques naturels) ;

4.Les abris en bois pour animaux parqués ouverts au moins sur une face, d'une surface maximale de 20m² et d'une hauteur au faîtage de 3.50 m au maximum,

5. La reconstruction à l'identique après sinistre.

Dans la zone Ap seuls sont autorisés :

1.Les affouillements et exhaussements de sols à condition qu'ils soient strictement nécessaires à l'activité agricole et à l'ensemble des bâtiments de l'exploitation, ou aux travaux et ouvrages d'intérêt collectif (exemple : prévention des risques naturels)

2.Les constructions de toute nature, les installations et les dépôts nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire réalisés par l'exploitant.

3.Les coupes sont autorisées selon la règlementation en vigueur.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

► Article A3 : Accès et voirie

3.1 - Dispositions concernant les accès :

Les occupations et utilisations du sol sont refusées si les accès provoquent une gêne ou 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.

Pour des raisons de sécurité, les accès directs aux routes départementales seront limités, et des solutions alternatives seront privilégiées.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les accès et voirie doivent permettre la desserte aisée pour les véhicules de secours ou de services et avoir recueilli un avis favorable préalable du service gestionnaire.

Dans le cas d'un accès dont la visibilité est limitée, un dispositif de sécurité, type miroir, pourra être exigé.

Deux accès contigus desservant plusieurs habitations peuvent être interdit si un seul accès, d'une capacité suffisante, permet la desserte de l'ensemble des constructions.

Cas particuliers

En cas d'existence au document graphique d'un ou plusieurs emplacements réservés garantissant la desserte principale du secteur considéré, toute opération de construction devra organiser sa desserte à partir de celui-ci ou ceux-ci.

3.2 - Dispositions concernant les voiries existantes

Les occupations et utilisations du sol sont refusées 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, des engins de déneigement et des engins d'enlèvement des ordures ménagères.

3.3 - Dispositions concernant la création de voirie nouvelle publique ou privée :

- Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour, y compris les véhicules de sécurité et de services publics. Ces espaces seront traités de manière qualitative,
- Les voies publiques ou privées devront présenter des caractéristiques adaptées à l'importance et à la destination des constructions à desservir.

▶ Article A4 : Desserte par les réseaux

4.1 - Alimentation en eau potable

Eau potable :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable, suivant le règlement applicable au territoire de la commune.

Eaux superficielles et souterraines :

Les installations, ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins non domestiques, entraînant des prélèvements sur les eaux superficielles ou souterraines restituées ou non, sont soumis au régime d'autorisation ou de déclaration.

4.2 - Assainissement

Eaux usées domestiques :

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement conformément à l'article L 1331-1 du Code de la Santé publique. Ce branchement doit respecter le règlement d'assainissement applicable au territoire de la commune.

Dans les secteurs d'assainissement collectif, les constructions ou les installations générant des eaux usées doivent être raccordées au réseau d'assainissement collectif qui les dessert. Dans les secteurs équipés d'un réseau séparatif, les eaux usées ne doivent pas être rejetées dans les réseaux d'eaux pluviales et inversement.

Dans les secteurs d'assainissement non collectif, toute construction ou installation générant des eaux usées doit être équipée d'un système de traitement individuel des eaux usées conforme à la réglementation en vigueur. La filière retenue après étude des sols à la parcelle par un bureau d'études compétent, aux frais du pétitionnaire, devra être contrôlée par le SPANC (Service Public d'Assainissement Non Collectif).

Eaux usées non domestiques :

Les installations, ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins non domestiques entraînant des déversements, écoulements, rejets, même non polluants sont soumis à autorisation ou à déclaration. Quand le système est de type séparatif, seules les eaux usées doivent être rejetées dans le réseau d'eaux usées.

Les eaux non polluées (eau de refroidissement de climatisation...) sont rejetées dans le réseau d'eaux pluviales.

Pour mémoire, les eaux usées non domestiques ne peuvent être introduites dans le réseau public d'assainissement qu'avec l'autorisation expresse de la (ou des) collectivité(s) à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par les eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel (réseaux, station d'épuration), Code Santé publique, article L.1331-10. Leur déversement dans le réseau et en station doit donner lieu à une étude d'acceptabilité et le cas échéant à une convention bi ou tripartite: commune (et son gestionnaire), organisme intercommunal (et son gestionnaire) et l'intéressé (industriel ou autre).

Eaux pluviales :

Les aménagements extérieurs des constructions doivent contribuer à limiter l'imperméabilisation des sols. La réutilisation des eaux pluviales doit être privilégiée dans la conception et la réhabilitation des constructions, en parallèle du raccordement au réseau collectif.

Sauf impossibilités techniques (géologie défavorable du terrain), les eaux pluviales doivent être gérées sur la parcelle concernée par l'opération notamment par infiltration.

Pour les autres cas :

1. Lorsqu'il existe un réseau d'eaux pluviales d'une capacité suffisante pour recueillir les eaux nouvelles, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des seules eaux pluviales dans ce réseau et, le cas échéant, des eaux de vidange de piscine (après neutralisation), de pompes à chaleur, de refroidissement...

2. En cas d'insuffisance ou d'absence de réseaux d'eaux pluviales, l'aménageur ou le constructeur est tenu de réaliser à sa charge les dispositifs de stockage nécessaires. Les aménagements doivent permettre le libre écoulement des eaux pluviales sans aggraver la servitude du fond inférieur (article 640 du Code Civil).

Des dispositifs de rétention et de récupération sur place des eaux pluviales (containers de récupération des eaux de toitures, citerne enterrée, bassin végétalisé, puits d'infiltration, noues, fossés, …) pourront être imposés par les services compétents au niveau de chaque parcelle et/ou de l'ensemble de l'opération. Ils devront être adaptés à la nature du terrain et à l'opération.

Rappel : le décret 93.743, en application de l'article 10 de la Loi sur l'eau de janvier 1992 précise les activités, travaux, ouvrages et installations susceptibles d'avoir une incidence sur la qualité et l'écoulement des eaux et qui sont soumis à autorisation ou à déclaration.

4.3 - Ruisseaux et chantournes :

Les ruisseaux, fossés de drainage et autres écoulements de surface existants ne doivent pas être couverts sauf impératifs techniques.

4.4 - Réseaux électricité et de téléphone :

Dans un intérêt esthétique, ceux-ci doivent être enterrés, en particulier en ce qui concerne la basse tension, sauf impossibilité dûment justifiée.

Les branchements aux constructions sont obligatoirement enterrés, sauf impossibilité dûment justifiée.

▶ Article A5 : Surface minimale des terrains

Sans objet.

▶ Article A6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

L'implantation est libre.

▶ Article A.7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

L'implantation est libre.

▶ Article A8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non règlementé.

▶ Article A9 : Emprise au sol

Non règlementé.

▶ Article A10 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est mesurée en tout point du bâtiment à partir du sol naturel existant avant travaux jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées exclus).

Type de Constructions	Hauteur maximale
Construction agricole (ensemble zone A)	12 mètres
Habitation	10 mètres
Annexe à l'habitation	3.5 mètres

Une hauteur différente peut être exceptionnellement autorisée ou prescrite si elle dûment justifiée par la nature et la localisation de la construction.

Les équipements publics, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumis à l'ensemble de ces dispositions générales et particulières.

▶ Article A11 : Aspect extérieur

11.1 - Généralités

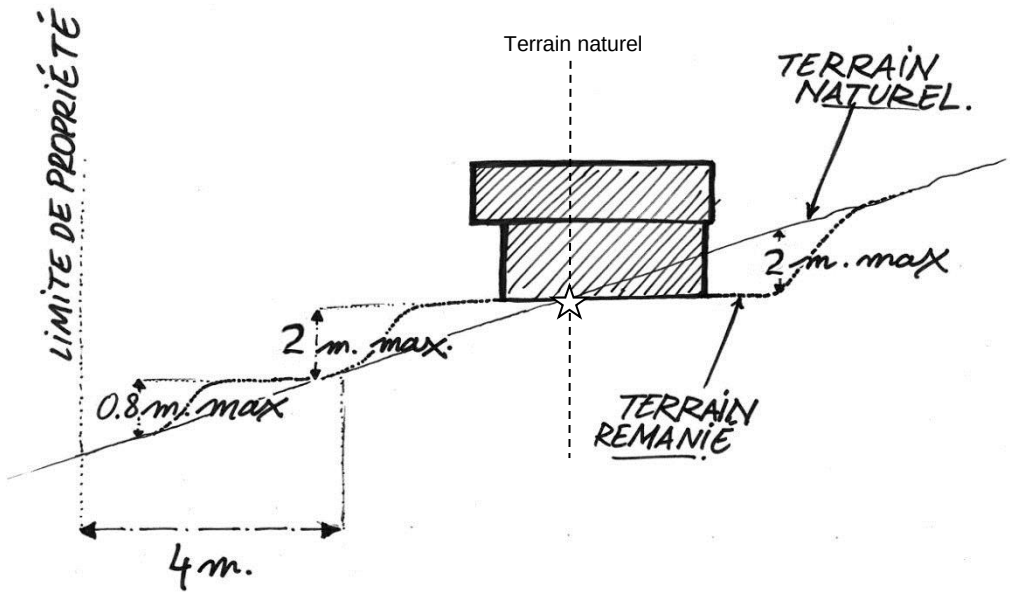
La qualité architecturale ne résulte pas uniquement de dispositions réglementaires.

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains (Article R 111-21 du code de l'urbanisme).

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les dispositions ci-après ne sont pas respectées:

11.2 - Implantation / terrassement / accès :

L'implantation de la construction doit respecter la topographie existante avant la construction. Les exhaussements ou affouillements sont limités à l'assise nécessaire à la construction et sans excéder un talus de terre excédant 2 mètres de hauteur par rapport au terrain naturel avant construction.



Pour toute nouvelle construction (création, extension) supérieure ou égale à 40m² de surface de plancher, un levé topographique du terrain avant tout aménagement ainsi que la justification des dispositions ci-dessus doivent être joints au dossier de demande d'autorisation.

Les voiries d'accès doivent être aménagées de telle sorte que leur impact paysager et les contraintes qui leur sont liées soient limités : terrassement, entretien, déneigement.

11.3 - Volumes :

Les constructions doivent être traitées avec le maximum de simplicité en volume.

11.4 - Architecture :

Les constructions nouvelles doivent s'intégrer au patrimoine architectural traditionnel ou à ses interprétations récentes.

11.5 - Toiture :

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 toitures doivent comporter 2 pans au minimum. Toutefois, les toitures à 1 seul pan peuvent être autorisées dans le cas de constructions ou d'extensions accolées à un bâtiment existant.

Les toitures-terrasses sont autorisées sans condition.

La toiture doit disposer d'une pente adaptée aux contraintes locales.

Les jacobines, chiens-assis et fenêtres de toit doivent être intégrés de façon harmonieuse

11.6 - Façades :

L'aspect des façades n'est pas contraint. Si celles-ci sont enduites, il doit être réalisé dans les règles de l'art. Les finitions doivent être soit frottées, grattées ou lissées.

11.7 - Matériaux :

Tout matériau est autorisé.

Rappel : L'article R 111-21 du code de l'urbanisme reste applicable.

11.8 - Clôtures et portails :

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Seules sont autorisées les clôtures présentant d'une haie végétale composée d'espèces locales et variées

Les clôtures peuvent comporter un grillage.

Dans les secteurs affectés par des risques d'inondations, de crues torrentielles, de ruissellement sur versant, les clôtures minérales peuvent être interdites afin de permettre la libre circulation des eaux de débordement ou de ruissellement.

Les portails doivent être les plus simples possibles et doivent s'intégrer à la construction (matériaux, couleurs, …).

Les murs, murets bas et dispositifs à claire voie sont interdits.

Dans le cas d'un mur en pierre pré-existant, il peut être préservé.

11.9 - Panneaux photovoltaïques et capteurs solaires :

Les panneaux solaires et photovoltaïques doivent présenter la meilleure implantation possible dans la composition du bâtiment et son intégration paysagère.

11.10 - Divers éléments techniques :

- Les abris des containers d'ordures ménagères doivent être intégrés harmonieusement, dans le respect des normes du service gestionnaire,

- Les éléments techniques tels que blocs de climatisation et pompes à chaleur doivent être implantés de manière à ne pas être visibles depuis l'espace public ou intégrés dans un coffret.

Les équipements publics ou constructions d'intérêt collectif peuvent faire l'objet d'adaptations au présent article, compte tenu des impératifs techniques ou fonctionnels spécifiques.

▶ Article A12 : Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, particulièrement en cas d'accueil de clientèle.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins du projet doit être assuré par des installations propres en dehors des voies publiques.

Les aménagements liés au stationnement doivent favoriser la perméabilisation des sols.

▶ Article A13 : Espaces libres et plantations - Aires de jeux et de loisirs

La qualité des aménagements paysagers ne résulte pas uniquement de dispositions réglementaires.

13.1 - Obligation de planter et de réaliser des espaces libres

La qualité des aménagements paysagers ne résulte pas uniquement de dispositions réglementaires, mais pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés.

Les enrochements maçonnés ou non pour la réalisation de soutènement des terres devront être végétalisés.

13.2 – Eléments boisés identifiés au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du Code de l'urbanisme

Les éléments boisés reportés sur le plan de zonage doivent être préservés.

SECTION 3 : POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A14 : Coefficient d'occupation du sol

Sans objet.

ARTICLE A15 : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Les constructions doivent prendre en compte la règlementation en vigueur.

Concernant l'éclairage des espaces collectifs et publics, la réduction de la consommation énergétique est recherchée soit par l'utilisation de technologies moins consommatrices, soit par l'organisation de périodes non éclairées.

Quand le tènement le permet, le projet doit :

- privilégier une implantation qui favorise l'ensoleillement,

- limiter les ouvertures côté nord.

ARTICLE A16 : Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Sans objet.

TITRE 4 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES (N)

▶ Caractère de la zone

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

Le PLU distingue deux sous-secteurs à la zone N :

- Des secteurs N, naturels et forestiers
- Des secteurs Np correspondant aux secteurs naturels protégés en raison de la présence d'une ZNIEFF (zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique), d'une zone humide et/ou au titre de la qualité paysagère des sites.

Le territoire communal est concerné par un Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN) ainsi qu'un Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI). Tout pétitionnaire devra prendre en compte l'existence de ces risques, s'en protéger et ne pas les aggraver, en se reportant à la carte règlementaire, au règlement et aux fiches de recommandations du PPRN et PPRI.

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

► Article N1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

1.Toutes constructions, installations ou ouvrages techniques à l'exception de ceux visés à l'article N2

En outre, dans l'ensemble des secteurs, en cas de projet de démolition d'un bâtiment identifié au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du Code de l'Urbanisme, un permis de démolir est obligatoire.

► Article N2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Rappels : Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément à l'article L.311-1 du code forestier.

En zone N, sont autorisées sous condition :
- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, sous réserve d'être agriculteur ou exploitant forestier ;

- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Sont admis sous condition :

1.Les exhaussements et affouillements du sol liés à toute activité rendue nécessaire pour l'entretien des ruisseaux et la protection des risques naturels ;

2.Les équipements, constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition que toutes les précautions soient prises pour leur insertion dans le paysage et qu'ils soient compatibles avec la qualité des sites concernés ;

3.Les constructions de toute nature, les installations et les dépôts nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire réalisés par l'exploitant ;

4.L'aménagement de voirie ou chemin existants sous réserve de prendre en compte toutes les dispositions pour limiter au strict minimum la gêne qui pourrait en découler et pour assurer une bonne intégration au site ;

5. Les abris en bois pour animaux parqués ouverts au moins sur une face, d'une surface maximale de 20m² et d'une hauteur au faîtage de 3.50m au maximum ;

6. Les coupes sont autorisées selon la règlementation en vigueur ;

7. La reconstruction à l'identique après sinistre.

Seuls sont autorisés dans la zone Np :

- Les installations ou aménagements nécessaires à l'accueil du public (sentiers botaniques, aires d'observation, …), aux activités scientifiques (observations du milieu) et à l'entretien de ces espaces à condition de préserver la qualité du site, des paysages et des milieux naturels.

- les travaux, installations, ouvrages techniques, affouillements et exhaussements liés au projet déclaré d'utilité publique Isère Amont

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

▶ Article N3 : Accès et voirie

3.1 - Dispositions concernant les accès :

Les occupations et utilisations du sol sont refusées si les accès provoquent une gêne ou 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.

Pour des raisons de sécurité, les accès directs aux routes départementales seront limités, et des solutions alternatives seront privilégiées.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les accès et voirie doivent permettre la desserte aisée pour les véhicules de secours ou de services et avoir recueilli un avis favorable préalable du service gestionnaire.

Dans le cas d'un accès dont la visibilité est limitée, un dispositif de sécurité, type miroir, pourra être exigé.

Deux accès contigus desservant plusieurs habitations peuvent être interdit si un seul accès, d'une capacité suffisante, permet la desserte de l'ensemble des constructions.

Le raccordement d'un accès privé à une voie publique présentera une surface dégagée sur une profondeur d'au moins 5 m et une pente inférieure ou égale à 5% à partir de la chaussée de la voie publique, sauf impossibilité technique dûment justifiée.

Cas particuliers

En cas d'existence au document graphique d'un ou plusieurs emplacements réservés garantissant la desserte principale du secteur considéré, toute opération de construction devra organiser sa desserte à partir de celui-ci ou ceux-ci.

3.2 - Dispositions concernant les voiries existantes

Les occupations et utilisations du sol sont refusées 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, des engins de déneigement et des engins d'enlèvement des ordures ménagères.

3.3 - Dispositions concernant la création de voirie nouvelle publique ou privée :

- Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour, y compris les véhicules de sécurité et de services publics. Ces espaces seront traités de manière qualitative,
- Les voies publiques ou privées devront présenter des caractéristiques adaptées à l'importance et à la destination des constructions à desservir.

▶ Article N4 : Desserte par les réseaux

4.1 - Alimentation en eau potable

Eau potable :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable, suivant le règlement applicable au territoire de la commune.

Eaux superficielles et souterraines :

Les installations, ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins non domestiques, entraînant des prélèvements sur les eaux superficielles ou souterraines restituées ou non, sont soumis au régime d'autorisation ou de déclaration.

4.2 - Assainissement

Eaux usées domestiques :

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement conformément à l'article L 1331-1 du Code de la Santé publique. Ce branchement doit respecter le règlement d'assainissement applicable au territoire de la commune.

Dans les secteurs d'assainissement collectif, les constructions ou les installations générant des eaux usées doivent être raccordées au réseau d'assainissement collectif qui les dessert. Dans les secteurs équipés d'un réseau séparatif, les eaux usées ne doivent pas être rejetées dans les réseaux d'eaux pluviales et inversement.

Dans les secteurs d'assainissement non collectif, toute construction ou installation générant des eaux usées doit être équipée d'un système de traitement individuel des eaux usées conforme à la réglementation en vigueur. La filière retenue après étude des sols à la parcelle par un bureau d'études compétent, aux frais du pétitionnaire, devra être contrôlée par le SPANC (Service Public d'Assainissement Non Collectif).

Eaux usées non domestiques :

Les installations, ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins non domestiques entraînant des déversements, écoulements, rejets, même non polluants sont soumis à autorisation ou à déclaration. Quand le système est de type séparatif, seules les eaux usées doivent être rejetées dans le réseau d'eaux usées.

Les eaux non polluées (eau de refroidissement de climatisation...) sont rejetées dans le réseau d'eaux pluviales.

Pour mémoire, les eaux usées non domestiques ne peuvent être introduites dans le réseau public d'assainissement qu'avec l'autorisation expresse de la (ou des) collectivité(s) à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par les eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel (réseaux, station d'épuration), Code Santé publique, article L.1331-10. Leur déversement dans le réseau et en station doit donner lieu à une étude d'acceptabilité et le cas échéant à une convention bi ou tripartite: commune (et son gestionnaire), organisme intercommunal (et son gestionnaire) et l'intéressé (industriel ou autre).

Eaux pluviales :

Les aménagements extérieurs des constructions doivent contribuer à limiter l'imperméabilisation des sols. La réutilisation des eaux pluviales doit être privilégiée dans la conception et la réhabilitation des constructions, en parallèle du raccordement au réseau collectif.

Sauf impossibilités techniques (géologie défavorable du terrain), les eaux pluviales doivent être gérées sur la parcelle concernée par l'opération notamment par infiltration.

Pour les autres cas :

3. Lorsqu'il existe un réseau d'eaux pluviales d'une capacité suffisante pour recueillir les eaux nouvelles, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des seules eaux pluviales dans ce réseau et, le cas échéant, des eaux de vidange de piscine (après neutralisation), de pompes à chaleur, de refroidissement...

4. En cas d'insuffisance ou d'absence de réseaux d'eaux pluviales, l'aménageur ou le constructeur est tenu de réaliser à sa charge les dispositifs de stockage nécessaires. Les aménagements doivent permettre le libre écoulement des eaux pluviales sans aggraver la servitude du fond inférieur (article 640 du Code Civil).

Des dispositifs de rétention et de récupération sur place des eaux pluviales (containers de récupération des eaux de toitures, citerne enterrée, bassin végétalisé, puits d'infiltration, noues, fossés, …) pourront être imposés par les services compétents au niveau de chaque parcelle et/ou de l'ensemble de l'opération. Ils devront être adaptés à la nature du terrain et à l'opération.

Rappel : le décret 93.743, en application de l'article 10 de la Loi sur l'eau de janvier 1992 précise les activités, travaux, ouvrages et installations susceptibles d'avoir une incidence sur la qualité et l'écoulement des eaux et qui sont soumis à autorisation ou à déclaration.

4.3 - Ruisseaux et chantournes :

Les ruisseaux, fossés de drainage et autres écoulements de surface existants ne doivent pas être couverts sauf impératifs techniques.

4.4 - Réseaux électricité et de téléphone :

Dans un intérêt esthétique, ceux-ci doivent être enterrés, en particulier en ce qui concerne la basse tension, sauf impossibilité dûment justifiée.

Les branchements aux constructions sont obligatoirement enterrés, sauf impossibilité dûment justifiée.

► Article N5 : Surface minimale des terrains

Sans objet.

► Article N6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

L'implantation est libre.

▶ Article N7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

L'implantation est libre.

▶ Article N8 : Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet.

▶ Article N9 : Emprise au sol

Sans objet.

▶ Article N10 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est mesurée en tout point du bâtiment à partir du sol naturel existant avant travaux jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées exclus).

Type de Constructions	Hauteur maximale
Construction liée à l'activité (ensemble zone N)	12 mètres
Habitation	10 mètres
Annexe à l'habitation	3.5 mètres

▶ Article N11 : Aspect extérieur

11.1 - Généralités

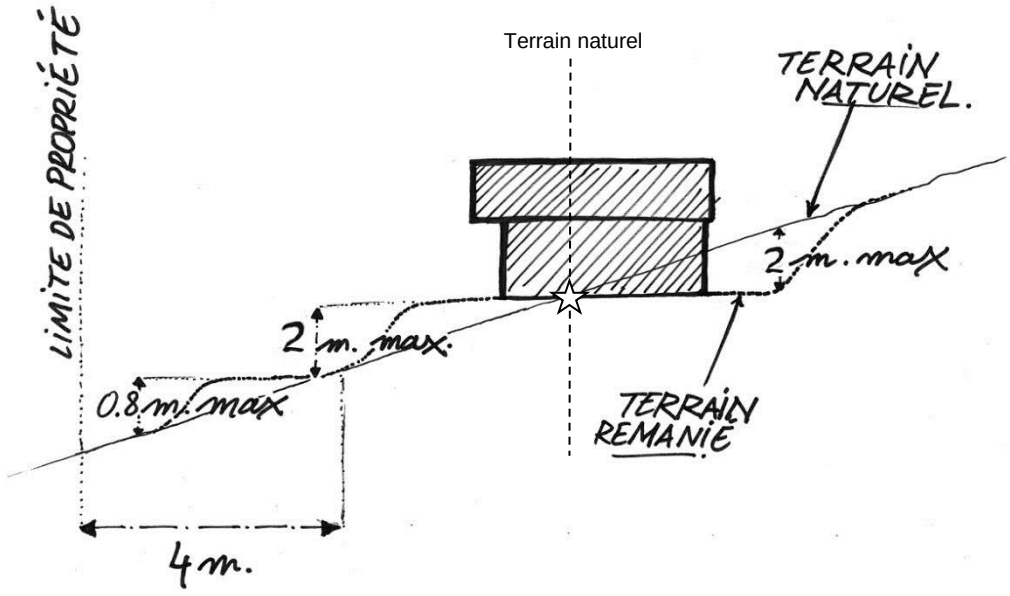
La qualité architecturale ne résulte pas uniquement de dispositions réglementaires.

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains (Article R 111-21 du code de l'urbanisme).

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les dispositions ci-après ne sont pas respectées:

11.2 - Implantation / terrassement / accès :

L'implantation de la construction doit respecter la topographie existante avant la construction. Les exhaussements ou affouillements sont limités à l'assise nécessaire à la construction et sans excéder un talus de terre excédant 2 mètres de hauteur par rapport au terrain naturel avant construction.



Pour toute nouvelle construction (création, extension) supérieure ou égale à 40m² de surface de plancher, un levé topographique du terrain avant tout aménagement ainsi que la justification des dispositions ci-dessus doivent être joints au dossier de demande d'autorisation.

L'implantation des garages et des aires de stationnement doit être prévue le plus proche de l'accès au terrain.

Les voiries d'accès doivent être aménagées de telle sorte que leur impact paysager et les contraintes qui leur sont liées soient limités : terrassement, entretien, déneigement.

11.3 - Volumes :

Les constructions doivent être traitées avec le maximum de simplicité en volume.

11.4 - Architecture :

Les constructions nouvelles doivent s'intégrer au patrimoine architectural traditionnel ou à ses interprétations récentes.

11.5 - Toiture :

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 toitures doivent comporter 2 pans au minimum. Toutefois, les toitures à 1 seul pan peuvent être autorisées dans le cas de constructions ou d'extensions accolées à un bâtiment existant.

Les toitures-terrasses sont autorisées sans condition.

La toiture doit disposer d'une pente adaptée aux contraintes locales.

Les jacobines, chiens-assis et fenêtres de toit doivent être intégrés de façon harmonieuse

11.6 - Façades :

L'aspect des façades n'est pas contraint. Si celles-ci sont enduites, il doit être réalisé dans les règles de l'art. Les finitions doivent être soit frottées, grattées ou lissées.

11.7 - Matériaux :

Tout matériau est autorisé.

Rappel : L'article R 111-21 du code de l'urbanisme reste applicable.

11.8 - Clôtures et portails :

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Seules sont autorisées les clôtures présentant d'une haie végétale composée d'espèces locales et variées

Les clôtures peuvent comporter un grillage.

Dans les secteurs affectés par des risques d'inondations, de crues torrentielles, de ruissellement sur versant, les clôtures minérales peuvent être interdites afin de permettre la libre circulation des eaux de débordement ou de ruissellement.

Les portails doivent être les plus simples possibles et doivent s'intégrer à la construction (matériaux, couleurs, …).

Les murs, murets bas et dispositifs à claire voie sont interdits.

Dans le cas d'un mur en pierre pré-existant, il peut être préservé.

11.9 - Panneaux photovoltaïques et capteurs solaires :

Les panneaux solaires et photovoltaïques doivent présenter la meilleure implantation possible dans la composition du bâtiment et son intégration paysagère.

11.10 - Divers éléments techniques :

Les éléments techniques tels que blocs de climatisation et pompes à chaleur doivent être implantés de manière à ne pas être visibles depuis l'espace public ou intégrés dans un coffret.

Les équipements publics ou constructions d'intérêt collectif peuvent faire l'objet d'adaptations au présent article, compte tenu des impératifs techniques ou fonctionnels spécifiques.

► Article N12 : Stationnement

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

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

Les aménagements liés au stationnement doivent favoriser la perméabilisation des sols.

► Article N.13 : Espaces libres et plantations – Aires de jeux et de loisirs

La qualité des aménagements paysagers ne résulte pas uniquement de dispositions réglementaires.

13.1 - Obligation de planter et de réaliser des espaces libres

La qualité des aménagements paysagers ne résulte pas uniquement de dispositions réglementaires, mais pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés.

Les enrochements maçonnés ou non pour la réalisation de soutènement des terres devront être végétalisés.

SECTION 3 : POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

► Article N14 : Coefficient d'occupation du sol

Sans objet.

► ARTICLE N15 : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Les constructions doivent prendre en compte la règlementation en vigueur.

Concernant l'éclairage des espaces collectifs et publics, la réduction de la consommation énergétique est recherchée soit par l'utilisation de technologies moins consommatrices, soit par l'organisation de périodes non éclairées.

Quand le tènement le permet, le projet doit :

- privilégier une implantation qui favorise l'ensoleillement,

- limiter les ouvertures côté nord.

► ARTICLE N16 : Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Toute construction nouvelle doit disposer d'un fourreau en attente pour être raccordée au Très haut débit par fibre optique.

Le raccordement des constructions au réseau de télécommunication doit se faire en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services techniques des concessionnaires.

Les antennes paraboliques sont autorisées dans l'attente du raccordement haut débit et doivent être aussi peu visible que possible de la voie publique. Elles doivent, en outre, par leur couleur et leur transparence, s'intégrer à la construction principale et dans tous les cas elles ne doivent pas porter atteinte à la qualité du site ou du paysage, à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales dans lesquelles elles s'insèrent.