

Commune de **MONTCARRA**
(Département de l'Isère - 38)

Plan Local d'Urbanisme

5. Règlement



Parc d'Activités de Côte Rousse
180 Rue du Genevois - 73000 Chambéry
04 79 70 55 64 - contact@atelierbda.fr

Certifié conforme par le maire et
annexé à la délibération du Conseil
Municipal approuvant le PLU en
date du :

30 août 2017

Le Maire

SOMMAIRE :

DISPOSITIONS GENERALES	3
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	19
SOUS-SECTION 1- AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS (ZONE U)	20
SOUS-SECTION 2 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE (ZONE U)	22
SOUS-SECTION 3 - EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMBLEMES RESERVES (ZONE U)	30
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER	32
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	34
SOUS-SECTION 1- AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS (ZONE A)	35
SOUS-SECTION 2 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE (ZONE A)	39
SOUS-SECTION 3 - EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMBLEMES RESERVES (ZONE A)	47
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	49
SOUS-SECTION 1- AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS (ZONE N)	50
SOUS-SECTION 2 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE (ZONE N)	53
SOUS-SECTION 3 - EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMBLEMES RESERVES (ZONE N)	61

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

- ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL

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

- ARTICLE 2 : LEXIQUE ET DEFINITIONS DE BASE APPLICABLES AU REGLEMENT -

Les définitions suivantes ont pour but de préciser le sens des termes utilisés dans le règlement.

Précisions relatives aux destinations et sous destinations des constructions telles qu'elles sont indiquées aux articles R151-27 à R151-29 du code de l'urbanisme

▪ **EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE :**

EXPLOITATIONS AGRICOLES

Il s'agit notamment des constructions liées et nécessaires à l'exploitation agricole des terrains : stabulation, hangar agricole, tunnels, silos, logements de fonction de l'exploitant agricole, ...

EXPLOITATIONS FORESTIERES

Il s'agit notamment des constructions liées et nécessaires à l'exploitation forestières des terrains : plateforme de stockage des bois, hangar de séchage, ...

▪ **HABITATION :**

LOGEMENT

Cette sous-destination correspond au logement ordinaire destiné à l'habitat d'un ménage, ou à la mise à disposition de l'habitat pour un autre ménage. Elle peut comprendre ainsi les résidences principales, les chambres d'hôtes, les résidences secondaires non utilisée à des fins commerciales, ...

HEBERGEMENT

La sous destination hébergement recouvre les logements et hébergements destinés à l'habitat des ménages qui ne sont pas ordinaires, comme par exemple l'hébergement social ou médico-social, les maisons de retraites...

▪ **COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICE :**

ARTISANAT ET COMMERCE DE DETAIL

Il s'agit notamment de locaux où s'exerce une activité immatriculée au registre du commerce et des sociétés pour la vente au détail à des particuliers ainsi que des locaux où exerce un artisan de production inscrit à la Chambre de Métier y compris les locaux accueillant les entreprises de BTP.

RESTAURATION

Il s'agit de locaux où s'exerce une activité immatriculée au registre du commerce et des sociétés comme des bars et restaurants.

COMMERCE DE GROS

Il s'agit des locaux où s'exerce une activité de vente des produits en gros à des professionnels.

ACTIVITES DE SERVICES OU S'EFFECTUE L'ACCUEIL D'UNE CLIENTELE

Ce sont les locaux où s'effectuent une activité tertiaire destinée à l'accueil de client dans le cadre d'un service (banque, assurance...)

HEBERGEMENT HOTELIER ET TOURISTIQUE

Il s'agit notamment des hôtels, des résidences de tourisme, des gîtes, des campings, des services comportant des locaux et services communs de type hôtelier, les structures d'hébergements plus atypiques comme des roulottes, yourtes ...

CINEMA

Cette destination désigne des locaux équipés pour la projection des films.

▪ EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS :

LOCAUX ET BUREAUX DES ADMINISTRATIONS PUBLIQUES ET ASSIMILES

Ils concernent les constructions et installations qui sont indispensables au fonctionnement des services publics administratifs municipaux, intercommunaux, départementaux, régionaux ou nationaux (mairie et ses annexes éventuelles, syndicat des eaux...)

LOCAUX TECHNIQUES ET INDUSTRIELS DES ADMINISTRATIONS PUBLIQUES ET ASSIMILES

Il s'agit de toutes les constructions et installations nécessaires à l'entretien des infrastructures et des réseaux publics (centre technique par exemple) ainsi que les installations qui sont nécessaires au fonctionnement des équipements publics ou de services publics (par exemple transformateur électrique, ...).

ETABLISSEMENTS D'ENSEIGNEMENT, DE SANTE ET D'ACTION SOCIALE

Ce sont par exemple des établissements d'enseignement (écoles, collèges, lycées, ...) et des établissements hospitaliers et cliniques, d'informations...

SALLES D'ART ET DE SPECTACLES

Ce sont des équipements liés à la culture comme des musées, des salles de spectacles et de théâtre.

EQUIPEMENTS SPORTIFS

Ce sont les équipements de loisirs sportifs, par exemple les terrains de foot, de tennis, les gymnases, les stades, city stade, ...

AUTRES EQUIPEMENTS RECEVANT DU PUBLIC

Il s'agit d'équipements privés mais d'intérêt collectif, qui sont conçus pour recevoir du public, et qui ne rentrent pas dans les sous-destinations listées ci-dessus, comme par exemple les édifices religieux n'appartenant pas à la collectivité.

▪ AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES

INDUSTRIE

Il s'agit notamment des locaux accueillant les entreprises de production inscrites à la Chambre de Commerce et d'Industrie.

ENTREPOT

Il s'agit de bâtiments, hangars où sont stockées des marchandises pour une durée limitée.

BUREAU

Il s'agit d'espace où s'accomplit une activité dite « de bureau » (activité tertiaire, services, profession libérale, ...).

CENTRE DE CONGRES ET D'EXPOSITION

Il s'agit de constructions principalement destinées à l'accueil et à l'organisation de réunions, conférences et de manifestations commerciales.

Précisions relatives aux autres termes utilisés dans le règlement

ACROTERE

Élément d'une façade qui est situé au-dessus du niveau d'une toiture terrasse et qui constitue des rebords ou des gardes corps pleins ou à claire voie.

ANNEXE / EXTENSION

Sont considérées comme annexes, les constructions secondaires et de faible emprise, constituant des dépendances d'une construction. Il s'agit, par exemple, d'un abri de jardin, d'un garage, d'un cellier, d'une remise, ... Elles peuvent être accolées à la construction principale, ou être isolées.

Les extensions de la construction principale constituent, elles, une évolution de ce volume, et doivent justifier d'une partie communicante couverte avec le volume d'origine.

EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs exclus.

FAITAGE

Ligne supérieure d'une toiture, quelqu'en soit le type : deux pentes, mono-pente, cintrée, biseau, ...

HABITAT TRADITIONNEL DAUPHINOIS

Sont considéré comme faisant parti de l'habitat traditionnel dauphinois :

- les constructions édifiées avant 1950
- les constructions en pisé (enduites ou non), en galets ou en pierre

I.C.P.E

Sont considérés comme des Installations Classées Pour l'Environnement, au sens de l'article L551-1 du code de l'environnement, les usines, ateliers, dépôts, chantiers et, d'une manière générale, les installations exploitées ou détenues par toute personne physique ou morale, publique ou privée, qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité, la salubrité publiques, soit pour l'agriculture, soit pour la protection de la nature, de l'environnement et des paysages, soit pour l'utilisation rationnelle de l'énergie, soit pour la conservation des sites et des monuments ainsi que des éléments du patrimoine archéologique. Elles font l'objet d'une procédure particulière (déclaration, enregistrement ou autorisation préfectorale).

MUR DE SOUTÈNEMENT

Ouvrage de maçonnerie vertical, destiné à soutenir, contenir, s'opposer à des poussées exercées par le terrain

PLEINE-TERRE

Un espace non construit peut être qualifié de « pleine terre » si :

- son revêtement est perméable
- sur une profondeur de 5 mètres de profondeur à compter de sa surface, il ne comporte que le passage éventuel de réseaux (électricité, téléphone, internet, eaux potables, usées, pluviales, géothermie)
- il doit pouvoir recevoir des plantations.

SAILLIE

Partie de construction en débord de l'alignement ou du nu des façades

SURFACE DE PLANCHER

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- 4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- 5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- 6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- 7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- 8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

TENEMENT :

Le tènement correspond à l'ensemble des parcelles cadastrées contiguës appartenant à la même personne physique ou morale.

Deux parcelles appartenant à une même structure de propriété séparées par une voie publique forment deux tènements distincts au regard du droit des sols

TOITURES :

Le règlement utilise un lexique spécifique pour spécifique pour les toitures, lié à l'architecture locale :

- les croupes : ce sont les versants de toit qui réunissent les deux pans principaux sur des toitures à deux pans (la réunification ne se fait pas jusqu'à l'extrémité)
- les toitures à 4 pans avec arrête : la réunification des 4 pans de la toiture ne fera en aucun cas en un point unique au sommet de celle-ci
- les toitures à coyaux : diminution de la pente de toiture sur la partie basse des pans de toiture

VOIES ET EMPRISE PUBLIQUE

Surface de terrain que la Collectivité Publique possède ou s'engage à acquérir dans les conditions légales et dans les délais réglementaires (par cession gratuite, achat à l'amiable ou expropriation) pour y asseoir une voie quelle que soit sa nature (voie carrossable, cyclable ou piétonnière). Cette emprise comprend la chaussée elle-même, ses trottoirs éventuels, les aménagements cyclables et paysagers et les talus nécessaires.

VOIES PRIVEES

Voie non comprise dans le domaine public routier mais pouvant être ouverte à la circulation publique et desservant une ou plusieurs tènements.

- ARTICLE 3 : DEROGATIONS AU PLAN LOCAL D'URBANISME -

Article L152-3 du code de l'urbanisme :

« Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme :

1° Peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ;

2° Ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par les dispositions de la présente sous-section ».

Article L152-4 du code de l'urbanisme :

« L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour permettre :

1° La reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles ;

2° La restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles ;

3° Des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant. L'autorité compétente recueille l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat et du maire ou du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, lorsqu'ils ne sont pas ceux qui délivrent le permis de construire ».

Article L152-5 du code de l'urbanisme :

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire ou le permis d'aménager et prendre la décision sur une déclaration préalable peut, par décision motivée, dans des limites fixées par un décret en Conseil d'Etat, déroger aux règles des plans locaux d'urbanisme relatives à l'emprise au sol, à la hauteur, à l'implantation et à l'aspect extérieur des constructions afin d'autoriser :

1° La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades des constructions existantes ;

2° La mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes ;

3° La mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades. La décision motivée peut comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

- ARTICLE 4 : DISPOSITIONS COMMUNES A TOUTES LES ZONES RELATIVES AUX RISQUES NATURELS -

✓ Généralités

Définitions :

DEFINITION DES FAÇADES EXPOSEES

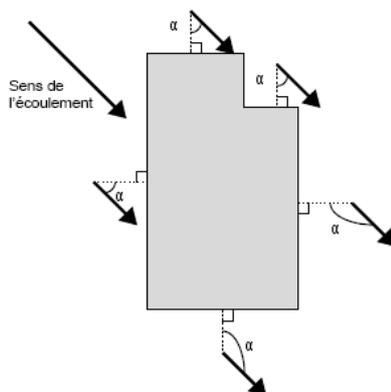
Le présent document utilise la notion de « façade exposée » notamment dans le cas de chutes de blocs ou d'écoulements avec charges solides (avalanches, crues torrentielles). Cette notion, simple dans beaucoup de cas, mérite d'être explicitée pour les cas complexes :

- la direction de propagation du phénomène est généralement celle de la ligne de plus grande pente (en cas de doute, la carte des phénomènes historiques ou la carte des aléas permettront souvent de définir sans ambiguïté le point de départ ainsi que la nature et la direction des écoulements prévisibles) ;
- elle peut s'en écarter significativement, du fait de la dynamique propre au phénomène (rebonds irréguliers pendant les chutes de blocs, élargissement des trajectoires d'avalanches à la sortie des couloirs, ...), d'irrégularités de la surface topographique, de l'accumulation locale d'éléments transportés (culots d'avalanches, blocs, bois, ...) constituant autant d'obstacles défecteurs ou même de la présence de constructions à proximité pouvant aussi constituer des obstacles défecteurs.

C'est pourquoi, sont considérés comme :

- directement exposées, les façades pour lesquelles $0^\circ \leq \alpha < 90^\circ$
- indirectement ou non exposées, les façades pour lesquelles $90^\circ \leq \alpha \leq 180^\circ$

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

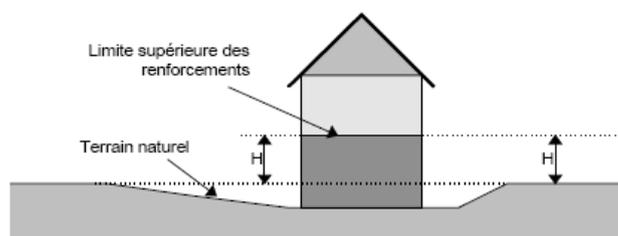


Il peut arriver qu'un site soit concerné par plusieurs directions de propagation ; toutes sont à prendre en compte.

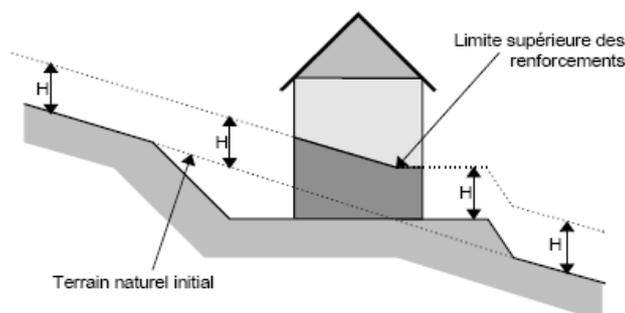
DEFINITION DE LA HAUTEUR PAR RAPPORT AU TERRAIN NATUREL

Le présent document utilise aussi la notion de « hauteur par rapport au terrain naturel ». Elle est utilisée pour les écoulements des fluides (avalanches, débordements torrentiels, inondations, coulées de boue) ou pour les chutes de blocs.

- Les irrégularités locales de la topographie ne doivent pas forcément être prises en compte si elles sont de superficie faible par rapport à celle de la zone d'aléa homogène au sein de laquelle se trouve le projet. Ainsi, dans le cas de petits thalwegs ou de petites cuvettes, il faut considérer que la cote du terrain naturel est la cote des terrains environnants (les creux étant vite remplis par les écoulements), conformément au schéma suivant :



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



DEFINITION DU RESI

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

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

* la notion de zone constructible est liée à la nature du projet : une zone rouge devient une zone constructible pour les exceptions à la règle générale d'inconstructibilité.

Le RESI ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif ou d'intérêt général si leur implantation est liée à leur fonctionnalité.

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

Exceptions aux interdictions générales

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

a) sous réserve complémentaire qu'ils ne conduisent pas à une augmentation de la population exposée : les travaux courants d'entretien et de gestion des constructions et installations existantes, notamment les aménagements internes, les traitements de façades, la réfection des toitures

b) sous réserve complémentaire d'un renforcement de la sécurité des personnes et de réduction de la vulnérabilité des biens :

- les extensions limitées nécessaires à des mises aux normes, notamment d'habitabilité ou de sécurité
- la reconstruction ou la réparation de bâtiments sinistrés dans le cas où les dommages n'ont pas de lien avec le risque à l'origine du classement en zone interdite, s'ils ne sont pas situés dans un secteur où toute construction est prohibée

c) les changements de destination sous réserve de l'absence d'augmentation de la vulnérabilité des personnes exposées

d) sous réserve complémentaire qu'ils ne fassent pas l'objet d'une occupation humaine permanente et que la sécurité des personnes soit assurée :

- les abris légers, annexes des bâtiments d'habitation d'une surface inférieure à 20 m², ainsi que les bassins et les piscines non couvertes et liées à des habitations existantes. Les bassins et piscines ne sont pas autorisés en zone de glissement de terrain interdite à la construction
- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation des carrières soumises à la législation sur les installations classées, à l'exploitation agricole ou forestière, à l'activité culturelle, touristique, sportive et de loisirs, si leur implantation est liée à leur fonctionnalité.

e) sous réserve complémentaire que le maître d'ouvrage prenne des dispositions appropriées aux risques, y compris ceux créés par les travaux :

- les constructions et les installations nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif ou général déjà implantés dans la zone
- les infrastructures (notamment les infrastructures de transports, de fluides, les ouvrages de dépollution, les aménagements hydroélectriques) et les équipements et ouvrages techniques qui s'y rattachent.

f) tous travaux et aménagements de nature à réduire les risques

Dispositions concernant les fossés, canaux et chantournes

Pour tout projet autorisé en bordure de fossé, canal ou chantourne, à défaut de précision particulière des prescriptions ou des plans, les marges de recul à respecter sont égales :

- pour les canaux et chantournes : à **10 m** par rapport à l'axe du lit, avec un minimum de **4 m** par rapport au sommet des berges
- pour les fossés : à **5 m** par rapport à l'axe du lit, avec un minimum de **4 m** par rapport au sommet des berges;

Le long de tous ces cours d'eau, une bande de 4 m comptée à partir du sommet des berges doit rester dépourvue d'obstacle pour permettre l'entretien et l'intervention d'urgence en situation de crise.

La marge de recul de 4 m n'est cependant pas applicable aux ouvrages de protection contre les inondations implantés sans retrait par rapport au sommet des berges et comportant une crête circulaire de largeur égale à 4 m minimum.

✓ Crues rapides des rivières (C)

En zone rouge indicée RC

1) Sont interdits :

- **tous les projets nouveaux à l'exception de ceux admis à l'article 2 ci-après**
- **et notamment :**
 - les remblais autres que ceux strictement nécessaires à la mise en œuvre d'aménagements autorisés à l'article 2 ci-après
 - les aires de stationnement
 - le camping caravanage

2) Sont admis sous réserve de respect des prescriptions de l'article 3 ci-après :

- **en présence de digue de protection contre les inondations, dans la bande de 50 m comptée à partir du pied de digue côté terre :**
- **les exceptions définies aux alinéas a) et f) du chapitre «exceptions aux interdictions générales» respectant les conditions énoncées par cet article**
- **les extensions des installations existantes visées au e) du chapitre «exceptions aux interdictions générales» respectant les conditions énoncées par cet article**
- **en l'absence de digue de protection contre les inondations ou à plus de 50 m du pied d'une telle digue côté terre, les exceptions définies au chapitre «exceptions aux interdictions générales» respectant les conditions énoncées par cet article**
- **les travaux prévus aux articles L211-7 et suivants du Code de l'Environnement :**
 - aménagement d'un bassin ou d'une fraction de bassin hydrographique
 - aménagement d'un cours d'eau non domanial, y compris les accès à ce cours d'eau,
 - approvisionnement en eau,
 - maîtrise des eaux pluviales et de ruissellement,
 - défense contre les inondations,

- lutte contre la pollution,
- protection et conservation des eaux souterraines,
- protection et restauration des sites, des écosystèmes aquatiques et des zones humides ainsi que des formations boisées riveraines,
- aménagements hydrauliques concourant à la sécurité civile.
- sous réserve de l'absence d'augmentation de la vulnérabilité des biens ou des personnes, les extensions limitées de constructions existantes qui seraient rendues nécessaires par des mises aux normes, notamment d'habitabilité ou de sécurité ;
- les clôtures à fils superposés avec poteaux sans fondation faisant saillie sur le sol naturel, sans remblaiement ;
- sous réserve de l'absence de remblaiement, les espaces verts, les aires de jeux et de sport et, dans la limite d'une emprise au sol totale de 20 m², les installations sanitaires nécessaires à ces équipements.

3) Prescriptions applicables aux projets admis

- en cas de reconstruction d'un bâtiment ou de changement de destination, le RESI ne devra pas dépasser celui de la construction préexistante et le premier plancher utilisable devra être situé à un niveau supérieur à celui de la crue de référence.
- marge de recul par rapport aux fossés, canaux et chantournes : voir **du chapitre «Dispositions concernant les fossés, canaux et chantournes »**
- les ouvertures doivent avoir leur base au dessus du niveau de la crue de référence

En zone bleue indicée Bc1

Niveau de référence :

0,5 m par rapport au terrain naturel

1) Sont interdits :

- les remblais autres que ceux strictement nécessaires à la mise en œuvre d'aménagements autorisés à l'article 2 ci-après,
- en dehors des hangars agricoles ouverts et des modifications de bâtiments existants et extensions de moins de 20 m², les parties utilisables de constructions situées sous le niveau de référence
- les changements de destination des locaux existants situés sous le niveau de référence conduisant à augmenter la vulnérabilité des biens ou des personnes.
 - les aires de stationnement dans les bandes de recul le long des fossés, canaux, chantournes et petits cours d'eau.

2) Sont admis les projets nouveaux autres que ceux interdits par l'article 1, sous réserve du respect des prescriptions définies à l'article 3 ci-après.

3) Prescriptions à respecter par les projets admis :

- les hangars agricoles ouverts seront réalisés sans remblaiement.
- modifications de bâtiments existants et extensions de moins de 20 m² : surélévation des équipements et matériels vulnérables au dessus du niveau de référence
- constructions autres que hangars agricoles ouverts et que modifications de bâtiments existants et extensions de moins de 20 m² : surélévation du premier niveau utilisable au dessus du niveau de référence

Le RESI devra être :

- inférieur ou égal à 0,30

- * pour les constructions individuelles et leurs annexes

- inférieur ou égal à 0,50

- * pour les permis groupés R 421-7-1 ;
- * pour les lotissements (globalement pour infrastructures et bâtiments) ;
- * pour les opérations d'aménagement d'ensemble nouvelles (globalement pour infrastructures et bâtiments) ;
- * pour les bâtiments d'activités agricoles, artisanales, industrielles ou commerciales ;
- * pour les zones d'activités ou d'aménagement existantes (globalement pour infrastructures et bâtiments).

Pour les lotissements et les opérations d'aménagement d'ensemble nouvelles, c'est le règlement du lotissement ou de la zone qui fixe, par lot, la surface occupée par le remblaiement et la construction.

En cas de reconstruction d'un bâtiment ou de changement d'affectation, le RESI pourra être dépassé à concurrence du RESI de la construction préexistante.

- marge de recul par rapport aux fossés, canaux et chantournes : voir **du chapitre «Dispositions concernant les fossés, canaux et chantournes »**
- les ouvertures des bâtiments autres que les hangars agricoles ouverts doivent avoir leur base au dessus du niveau de référence
- les clôtures, cultures, plantations et espaces verts et de jeux s'effectueront sans remblaiement.
- les campings-caravanages doivent être mis hors d'eau.

✓ Inondation en pied de versant (I')

En zone bleue indicée Bi'1

Niveau de référence :

0,5 m par rapport au terrain naturel

1) Sont interdits :

- les affouillements et exhaussements sauf dans le cadre de travaux et aménagements de nature à réduire les risques et d'infrastructures de desserte après étude d'incidence.
- en dehors des hangars agricoles ouverts et des modifications de bâtiments existants et extensions de moins de 20 m², les parties utilisables de constructions situées sous le niveau de référence
- les changements de destination des locaux existants situés sous le niveau de référence conduisant à augmenter la vulnérabilité des biens ou des personnes ;
- les aires de stationnement dans les bandes de recul le long des fossés, canaux, chantournes et petits cours d'eau.

2) Sont admis les projets nouveaux autres que ceux interdits par l'article 1 et sous réserve du respect des prescriptions définies à l'article 3 ci-après, notamment :

- les aménagements et exploitations temporaires sous le niveau de référence à condition que toutes les dispositions techniques soient prises pour que ces installations soient démontées et évacuées en temps voulu en cas de crue.

3) Prescriptions à respecter par les projets admis :

- les hangars agricoles ouverts seront réalisés sans remblaiement.
- modifications de bâtiments existants et extensions de moins de 20 m² : surélévation des équipements et matériels vulnérables au dessus du niveau de référence
- constructions autres que hangars agricoles ouverts et que modifications de bâtiments existants et extensions de moins de 20 m² : surélévation du premier niveau utilisable au dessus du niveau de référence

Le RESI, applicable en zone bleue, devra être

- inférieur ou égal à 0,30

* pour les constructions individuelles et leurs annexes

- inférieur à 0,50

* pour les permis groupés R 421-7-1 ;

* pour les lotissements (globalement pour infrastructures et bâtiments) ;

* pour les opérations d'aménagement d'ensemble nouvelles (globalement pour infrastructures et bâtiments) ;

* pour les bâtiments d'activités agricoles, artisanales, industrielles ou commerciales ;

* pour les zones d'activités ou d'aménagement existantes (globalement pour infrastructures et bâtiments)

Pour les lotissements et les opérations d'aménagement d'ensemble nouvelles, c'est le règlement du lotissement ou de la zone qui fixe, par lot, la surface occupée par le remblaiement et la construction.

En cas de reconstruction d'un bâtiment ou de changement d'affectation, le RESI pourra être dépassé à concurrence du RESI de la construction préexistante.

- marge de recul par rapport aux fossés, canaux et chantournes : voir **du chapitre «Dispositions concernant les fossés, canaux et chantournes »**
- les ouvertures des bâtiments autres que les hangars agricoles ouverts doivent avoir leur base au dessus du niveau de référence;
- les clôtures, cultures, plantations et espaces verts et de jeux s'effectueront sans remblaiement ;

- les campings-caravanages doivent être mis hors d'eau.

✓ Remontée de nappes (I'n)

En zone rouge indicée RI'n

- **Les constructions sont interdites**, en dehors de celles listées au chapitre «exceptions aux interdictions générales» respectant les conditions énoncées à cet article
- **Affouillement et exhaussement interdits**, sauf dans le cadre de travaux et aménagements de nature à réduire les risques ou dans le cadre d'infrastructures de desserte, après étude d'incidence.
- **Camping caravanage interdit**

✓ Glissement de terrain (G)

En zone rouge indicée RG

- **Construction interdite** en dehors des exceptions définies au chapitre «exceptions aux interdictions générales» respectant les conditions énoncées à cet article
- **Affouillement et exhaussement interdits** sauf dans le cadre de travaux et aménagements de nature à réduire les risques ou d'infrastructures de desserte après étude géotechnique de stabilité locale et générale du versant.
- **Camping caravanage interdit**

En zone bleue indicée Bg

- **Construction autorisée** sous réserve de rejets des eaux usées, pluviales et de drainage soit dans des réseaux les conduisant hors zones de risque de glissement, d'effondrement de cavités, d'affaissement ou de suffosion, soit dans un exutoire superficiel capable de recevoir un débit supplémentaire sans aggraver les risques ou en provoquer de nouveaux
- **Affouillement et exhaussement autorisés** sous réserve de ne pas aggraver le risque d'instabilité

✓ Ruissellement sur versant (V)

En zone rouge indicée RV

- **La zone est définie précisément par les marges de recul suivantes :**
 - 10 m par rapport à l'axe des talwegs
 - 4m par rapport aux sommets de berges des fossés
- **Construction interdite** en dehors des exceptions définies au chapitre «exceptions aux interdictions générales» respectant les conditions énoncées à cet article
- **Exhaussement interdit** sauf dans le cadre de travaux et aménagements de nature à réduire les risques ou d'infrastructures de desserte après étude d'incidence.
- **Aires de stationnement interdites**
- **Camping caravanage interdit**

En zone bleue indicée Bv

- **Construction autorisée**, sous réserve que la base des ouvertures soit surélevée de 0,50 m par rapport au terrain naturel ou soit protégée d'une lame d'eau de 0,50 m de hauteur par un ouvrage déflecteur
- **Camping caravanage autorisé si mise hors d'eau**

- ARTICLE 5 : DISPOSITIONS COMMUNES A TOUTES LES ZONES RELATIVES LA GESTION DES EAUX PLUVIALES -

Les dispositions inscrites ci-dessous viennent en complément des dispositions spécifiques à chaque zone décrites dans la sous-section 3 « équipements, réseaux et emplacements réservés »

✓ Les éléments concernés par le règlement

Les projets soumis à la mise en place des règles de gestion des eaux pluviales explicitées ci-après sont :

- Les constructions neuves ;
- Les constructions existantes : extensions de plus de 20 m² ;
- Les reconstructions.

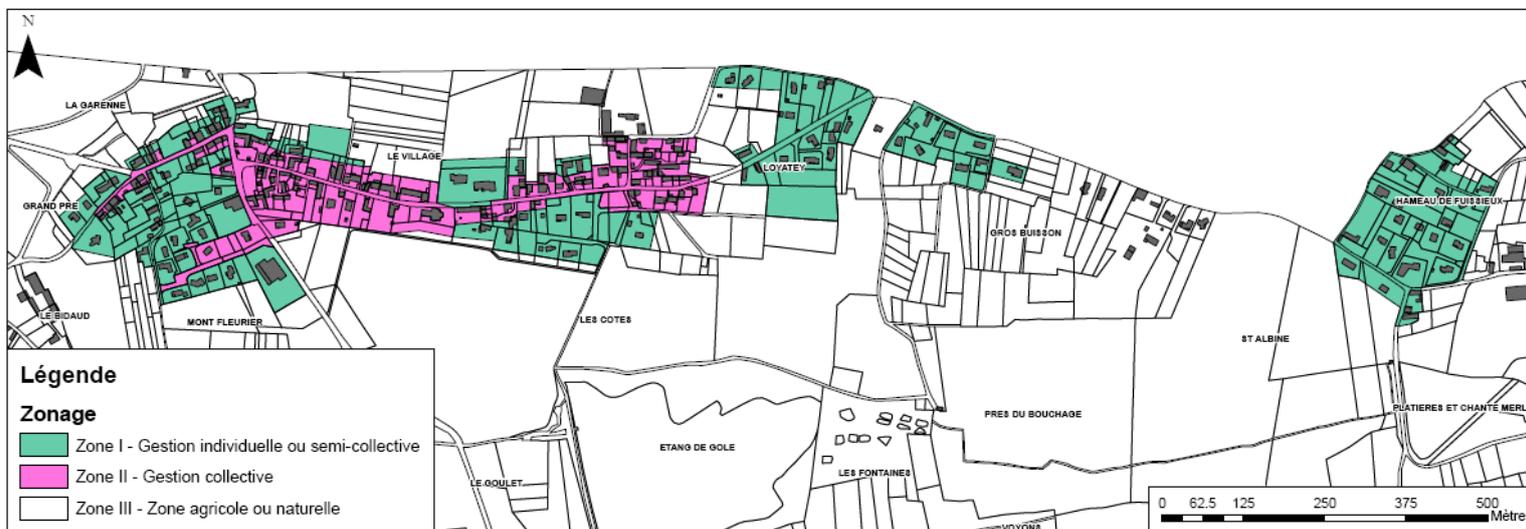
Cas de constructions neuves : la surface imperméabilisée à compenser sera prise égale à la surface d'emprise maximale au sol des constructions augmentée des équipements internes à la parcelle : voies d'accès, terrasses, parking, abri jardin, piscine couverte, etc.

Cas des extensions : dans le cas d'une extension d'une construction existante, seule l'extension liée au projet est prise en compte dans le calcul de la surface imperméabilisée à compenser, sans rattrapage de la solution préexistante.

Si l'extension est inférieure à 20 m² de surface au sol, les règles suivantes ne s'appliquent pas et aucune rétention des eaux pluviales n'est alors imposée sur l'unité foncière.

✓ Dispositions selon le zonage su schéma directeur des eaux pluviales

Le Schéma Directeur des Eaux Pluviales détermine 3 types de gestion différente des eaux pluviales en fonction de la présence de réseaux ou d'exutoires, de la nature des sols et de risques naturels.



Prescriptions relatives à chacune des zones :

(Le Schéma Directeur des Eaux Pluviales annexé au PLU donnent des précisions sur le dimensionnement des ouvrages à mettre en œuvre en fonction de bassins versants et des modalités de calcul)

Zone I : Gestion individuelle ou semi-collective

Les dispositifs à mettre en œuvre devront privilégier l'infiltration et le stockage/infiltration.

En fonction de l'occupation des sols envisagée, deux cas de figures sont envisageables :

- pour les constructions individuelles pur au sens strict (habitat individuel isolé ou diffus), il faut privilégier des techniques d'infiltration en surface (tranchées d'infiltration, noues). À défaut, des puits d'infiltration pourront être réalisés. Les surverses seront dirigées vers le réseau hydrographique le cas échéant.
- pour les lotissements, il convient d'associer les dispositifs individuels (puits et tranchées de stockage-infiltration) et des dispositifs semi-collectifs destinés au traitement des eaux collectées par la voirie et des surverses des dispositifs individuels. Ces dispositifs pourront être soit du type stockage-infiltration (puits perdus), soit du type bassin de retenue. Les surverses seront dirigées vers le réseau hydrographique le cas échéant.

Zone II : Gestion collective

Cette zone correspond aux zones urbaines du centre bourg. Les secteurs concernés par ce zonage sont limités aux habitations bordant les voiries pour lesquelles un réseau de collecte des eaux pluviales traditionnel existe déjà.

Deux objectifs doivent être poursuivis dans cette zone :

- la gestion des eaux pluviales pour les projets futurs (création de nouvelles zones bâties, reconstruction ou reconversion d'îlots urbains, etc.)
- l'amélioration de la gestion des eaux pluviales dans les zones bâties en cas d'insuffisance du réseau.

Les dispositifs individuels et/ou semi-collectifs doivent être mis en œuvre chaque fois que cela est possible, mais ils ne sauraient constituer le facteur principal de gestion des eaux pluviales. Des travaux d'amélioration du réseau semblent indispensable au regard du diagnostic établi précédemment. Les propositions d'aménagements sont présentées au paragraphe VIII.

Deux grands types de dispositifs peuvent être mis en œuvre dans la zone II :

- un système de puits d'infiltration si des sondages valident la bonne perméabilité du sol ;
- un raccordement au réseau d'eau pluviale qui doit être passé en séparatif sur l'ensemble de la commune.

Zone III : Gestion des zones agricoles et naturelles

Cette zone correspond aux zones agricoles ou naturelles en périphérie des zones urbaines telles que définies dans le PLU. Aucun dispositif particulier ne peut être préconisé de manière systématique. Néanmoins l'application de principes et de règles d'usage des sols est souhaitable afin d'éviter une dégradation de la situation en aval.

La préservation des espaces boisés doit être une priorité. De même, le maintien de tous les éléments végétaux ou topographiques qui limitent le ruissellement (haies, taillis, chemin d'exploitations, etc.) doit être assuré. La forêt sur les coteaux et dans les combes doit notamment être conservée.

Une concertation avec les exploitants agricoles peut favoriser des cultures et des modes d'exploitation limitant le ruissellement, comme :

- le maintien de bandes enherbées de 4 à 5 mètres en bordure de parcelles agricoles, en fond de talwegs et en aval direct des coteaux ;
- le travail des terres dans le sens des courbes de niveaux.

✓ Dispositions liées à l'infiltration des eaux pluviales

L'infiltration des eaux de ruissellement est la solution à privilégier sauf sur les zones où elle est exclue pour des enjeux environnementaux (qualité des aquifères), géologiques (stabilité des sols) ou pour une impossibilité avérée (perméabilité du sol insuffisante).

La faisabilité de l'infiltration doit être établie au regard des principes suivants :

1. La perméabilité des sols

a) Sol très peu perméable à imperméable ($k_1 \leq 10^{-7}$ m/s) : l'infiltration n'est pas envisageable,

b) Sol peu perméable à perméable (k compris entre 10^{-7} et 10^{-4} m/s) : l'infiltration des eaux pluviales peut être réalisée,

c) Sol perméable à très perméable ($k > 10^{-4}$ m/s) : l'infiltration des eaux pluviales est possible mais nécessite des précautions pour maîtriser les transferts de polluants.

2. Pente du terrain

Les dispositifs d'infiltration sont à proscrire dans les zones présentant des pentes fortes (10 % et plus), sauf si une étude justifie de l'absence d'impact sur l'aval.

3. Présence d'une nappe

Pour assurer leur bon fonctionnement, les dispositifs d'infiltration sont à proscrire si une hauteur minimale de 1 m entre le fond du dispositif d'infiltration et le niveau maximal de la nappe n'est pas respectée.

4. Risque géotechnique

Les dispositifs d'infiltration sont à proscrire dans une zone de prévention liée aux risques de glissement de terrain.

Au cours de l'élaboration des projets, une étude de perméabilité :

- est conseillée dans le cadre de la mise en œuvre de dispositif d'infiltration des eaux pluviales, afin de confirmer la capacité des sols à l'infiltration ;

- est obligatoire dans le cadre d'une demande de raccordement des eaux pluviales au réseau eaux pluviales.

✓ Dispositions liées aux rejets des eaux pluviales

Les rejets vers les réseaux unitaires sont à proscrire. Dans des conditions particulières et sous réserve d'accord des services compétents, ils pourront être choisis en dernier recours. En outre, la séparation des réseaux « eaux pluviales » et « eaux usées » dans l'emprise de l'unité foncière reste obligatoire.

Cas de la zone 1AU

Le débit de fuite autorisé sur cette zone sera de 5 l/s/ha pour un événement vicennale.

La limitation de ce débit de rejet imposera, au minimum, la mise en place de système de rétention (réservoir sous chaussée par exemple) et un débit de fuite égal au maximum au débit spécifique, éventuellement à l'échelle de chaque parcelle, pour le tamponnement des eaux de ruissellement induites.

Pour le cas spécifique de la zone à urbaniser, plusieurs solutions théoriques pour le traitement des écoulements sont possibles :

- les diriger vers le réseau de collecte présent Grande Rue, sous réserve que la configuration des aménagements le permette (si canalisation de raccordement en contre-pente, raccordement impossible) ;

- les diriger vers l'étang au nord-ouest. Dans ce cas, il est important de veiller à ne pas rejeter plus que le débit « naturel » pendant la durée, afin que le débit de pointe ne dépasse pas le débit naturel (et ainsi ne pas perturber le fonctionnement hydraulique initial de la zone). Ainsi, il sera nécessaire de mettre en place un bassin de stockage (avec comme débit de fuite 5 l/s) ;
- les prendre en charge à la parcelle par un système de puits d'infiltration, sous réserve que la perméabilité et la stabilité des sols le permettent (sondage et essai de perméabilité à réaliser lors de l'étude d'aménagement de la zone).

Étant donné la localisation de cette zone et le fait, qu'en l'état actuel, le réseau ne peut accepter plus de rejet (tronçon T9 et suivants de capacité insuffisante), il est préférable qu'en cas d'urbanisation, le raccordement au réseau d'eau pluvial ne soit pas envisagé. Il sera plus opportun de mettre en place un traitement des écoulements à la parcelle.

De manière générale, les dispositifs de stockage mis en place devront intégrer une surverse en cas de saturation et que les écoulements issus de la surverse devront être dirigés vers des zones non vulnérables.

- ARTICLE 6 : AUTRES ELEMENTS INDIQUES A TITRE INFORMATIF -

Listes des plantes envahissantes de l'Isère

En Isère on compte plus d'une trentaine d'espèces végétales envahissantes ou potentiellement envahissantes :

Ailante (*Ailanthus altissima*)

Ambrosie (*Ambrosia artemisiifolia*)

Les asters américains (*Aster lanceolatus*,
Aster novi-belgii, *Aster x salignus*)

Armoise annuelle (*Artemisia annua*)

Armoise des frères Verlot (*Artemisia verlotiorum*)

Azolla fausse-fougère (*Azolla filiculoides*)

Berce du Caucase (*Heracleum mantegazzianum*)

Bident à fruits noirs (*Bidens frondosa*)

Buddleia (*Buddleja davidii*)

Chénopode fausse ambrosie
(*Chenopodium ambrosioides*)

Egeria (*Egeria densa*)

Elodée de Nuttall (*Elodea nuttallii*)

Elodée du Canada (*Elodea canadensis*)

Erable negundo (*Acer negundo*)

Erigeron annuel (*Erigeron annuus*)

Herbe de la Pampa (*Cortaderia selloana*)

Impatiente à petites fleurs (*Impatiens parviflora*)

Impatiente de Balfour (*Impatiens balfouri*)

Impatiente de l'Himalaya (*Impatiens glandulifera*)

Jussie à grandes fleurs (*Ludwigia grandiflora*)

Lentille d'eau minuscule (*Lemna minuta*)

Mélilot blanc (*Melilotus albus*)

Onagres (*Oenothera biennis*)

Panic capillaire (*Panicum capillare*)

Paspale dilaté (*Paspalum dilatatum*)

Raisin d'amérique (*Phytolacca americana*)

Les renouées (*Reynoutria x bohemica*,
R. japonica & *R. sachalinensis*)

Séneçon du Cap (*Senecio inaequidens*)

Solidage du Canada (*Solidago canadensis*)

Solidage géant (*Solidago gigantea*)

Sorgho d'Alep (*Sorghum halepense*)

Spirée blanche (*Spiraea alba*)

Sporobole d'Inde (*Sporobolus indicus*)

Vergerette de Sumatra (*Conyza sumatrensis*)

Vergerette du Canada (*Conyza canadensis*)

Vigne vierge (*Parthenocissus inserta*)

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

SOUS-SECTION 1- AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS (ZONE U)

- RISQUES NATURELS -

Certains secteurs de la zone Urbaine sont exposés à des risques naturels. Tout aménageur, tout constructeur doit prendre en compte l'existence de ces risques, s'en protéger et ne pas les aggraver. On distingue ainsi au sein des zones U :

- Les zones « bleues » (concernées par des risques d'aléas faibles), constructibles sous réserves de prescriptions spéciales, avec :

- Bc : crues rapides des rivières
- Bg : glissements de terrains
- Bv : ravinements et ruissellements sur versant

- Les zones « rouges » (concernées par des risques d'aléas moyens et forts), inconstructibles en dehors d'occupations et d'utilisations du sol spécifiques, avec :

- RC : crues rapides des rivières
- RG : glissement de terrain

Ces zones font références à des types de prescriptions différentes en fonction des différents aléas. Il y a lieu de se reporter :

- au document graphique (pièce N°4 du PLU), où une trame en surcharge du zonage indique leur présence.

- A l'article 4 des dispositions générales pour les prescriptions liées à la nature de chaque risque

- GESTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES -

✓ Gestion de l'Occupations du sol

Usages, affectations des sols et types d'activités interdits :

- les installations relevant du régime des Installations Classées Pour l'Environnement (ICPE)
- les dépôts de véhicules, ainsi que les dépôts improvisés de matériels et de matériaux

Les destinations et sous destinations interdites :

	Zone Ua	Zone Ub	Zone Ue
Destination des constructions interdites	- Les exploitations agricoles et forestières		
Sous-destination des constructions interdites	- Les commerces de gros - Les cinémas - Les centres de congrès et d'exposition - Les industries supérieures à 100 m ² de surface de plancher - Les entrepôts supérieurs à 100 m ² de surface de plancher		

Les autres destinations et sous-destinations de constructions non mentionnées ci-dessus sont autorisées sans condition particulière autre que celles définies dans la suite du règlement de la zone.

✓ **Obligation en matière de démolition et de reconstruction**

Les démolitions sont soumises au permis de démolir

En cas de sinistre, la reconstruction des bâtiments :

- est autorisée si le sinistre n'est pas lié à un risque naturel impactant la zone
- pourra s'effectuer à l'identique

- MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE -

✓ **Mixité sociale de la zone**

Se superpose aux zones du PLU, des secteurs identifiés aux documents graphiques, au titre de l'article R151-38-3°, impliquant des dispositions particulières :

CREATION DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX

L'ouverture à l'urbanisation du secteur au titre de l'article R151-38-3° du code de l'urbanisme, se fera sous réserve de la création de 40 % de logements locatif sociaux

✓ **Mixité fonctionnelle de la zone**

Les constructions à destination autre que celles de l'habitat sont autorisées dans un objectif de mixité fonctionnelle, à condition qu'elles soient compatibles avec la vocation d'habitat du secteur, qu'elles n'entraînent ou ne risquent d'entraîner pour le voisinage aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ou sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

Pour rappel, toujours dans l'objectif de limiter les nuisances entre destinations d'habitat et d'activités :

- Les industries devront justifier d'une surface de plancher inférieure à 100 m²
- Les entrepôts devront justifier d'une surface de plancher inférieure à 100 m²

SOUS-SECTION 2 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE (ZONE U)

- VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS -

✓ Emprise au sol des constructions

Généralités et exceptions :

L'emprise au sol d'une construction correspond à la projection verticale du volume de la construction, **tous débords et surplombs exclus (calcul à réaliser par rapport aux façades de la construction)**. Elle se calcule également par rapport à la portion de terrain concernée effectivement située en zones Ua, Ub ou Ue.

Coefficient d'emprise au sol maximal à appliquer :

Le Coefficient d'Emprise au Sol (CES) est limité à :

Zone Ua	Zone Ub	Zone Ue
CES ≤ 0,7	CES ≤ 0,5	CES ≤ 0,7

✓ Hauteur des constructions

Généralités et exceptions :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel.

Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas :

- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- aux restaurations des constructions existantes dépassant la hauteur maximum fixée ci-dessous, à condition d'être effectuées dans l'enveloppe du volume existant

Hauteur des constructions

La hauteur devra être :

	Zone Ua	Zone Ub	Zone Ue
Constructions principales	- soit équivalente à R+1+C (au niveau 0, hors sous sol), sans dépasser 7 mètres à l'égout de toiture (ou à l'acrotère dans le cas de toiture terrasse) si la construction est en front de rue - soit inférieure ou équivalente à R+1+C (au niveau 0, hors sous sol), sans dépasser 7 mètres à l'égout de toiture (ou à l'acrotère dans le cas de toiture terrasse) si la construction est en arrière de parcelle	inférieure ou équivalente à R+1+C (au niveau 0, hors sous sol), sans dépasser 7 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère dans le cas de toiture terrasse.	non réglementée
Extensions	Les extensions ne pourront dépasser la hauteur de la construction principale		
Annexes isolées	limitée à 3 mètres à l'égout de toiture		

✓ Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Généralités et exceptions :

Les dispositions suivantes s'appliquent également aux voies privées

Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics, dont l'implantation jusqu'à l'alignement des voies et emprises publiques est autorisée sous réserve qu'elle respecte les conditions de sécurité.

Les règles de recul s'appliquent en tout point des constructions, excepté dans les cas suivants :

- Les débords de toiture, et les balcons qui surplomberont l'espace public.
- Pour les constructions existantes situées à l'alignement de la voie, en cas d'isolation des façades par l'extérieur, le matériau recouvrant pourra déborder d'au maximum 20 cm sur l'espace public, en veillant à garder comme largeur minimum 0,9 m pour les trottoirs et 3,7 m pour la voirie

Les matériaux isolant pourront néanmoins déborder de 10 cm maximum sur l'espace public, quelque soit la largeur des voies et des trottoirs.

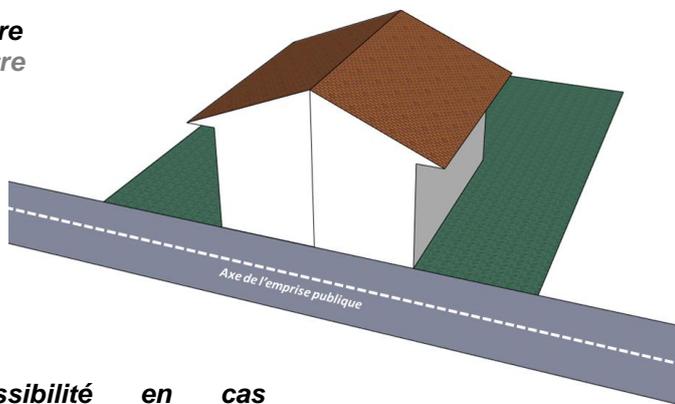
Règles de recul à appliquer pour les constructions neuves en zone Ua et Ue :

Les constructions principales privilégieront, en totalité ou en partie, une implantation à l'alignement des voies privées, publiques et des emprises publiques.

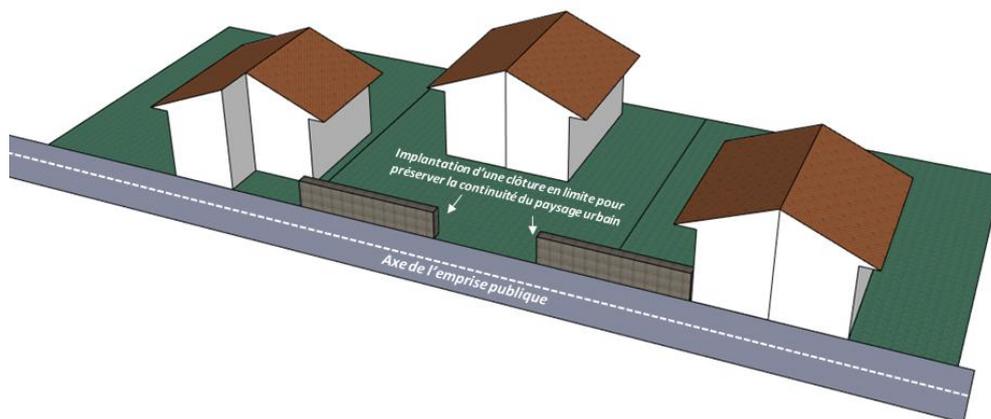
L'implantation des extensions de la construction et des annexes accolées ou isolées est libre.

En cas d'impossibilité technique (parcelle trop étroite, impossibilité de réalisation des fondations, ...), d'autres implantations pourront être préconisées. L'objectif sera alors de préserver au mieux la continuité visuelle du paysage urbain qui caractérise la zone (par exemple : implantation avec un faible recul, implantation d'une annexe isolée en limite, mur de clôture maçonné, ...).

Implantation obligatoire
(Schéma indiqué à titre illustratif)



Exemple de possibilité en cas d'impossibilité technique
(Schéma indiqué à titre illustratif)



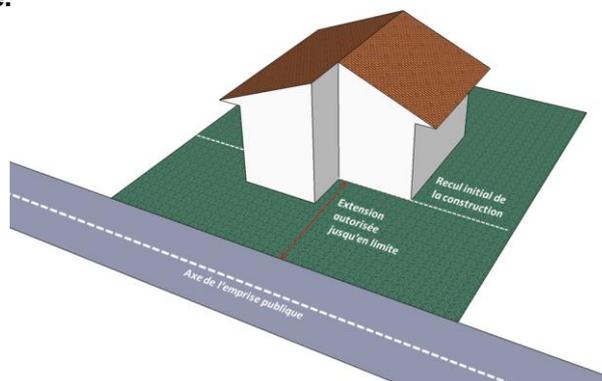
Règles de recul à appliquer pour les constructions existantes :

Les extensions des constructions existantes peuvent s'effectuer librement en termes de recul par rapport aux voies et emprises publiques et privées.

L'implantation des annexes isolées est libre.

Illustration de la règle de calcul à appliquer

(Schéma indiqué à titre illustratif)



✓ Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Généralités et exceptions :

Les règles suivantes s'appliquent en tout point de la façade, y compris les débords de toiture et les saillis en façade.

En cas d'implantation en limite séparative, les constructions ne comporteront pas d'avancées de toiture, ni d'éléments en sailli de la façade

Règles de recul à appliquer :

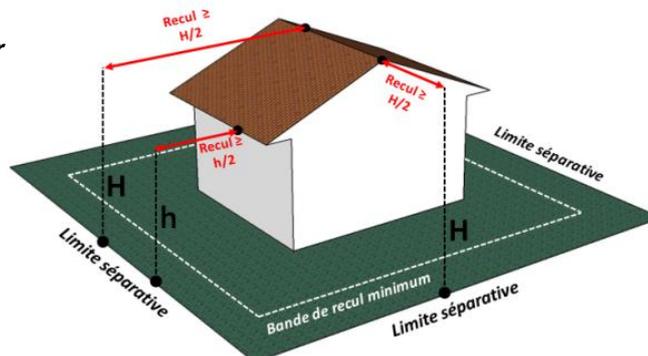
L'implantation des constructions s'effectuera :

- soit en limite séparative. Dans ce cas, elles devront justifier (en dehors du cas des constructions mitoyennes réalisées de manière simultanée) d'une longueur de bâti (annexe comprise) inférieure à 10 m le long de la limite séparative
- soit avec un recul (comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite séparative le plus proche) au moins égal à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieur à 2 m

L'implantation des piscines s'effectuera à une distance minimale de 2 mètres des limites séparatives.

Illustration de la règle de recul à appliquer

(Schéma indiqué à titre illustratif)



✓ Disposition/agencement des volumes

Les volumes devront rechercher la cohérence avec les volumes mitoyens, ainsi qu'une harmonie d'échelle avec les volumes du site. En particulier, la continuité des formes, des volumes, des lignes, sera recherchée.

Les volumes devront chercher la simplicité, en privilégiant la forme rectangulaire.

Le volume de la construction principale et de ses annexes devra être disposé avec son faitage principal parallèle ou perpendiculaire aux voies et emprises publiques et privées.

Le faitage devra être réalisé dans le sens de la plus grande longueur par rapport à la base rectangulaire du bâtiment.

RÈGLES SPÉCIFIQUES CONCERNANT LA RÉHABILITATION DE L'HABITAT TRADITIONNEL DAUPHINOIS

▪ Volume du bâti :

- l'enveloppe globale du bâti (initiale, ou après extensions, aménagement, surélévation, ...) devra respecter un volume simple, de forme rectangulaire. En particulier sont interdits la réalisation des décrochés multiples

- le faîtage devra être positionné dans le sens de la plus grande longueur du bâti

- le faîtage principal devra être parallèle ou perpendiculaire à la voirie

- les maçonneries en galets alternés de lits de pierres ou de briques seront à sauvegarder (enduits de recouvrement autorisés)

▪ Façade :

- les enduits de façade sur les constructions disposant d'un pisé en bon état seront à éviter. Si néanmoins ils sont amenés à être réalisés, l'enduit devra être appliqué selon les règles et méthodes traditionnelles.

- les enduits de façade seront réalisés dans les tons pisé : du beige ocré au gris clair

- les éléments traditionnels et/ou décoratifs de façade devront être conservés (chainage, escalier, balcon, roue, ...)

- les parements en briques et autres éléments spécifiques dans les ouvertures (linteaux, encadrement pierre, ...) seront conservés ou reproduits à l'identique

▪ Toiture :

- les pentes de toit devront conserver le nombre de pans (y compris l'existence de croupe ou demi-croupe, ...), les faîtages existants, et l'inclinaison d'origine (y compris les toitures à coyaux)

- les matériaux de couverture conserveront une uniformité et une tonalité rouge à marron nuancée (dans tous les cas, les couleurs rouges vives, noires et grises sont proscrites).

- les couvertures (notamment celle de style « tuile écaille ») devront être réhabilitées dans les mêmes matériaux. Les tuiles canal peuvent être posées sur des plaques « sous-tuiles »

- les éléments traditionnels de toiture devront être conservés ou reproduits à l'identique (épis de faîtages, large avancées, consoles de soutien, ...)



✓ Règles générales liées à l'aspect architectural de la construction

Les constructions proposant une architecture étrangère à celle de la commune (type mas provençaux, chalet en rondins, ...) seront proscrites.

✓ Règles liées aux façades des constructions

L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits ou recouverts est interdit.

Les façades des constructions principales et de leurs extensions doivent être traitées dans le même aspect et les mêmes couleurs.

Les couleurs vives sont interdites.

Les ouvertures de façades devront présenter une certaine ordonnance entre elles.

✓ Règles liées à la toiture des constructions

Pour les constructions principales :

- En cas de toiture à pente, elles devront être au choix :
 - à deux pans (avec ou sans croupe)
 - à quatre pans, avec arrête (avec ou sans croupe)

Les pentes de toit devront être alors d'au minimum :

Zone Ua	Zone Ub	Zone Ue
≥ 60%	≥ 40%	≥ 60 %

- En cas de toiture terrasses, celles ci devront être végétalisées

Les couvertures de toit (hors structure translucide) seront de couleur rouge brun à rouge terre cuite (couleur non brillante), et composées de petits éléments assemblés (plaques brut ou peintes interdites).

Un débord de toiture de 0,5 m minimum est imposé, en dehors de constructions situées sur une limite séparative.

Pour les annexes :

Les annexes devront être obligatoirement accolées à la construction principale, ou mur plus haut que l'annexe en question, lorsqu'elles comporteront :

- une toiture à 1 pan
- une toiture terrasse

✓ Règles liées aux performances énergétiques et environnementales des bâtiments

Isolation thermique

Pour les constructions existantes situées à l'alignement de la voie, en cas d'isolation des façades par l'extérieur, le matériau recouvrant pourra déborder d'au maximum 20 cm sur l'espace public, en veillant à garder comme largeur minimum 0,9 m pour les trottoirs et 3,7 m pour la voirie

Les matériaux isolant pourront néanmoins déborder de 10 cm maximum sur l'espace public, quelque soit la largeur des voies et des trottoirs.

Insertion climatique

L'implantation et la volumétrie des constructions devront être (au regard des autres règles d'urbanisme fixées) optimisées pour :

- bénéficier au maximum des apports solaires
- limiter au maximum les déperditions énergétiques

- TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS -

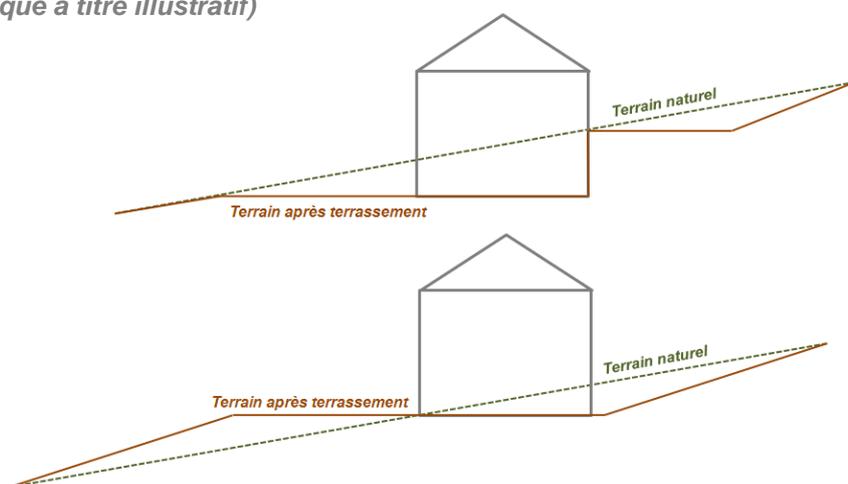
✓ Règles liées aux terrassements

Les constructions doivent rechercher la meilleure adaptation à la pente en tenant compte de la topographie et du niveau de la voie de desserte, afin de ne pas nécessiter d'importants terrassements et la réalisation d'importantes plateformes tant pour la construction que pour les accès.

En particulier, les projets de construction seront conçus de manière :

- à éviter les murs de soutènement (hors stationnement enterré sous la construction et sous-sol)
- à favoriser les implantations de constructions encastrées dans la pente (avec garage en rez-de-chaussée par exemple), tout en veillant à respecter au minimum un équilibre entre les déblais et remblais réalisés par rapport au terrain naturel, sans apport extérieur de remblais (les déblais issus de la création de sous-sol ne seront pas comptabilisés dans le volume de remblais).

Exemple d'implantations préconisées (Schéma indiqué à titre illustratif)



Toutefois, de manière dérogatoire, les murs de soutènement pourront être autorisés s'ils sont rendus techniquement nécessaires. Dans ce cas :

- ces murs de soutènement devront s'intégrer avec l'environnement naturel et urbain : végétalisation, traitement en harmonie avec la ou les constructions. De même, les enrochements sont autorisés à condition d'être végétalisés
- Ils seront limités à 1 mètre de hauteur.
- Ils ne devront pas engendrer de modification de la situation hydrogéologique des propriétés limitrophes.

✓ Règles liées aux limites de propriété

En cas de matérialisation des limites de propriété, celles-ci pourront être constituées (et pouvant se cumuler) :

- de clôtures
- de haies végétales

Pour les clôtures :

Leur hauteur totale est limitée à 1,8 m

Elles devront être composées de lames d'aspect bois, de grilles, grillages (ou autre système à clairevoie), le tout pouvant être composé avec un mur bahut qui n'excédera alors pas 0,6 m de haut.

Les murs pleins maçonnés sont proscrits sauf s'ils s'inscrivent en continuité d'un ou plusieurs bâtiments, sur une longueur de 10 m maximum.

Les portails ne seront pas plus hauts que la clôture.

Pour les haies :

Leur hauteur totale est limitée à 1,8 m.

Les haies végétales monospécifiques (comme par exemple celles de lauriers et de thuyas) seront à éviter, au profit de végétaux variés et de préférence d'essences locales.

✓ Règles liées aux espaces verts

Toute opération de constructions ou d'aménagement, y compris les aires de stationnement, devront s'intégrer harmonieusement à leur environnement par des traitements minéraux ou végétaux appropriés de leurs espaces libres, et, si nécessaire, par la création d'espaces verts correspondant à la nature et à l'importance de l'opération envisagée.

Le choix des essences, leur mode de groupement et leur taille devront prendre en compte les caractéristiques du paysage local (haies variées, bosquets, arbres isolés, vergers, ...).

Les plantations devront être composées (en totalité ou en partie) avec des essences variées et locales. Sont interdites les plantations d'espèces végétales considérées comme invasives (Renouées, Buddleia, Raisins d'Amérique, bambous,) - voir liste dans le glossaire -

Mesures contre l'imperméabilisation des sols :

Un espace non construit peut être qualifié de « pleine terre » si :

- son revêtement est perméable

- sur une profondeur de 5 mètres à compter de sa surface, il ne comporte que le passage éventuel de réseaux (électricité, téléphone, internet, eaux potables, usées, pluviales, géothermie)

- il doit pouvoir recevoir des plantations.

Un coefficient de pleine terre est imposé par rapport à la taille de la parcelle :

Zone Ua	Zone Ub	Zone Ue
≥ 20 %	≥ 35%	≥ 20 %

Se superpose aux zones du PLU, des éléments identifiés aux documents graphiques, au titre de l'article R151-43-5° impliquant des dispositions particulières :

POUR LES ZONES DE JARDIN

- Seules sont autorisés les nouveaux abris de jardins, d'une surface inférieure à 10 m², et d'une unité maximum à compter de la date d'approbation du PLU.

- STATIONNEMENT -

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de l'opération doit être assuré par des installations propres en dehors des parkings publics des voies publiques et privées desservant plusieurs constructions, soit sur le site, soit à une distance maximale de 50 mètres en cas d'impossibilité de création sur le site.

Par destination de construction autorisée, il est exigé au minimum :

Destination	Sous destinations	Nombre d'emplacement minimum dédié au stationnement
Habitat	Logements	2 emplacements par logement issu d'une nouvelle construction 1 emplacement par logement issu de la réhabilitation ou du changement de destination d'une construction existante 1 emplacement par logement locatif social
	Hébergement	1 emplacement par chambre
Commerce et activités de services	Artisanat et commerce de détail	1 emplacement pour 25 m ² de surface de plancher
	Restauration	1 emplacement pour 4 couverts
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1 emplacement pour 25 m ² de surface de plancher
	Hébergement hôtelier et touristique	1 emplacement par lit touristique
Autres activités du secteur secondaire ou tertiaire	Industrie	1 emplacement pour 25 m ² de surface de plancher
	Entrepôt	1 emplacement pour 50 m ² de surface de plancher
	Bureau	1 emplacement pour 25 m ² de surface de plancher

SOUS-SECTION 3 - EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMPLACEMENTS RESERVES (ZONE U)

- DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES -

- ✓ **Conditions de desserte par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

Caractéristique des voies :

En cas de projet d'aménagement d'ensemble et de division parcellaire, l'objectif sera de mutualiser au maximum les accès aux constructions.

Le projet devra être desservi par des voies privées ou publiques :

- qui correspondent aux besoins de l'opération et à la destination des constructions envisagées
- qui permettent la circulation des engins de lutte contre l'incendie et des véhicules de services.
- dont les accès ne présentent pas de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès (à apprécier compte tenu du positionnement et de la configuration de l'accès ainsi de la nature et de l'intensité du trafic)

Caractéristique des accès aux constructions :

Les accès automobiles (portails, portes de garages, ...) devront

- soit être aménagés de façon à permettre un stationnement longitudinal en dehors du domaine public
- soit respecter un recul de 5 m minimum par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques ou privées

- DESSERTE PAR LES RESEAUX -

- ✓ **Conditions de desserte par les réseaux d'eau potable**

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

L'utilisation d'une source privée est néanmoins possible sous réserve des prescriptions sanitaires en vigueur. La commune ne sera pas tenue responsable de tous problèmes survenus après l'utilisation d'eau provenant d'une source privée et le non raccordement au réseau public d'eau potable.

- ✓ **Conditions de desserte par les réseaux d'assainissement des eaux usées**

Toute construction, existante ou à créer, doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

La constructibilité des zones urbaines est soumise à des conditions particulières, au titre de l'article R151-34-1°

TRAITEMENT DES EAUX USEES

- Les possibilités de construire pour les bâtiments nécessitant un raccordement au réseau collectif d'assainissement seront gelées jusqu'au lancement effectif des travaux de mise en conformité du traitement des eaux usées avec la réglementation en vigueur.

✓ Conditions de gestion des eaux pluviales

La séparation des réseaux « eaux pluviales » et « eaux usées » dans l'emprise de l'unité foncière est obligatoire quel que soit le point de rejet envisagé.

L'aménageur doit privilégier l'infiltration sur la parcelle des eaux pluviales et ne prévoir aucun rejet sur le domaine public lorsque cela est possible.

Néanmoins :

- **Dans le cas où l'aménageur se trouve face à une impossibilité d'infiltrer** (à justifier par tout document demandé par les services compétents en matière d'eaux pluviales) notamment si l'impossibilité manifeste (non aptitude des sols – niveau haut de nappe incompatible) est démontrée par l'aménageur (étude de sols à minima) et validée par les services compétents en matière d'eaux pluviales, il sera alors laissé la possibilité de rejeter les eaux pluviales à **débit régulé** dans un milieu naturel superficiel (fossé, cours d'eau, etc.) en respectant les prescriptions techniques et l'autorisation de rejet de l'autorité compétente.
- **Dans le cas où l'aménageur se trouve face à une impossibilité d'infiltrer et de rejeter dans le milieu naturel**, il devra le justifier par tout document demandé par les services compétents en matière d'eaux pluviales. Il sera alors toléré un rejet à **débit régulé** vers le réseau public d'assainissement des eaux pluviales sous réserve que celui-ci dispose d'une capacité résiduelle suffisante.

En complément des règles présentées ci-dessus, il s'agira de se référer aux dispositions complémentaires du schéma de gestion des eaux pluviales (dispositions par zone du schéma directeur des eaux pluviales) présentées dans le préambule du règlement.

Les conditions de faisabilité de l'infiltration à la parcelle, ainsi que celles du rejet dans les eaux superficielles (milieu naturel, fossés et réseaux) sont également présentées dans le préambule du règlement.

✓ Conditions de desserte par les réseaux d'électricité

Sauf en cas d'impossibilité technique, le réseau électrique est réalisé en souterrain.

✓ Conditions de desserte par les réseaux de communication électronique

Lorsque les réseaux existent, les constructions qui choisiront de s'y raccorder, le feront en souterrain, jusqu'à la limite du domaine public en un point déterminé par les services techniques des concessionnaires.

Dans le cas contraire, toute nouvelle construction principale à destination :

- d'habitat
 - de commerce et activités de services
 - d'autres activités du secteur secondaire ou tertiaire
 - d'équipements d'intérêt collectif et services publics
- devra prévoir les gaines et fourreaux jusqu'en limite du domaine public, pour un raccordement ultérieur.

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

Les dispositions réglementaires de la zone AU sont intégrées dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

SOUS-SECTION 1- AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS (ZONE A)

- RISQUES NATURELS -

Certains secteurs de la zone Agricole sont exposés à des risques naturels. Tout aménageur, tout constructeur doit prendre en compte l'existence de ces risques, s'en protéger et ne pas les aggraver. On distingue ainsi au sein des zones A :

- Les zones « bleues » (concernées par des risques d'aléas faibles), constructibles sous réserves de prescriptions spéciales, avec :

- Bc1 : crues rapides des rivières
- Bi'1 : inondations en pied de versant
- Bg : glissements de terrains
- Bv : ravinements et ruissellements sur versant

- Les zones « rouges » (concernées par des risques d'aléas moyens et forts), inconstructibles en dehors d'occupations et d'utilisations du sol spécifiques, avec :

- RC : crues rapides des rivières
- RI'n : remontée de nappes
- RG : glissement de terrain
- RV : ravinements et ruissellements sur versant

Ces zones font références à des types de prescriptions différentes en fonction des différents aléas. Il y a lieu de se reporter :

- au document graphique (pièce N°4 du PLU), où une trame en surcharge du zonage indique leur présence.

- A l'article 4 des dispositions générales pour les prescriptions liées à la nature de chaque risque

- GESTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES -

✓ Gestion de l'Occupations du sol

Usages, affectations des sols et types d'activités interdits :

En dehors de ceux indiqués ci-dessous, tous les usages, affectations des sols et types d'activités sont interdits

Usages, affectations des sols et types d'activités uniquement autorisés :

- Les installations légères nécessaires à la valorisation et à l'entretien écologique de la zone.
- Les travaux et ouvrages techniques de nature à se préserver des risques naturels et des risques d'incendie

RÈGLES SPÉCIFIQUES CONCERNANT LA ZONE Ae : ZONE AGRICOLE D'INTÉRÊT ECOLOGIQUE

Sous réserve qu'ils n'engendrent pas d'imperméabilisation du sol en totalité ou en partie, de création de déblais/remblais, de dépôt ou d'extraction de matériaux quelles qu'en soient l'épaisseur et la superficie, **seuls sont autorisés** les installations légères nécessaires à la valorisation et à l'entretien écologique de la zone.

- les travaux et installations légères, nécessaires à la mise en valeur ou à l'entretien du milieu
- les travaux de restauration écologique

Les destinations et sous destinations interdites :

En dehors de celles indiquées dans le tableau ci-dessous, toutes les destinations et sous destinations sont interdites.

Les destinations et sous destinations uniquement autorisées :

Le tableau ci-dessous indique les destinations et sous destinations uniquement autorisée, avec pour chacune, les constructions et installations uniquement autorisées

Nb : les « blancs » dans le tableau indiquent que toutes les constructions et installations de la destination (ou de la sous destination) sont interdites.

Destination	Sous - Destination	Zone A (sans indice)	Zone Ap	Zone Ae
		Zone agricole	Zone agricole à sensibilité paysagère	Zone agricole à caractère écologique
Exploitations agricoles et forestières	Exploitations agricoles	- Les constructions et installations liées et nécessaires à l'exploitation agricoles, ainsi que les abris pour animaux et matériels agricoles	- Les installations légères et démontables nécessaires aux activités agricoles professionnelles - Les clôtures agricoles	Les clôtures agricoles
Habitat	Habitat	- L'évolution des habitations existantes, dès lors qu'elle ne compromet pas l'activité agricole et la qualité paysagère du site - Dans le cadre d'un changement de destination		
Commerce et activités de services	Artisanat et commerce de détail	- Dans le cadre d'un changement de destination		
	Restauration			
	Activité et services où s'effectue l'accueil de clientèle			
	Hébergement hôtelier et touristique			
Autres activités du secteur secondaire ou tertiaire	bureau	- Dans le cadre d'un changement de destination		
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées	- Les constructions et installations <u>nécessaires</u> à des équipements collectifs, dès lors : <ul style="list-style-type: none"> ➤ qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées, ➤ qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages (en assurant notamment une bonne intégration paysagère dans le site) 		

Destination	Sous - Destination	Zone Apir	Zone Ape
		<i>Zone agricole en périmètre de captage immédiat et rapproché</i>	<i>Zone agricole en périmètre de captage éloigné</i>
Exploitations agricoles et forestières	Exploitations agricoles	- Les clôtures agricoles	- Les constructions et installations liées et nécessaires à l'exploitation agricoles, sous réserve d'une étude préalable de l'impact sur le point d'eau
Habitat	Habitat		- L'évolution des habitations existantes - Dans le cadre d'un changement de destination
Commerce et activités de services	Artisanat et commerce de détail		- Dans le cadre d'un changement de destination
	Restauration		
	Activité et services où s'effectue l'accueil de clientèle		
	Hébergement hôtelier et touristique		
Autres activités du secteur secondaire ou tertiaire	bureau		- Dans le cadre d'un changement de destination
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées	- Les constructions et installations <u>nécessaires</u> à des équipements collectifs, dès lors : <ul style="list-style-type: none"> ➤ qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées, ➤ qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages (en assurant notamment une bonne intégration paysagère dans le site) 	

Se superpose aux zones du PLU, un secteur identifié aux documents graphiques, au titre de l'article R151-34-2°, impliquant des dispositions particulières :

POUR LA CARRIERE

Sur le secteur défini au document graphique, en raison de la richesse de son sous-sol, seuls sont autorisés les constructions et installations nécessaires à l'extraction et au stockage de ces ressources naturelles.

✓ **Changement de destination des bâtiments existants**

Se superpose aux zones du PLU, des bâtiments identifiés aux documents graphiques, au titre de l'article R151-35 impliquant des dispositions particulières :

POUR LE CHANGEMENT DE DESTINATION DES BATIMENTS REPERES

Le changement de destination est autorisé uniquement :

- pour les bâtiments repérés au plan de zonage
- pour les destinations d'habitat et d'équipements d'intérêt collectif et services publics
- pour les sous-destinations suivantes : artisanat et commerce de détail, restauration, hébergement hôtelier et touristique, activité et services où s'effectue l'accueil de clientèle, bureau, industrie (limité à 100 m² de surface de plancher), entrepôt (limité à 100 m² de surface de plancher), sous réserve des nuisances créées avec l'habitat située dans une environnement proche
- si celui-ci est effectué dans le volume existant

✓ **Obligation en matière de démolition et de reconstruction**

Les démolitions sont soumises au permis de démolir

En cas de sinistre, la reconstruction des bâtiments :

- est autorisée si le sinistre n'est pas lié à un risque naturel impactant la zone
- pourra s'effectuer à l'identique

SOUS-SECTION 2 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE (ZONE A)

- VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS -

✓ Emprise au sol des constructions

Généralités et exceptions :

L'emprise au sol d'une construction correspond à la projection verticale du volume de la construction, **tous débords et surplombs exclus (calcul à réaliser par rapport aux façades de la construction)**. Elle se calcule également par rapport à la portion de terrain concernée effectivement située en zones A.

Coefficient d'emprise au sol maximal à appliquer pour les constructions à destination d'habitat :

L'emprise au sol est limitée à 0,5.

✓ Hauteur des constructions

Généralités et exceptions :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel.

Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas :

- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- aux restaurations des constructions existantes dépassant la hauteur maximum fixée ci-dessous, à condition d'être effectuées dans l'enveloppe du volume existant

Hauteur maximale des constructions à destination agricole

La hauteur des constructions est limitée à :

- 10 m à l'égout de toiture pour les bâtiments principaux
- 10 m pour les silos
- 6 mètres pour les tunnels

Hauteur maximale des constructions à destination d'habitat

La hauteur des constructions principales devra être équivalente ou inférieure à R+1+C (au niveau 0, hors sous sol), sans dépasser 7 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère dans le cas de toiture terrasse.

Les extensions ne pourront dépasser la hauteur de 7 m à l'égout de toiture. Elles pourront néanmoins s'aligner sur la hauteur de la construction principale si celle-ci est supérieure à 7 m.

La hauteur des annexes isolées est limitée à 3 mètres à l'égout de toiture.

✓ Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Généralités et exceptions :

Les dispositions suivantes s'appliquent également aux voies privées

Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics, dont l'implantation jusqu'à l'alignement des voies et emprises publiques est autorisée sous réserve qu'elle respecte les conditions de sécurité.

Règles de recul à appliquer pour les constructions à destination agricole

Les constructions et leurs annexes devront être implantées à 5 m minimum de l'alignement des voies et emprises publiques, ainsi que des voies privées.

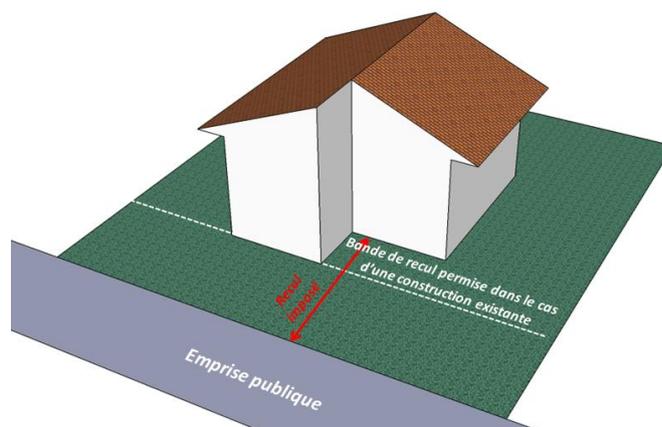
Règles de recul à appliquer pour les constructions à destination d'habitat

Les constructions et leurs annexes devront être implantées à :

- 5 m minimum de l'alignement des voies départementales hors agglomération
- 3 m minimum de l'alignement des autres voies et emprises publiques, ainsi que des voies privées.

Pour les constructions existantes dont le recul est inférieur à ceux indiqués ci-dessus, l'extension de cette dernière est autorisée mais ne doit pas aggraver la situation en réduisant davantage le recul créé par la construction existante.

*Illustration de la règle de recul à appliquer
(Schéma indiqué à titre illustratif)*



Pour les constructions existantes situées à l'alignement des voies communales, en cas d'isolation des façades par l'extérieur, le matériau recouvrant pourra déborder d'au maximum 20 cm sur l'espace public, en veillant à garder comme largeur minimum 0,9 m pour les trottoirs (s'ils existent) et 3,7 m pour la voirie. Les matériaux isolant pourront néanmoins déborder de 10 cm maximum sur l'espace public, quelque soit la largeur des voies et des trottoirs.

✓ Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Généralités et exceptions :

Les règles suivantes s'appliquent en tout point de la façade, y compris les débords de toiture et les saillies en façade.

Règles de recul à appliquer pour les constructions à destination agricole

L'implantation des constructions s'effectuera avec un recul (comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite séparative le plus proche) au moins égal à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieur à 4 m.

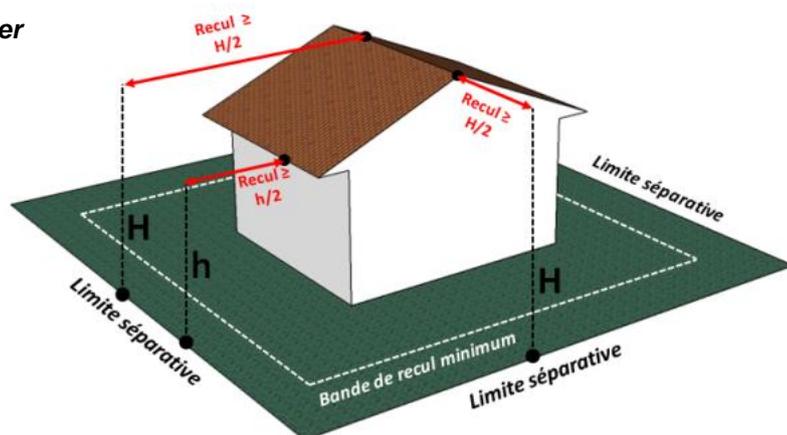
Règles de recul à appliquer pour les constructions à destination d'habitat

L'implantation des constructions s'effectuera :

- soit en limite séparative. Dans ce cas, elles devront justifier d'une longueur de bâti (annexe comprise) inférieure à 10 m le long de la limite séparative
- soit avec un recul (comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite séparative le plus proche) au moins égal à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieur à 2 m

L'implantation des piscines s'effectuera à une distance minimale de 2 mètres des limites séparatives.

Illustration de la règle de recul à appliquer
(Schéma indiqué à titre illustratif)



✓ **Implantation des constructions les unes par rapport aux autres au sein d'une même propriété**

Règles de recul à appliquer pour les constructions à destination d'habitat

Les annexes isolées devront être implantées à 10 m maximum de la construction principale (à calculer entre leur point les plus proches).

✓ **Disposition/agencement des volumes**

Règles à appliquer pour les constructions à destination agricole

Les volumes devront chercher la simplicité, en privilégiant la forme rectangulaire.

Le volume de la construction principale et de ses annexes devra être disposé avec son faîtage principal parallèle ou perpendiculaire aux voies et emprises publiques et privées.

Le faîtage devra être réalisé dans le sens de la plus grande longueur par rapport à la base rectangulaire du bâtiment.

Règles à appliquer pour les constructions à destination d'habitat

L'extension des constructions principales, en une ou plusieurs opérations ne devra dépasser l'enveloppe globale (après réalisation des extensions) de 180 m² de surface de plancher.

Les annexes isolées sont autorisées dans la limite d'une surface cumulée maximum de 40 m², comptabilisée à partir de la date d'approbation du PLU.

RÈGLES SPÉCIFIQUES CONCERNANT LA RÉHABILITATION DE L'HABITAT TRADITIONNEL DAUPHINOIS

▪ Volume du bâti :

- l'enveloppe globale du bâti (initiale, ou après extensions, aménagement, surélévation, ...) devra respecter un volume simple, de forme rectangulaire. En particulier sont interdits la réalisation des décrochés multiples
- le faîtage devra être positionné dans le sens de la plus grande longueur du bâti
- le faîtage principal devra être parallèle ou perpendiculaire à la voirie
- les maçonneries en galets alternés de lits de pierres ou de briques seront à sauvegarder (enduits de recouvrement autorisés)

▪ Façade :

- les enduits de façade sur les constructions disposant d'un pisé en bon état seront à éviter. Si néanmoins ils sont amenés à être réalisés, l'enduit devra être appliqué selon les règles et méthodes traditionnelles.
- les enduits de façade seront réalisés dans les tons pisé : du beige ocré au gris clair
- les éléments traditionnels et/ou décoratifs de façade devront être conservés (chainage, escalier, balcon, roue, ...)
- les parements en briques et autres éléments spécifiques dans les ouvertures (linteaux, encadrement pierre, ...) seront conservés ou reproduits à l'identique

▪ Toiture :

- les pentes de toit devront conserver le nombre de pans (y compris l'existence de croupe ou demi-croupe, ...), les faîtages existants, et l'inclinaison d'origine (y compris les toitures à coyaux)
- les matériaux de couverture conserveront une uniformité et une tonalité rouge à marron nuancée (dans tous les cas, les couleurs rouges vives, noires et grises sont proscrites).
- les couvertures (notamment celle de style « tuile écaïlle ») devront être réhabilitées dans les mêmes matériaux. Les tuiles canal peuvent être posées sur des plaques « sous-tuiles »
- les éléments traditionnels de toiture devront être conservés ou reproduits à l'identique (épis de faîtages, large avancées, consoles de soutien, ...)



✓ Règles générales liées à l'aspect architectural de la construction

Règles à appliquer pour les constructions à destination agricole

Les constructions agricoles doivent être implantées en harmonie avec les paysages et la topographie :

- Les volumes seront étudiés en fonction des courbes de niveaux, en privilégiant les implantations encastrées en cas de forte pente
- elles doivent être si possible adossés à un obstacle visuel plus important qu'eux-mêmes (butte de relief, lisière de forêt, ...)

Règles à appliquer pour les constructions à destination d'habitat

Les constructions proposant une architecture étrangère à celle de la commune (type mas provençaux, chalet en rondins, ...) seront proscrites.

✓ Règles liées aux façades des constructions

Règles à appliquer pour les constructions à destination agricole

L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits ou recouverts est interdit.
Les couleurs vives sont interdites.

Règles à appliquer pour les constructions à destination d'habitat

L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits ou recouverts est interdit.
Les façades des constructions principales et de leurs extensions doivent être traitées dans le même aspect et les mêmes couleurs.
Les couleurs vives sont interdites.
Les ouvertures de façades devront présenter une certaine ordonnance entre elles.

✓ Règles liées à la toiture des constructions

Règles à appliquer pour les constructions à destination agricole

Les toitures devront avoir une pente d'au minimum 20%.
Les couvertures vives sont proscrites.

Règles à appliquer pour les constructions à destination d'habitat

Pour les constructions principales :

- En cas de toiture à pente, elles devront être au choix :
 - à deux pans (avec ou sans croupe)
 - à quatre pans, avec arrête (avec ou sans croupe)
- Les pentes de toit devront être alors d'au minimum 60 %

- En cas de toiture terrasses, celles ci devront être végétalisées

Les couvertures de toit (hors structure translucide) seront de couleur rouge brun à rouge terre cuite (couleur non brillante), et composées de petits éléments assemblés (plaques brut ou peintes interdites)
Un débord de toiture de 0,5 m minimum est imposé, en dehors de constructions situées sur une limite séparative.

Pour les annexes :

Les annexes devront être obligatoirement accolées à la construction principale, ou mur plus haut que l'annexe en question, lorsqu'elles comporteront :

- une toiture à 1 pan
- une toiture terrasse

✓ Règles liées aux performances énergétiques et environnementales des bâtiments

Isolation thermique :

Pour les constructions existantes situées à l'alignement des voies communales, en cas d'isolation des façades par l'extérieur, le matériau recouvrant pourra déborder d'au maximum 20 cm sur l'espace public, en veillant à garder comme largeur minimum 0,9 m pour les trottoirs (s'ils existent) et 3,7 m pour la voirie. Les matériaux isolant pourront néanmoins déborder de 10 cm maximum sur l'espace public, quelque soit la largeur des voies et des trottoirs.

- TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS -

✓ Règles liées aux terrassements

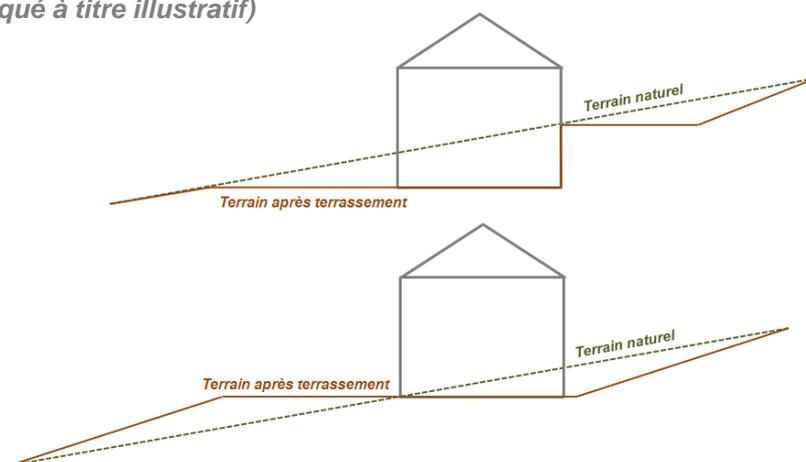
Les constructions doivent rechercher la meilleure adaptation à la pente en tenant compte de la topographie et du niveau de la voie de desserte, afin de ne pas nécessiter d'importants terrassements et la réalisation d'importantes plateformes tant pour la construction que pour les accès.

En particulier, les projets de construction seront conçus de manière :

- à éviter les murs de soutènement (hors stationnement enterré sous la construction et sous-sol)
- à favoriser les implantations de constructions encastrées dans la pente (avec garage en rez-de-chaussée par exemple), tout en veillant à respecter au minimum un équilibre entre les déblais et remblais réalisés par rapport au terrain naturel, sans apport extérieur de remblais (les déblais issus de la création de sous-sol ne seront pas comptabilisés dans le volume de remblais).

Exemple d'implantations préconisées

(Schéma indiqué à titre illustratif)



Toutefois, de manière dérogatoire, les murs de soutènement pourront être autorisés s'ils sont rendus techniquement nécessaires. Dans ce cas :

- ces murs de soutènement devront s'intégrer avec l'environnement naturel et urbain : végétalisation, traitement en harmonie avec la ou les constructions. De même, les enrochements sont autorisés à condition d'être végétalisés
- Ils seront limités à 1 mètre de hauteur.
- Ils ne devront pas engendrer de modification de la situation hydrogéologique des propriétés limitrophes.

✓ Règles liées aux limites de propriété

En cas de matérialisation des limites de propriété, celles-ci pourront être constituées (et pouvant se cumuler) :

- de clôtures
- de haies végétales

Pour les clôtures :

Leur hauteur totale est limitée à 1,8 m
Elles devront être composées de dispositifs à claire voie.
Les murs bahut et pleins maçonnés sont proscrits.
Les portails ne seront pas plus hauts que la clôture.

Pour les haies :

Leur hauteur totale est limitée à 1,8 m.
Les haies végétales monospécifiques (comme par exemple celles de lauriers et de thuyas) seront à éviter, au profit de végétaux variés et de préférence d'essences locales.

✓ Règles liées aux espaces verts, haies, boisements et zones d'intérêt écologique

Toute opération de constructions ou d'aménagement, y compris les aires de stationnement, devront s'intégrer harmonieusement à leur environnement par des traitements minéraux ou végétaux appropriés de leurs espaces libres, et, si nécessaire, par la création d'espaces verts correspondant à la nature et à l'importance de l'opération envisagée.

Le choix des essences, leur mode de groupement et leur taille devront prendre en compte les caractéristiques du paysage local (haies variées, bosquets, arbres isolés, vergers, ...).

Les plantations devront être composées (en totalité ou en partie) avec des essences variées et locales. Sont interdites les plantations d'espèces végétales considérées comme invasives (Renouées, Buddleia, Raisins d'Amérique, bambous,) - voir liste dans le glossaire -

Se superpose aux zones du PLU, des éléments identifiés aux documents graphiques, au titre des articles R151-43-4° et R151-43-5°, impliquant des dispositions particulières :

POUR LES ARBRES ISOLES

- En dehors opérations justifiées par des motifs sanitaires ou de sécurité, toute intervention sur les arbres remarquables repérés est interdite

POUR LES HAIES REPEREES POUR UN MOTIF PAYSAGER

- Lorsqu'ils ne peuvent pas être évités, les défrichements, arrachages et essouchements, les haies devront être reconstituées sur le site, ou à proximité de celui-ci en utilisant des essences végétales locales similaires à celles composant l'élément recensé. Les espèces devront être diversifiées en évitant les plantations monospécifiques.

POUR LES HAIES REPEREES POUR UN MOTIF ECOLOGIQUE

- En dehors opérations justifiées par des motifs sanitaires ou de sécurité, toute intervention sur les haies repérés est interdite. En cas de coupes, les haies devront être reconstituées exclusivement sur le site afin de garantir la continuité écologique, en utilisant des essences végétales locales similaires à celles composant l'élément recensé. Les espèces devront être diversifiées en évitant les plantations monospécifiques.

Mesures contre l'imperméabilisation des sols :

Un espace non construit peut être qualifié de « pleine terre » si :

- son revêtement est perméable
- sur une profondeur de 5 mètres à compter de sa surface, il ne comporte que le passage éventuel de réseaux (électricité, téléphone, internet, eaux potables, usées, pluviales, géothermie)
- il doit pouvoir recevoir des plantations.

Un coefficient de pleine terre de 35 % par rapport à la taille de la parcelle est imposé.

- STATIONNEMENT -

Le stationnement des véhicules :

- doit correspondre aux besoins de l'opération envisagée
- doit être assuré par des installations propres en dehors des voies publiques.

SOUS-SECTION 3 - EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMBLEMES RESERVES (ZONE A)

- DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES -

- ✓ **Conditions de desserte par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

Caractéristique des voies :

Le projet devra être desservi par des voies privées ou publiques :

- **qui correspondent aux besoins de l'opération et à la destination des constructions envisagées**
- **qui permettent la circulation** des engins de lutte contre l'incendie et des véhicules de services.
- **dont les accès ne présentent pas de risque pour la sécurité des usagers** des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès (à apprécier compte tenu du positionnement et de la configuration de l'accès ainsi de la nature et de l'intensité du trafic)

Caractéristique des accès aux constructions :

Les accès automobiles (portails, portes de garages, ...) devront

- soit être aménagée de façon à permettre un stationnement longitudinal en dehors du domaine public
- soit respecter un recul de 5 m minimum par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques ou privées

Se superpose aux zones du PLU, un principe de desserte, au titre de l'article L151-38 impliquant des dispositions particulières :

PRINCIPE DE DESSERTE

Ce principe de desserte constitue la voirie principale de desserte pour la future zone AU. Elle doit également :

- à court terme : permettre une liaison piétonne entre la zone AU et la zone Ue d'équipement public
- à plus long terme : permettre une voie de desserte véhiculée, entre la zone AU et la zone Ue d'équipement public, et pouvant servir de support à un nouvel aménagement

- DESSERTE PAR LES RESEAUX -

- ✓ **Conditions de desserte par les réseaux d'eau potable**

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

L'utilisation d'une source privée est néanmoins possible sous réserve des prescriptions sanitaires en vigueur. La commune ne sera pas tenue responsable de tous problèmes survenus après l'utilisation d'eau provenant d'une source privée et le non raccordement au réseau public d'eau potable.

- ✓ **Conditions de desserte par les réseaux d'assainissement des eaux usées**

Toute construction, existante ou à créer, doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

En l'absence ou dans l'attente des équipements publics d'assainissement collectifs, l'autorité compétente admettra la mise en place d'un dispositif d'assainissement non collectif. En tout état de cause, la constructibilité sera limitée aux possibilités de mise en œuvre d'un système d'assainissement non collectif conforme à la nature des sols et à la législation en vigueur.

✓ Conditions de gestion des eaux pluviales

La séparation des réseaux « eaux pluviales » et « eaux usées » dans l'emprise de l'unité foncière est obligatoire quel que soit le point de rejet envisagé.

L'aménageur doit privilégier l'infiltration sur la parcelle des eaux pluviales et ne prévoir aucun rejet sur le domaine public lorsque cela est possible.

Néanmoins :

- **Dans le cas où l'aménageur se trouve face à une impossibilité d'infiltrer** (à justifier par tout document demandé par les services compétents en matière d'eaux pluviales) notamment si l'impossibilité manifeste (non aptitude des sols – niveau haut de nappe incompatible) est démontrée par l'aménageur (étude de sols à minima) et validée par les services compétents en matière d'eaux pluviales, il sera alors laissé la possibilité de rejeter les eaux pluviales à **débit régulé** dans un milieu naturel superficiel (fossé, cours d'eau, etc.) en respectant les prescriptions techniques et l'autorisation de rejet de l'autorité compétente.
- **Dans le cas où l'aménageur se trouve face à une impossibilité d'infiltrer et de rejeter dans le milieu naturel**, il devra le justifier par tout document demandé par les services compétents en matière d'eaux pluviales. Il sera alors toléré un rejet à **débit régulé** vers le réseau public d'assainissement des eaux pluviales sous réserve que celui-ci dispose d'une capacité résiduelle suffisante.

En complément des règles présentées ci-dessus, il s'agira de se référer aux dispositions complémentaires du schéma de gestion des eaux pluviales (dispositions par zone du schéma directeur des eaux pluviales) présentées dans le préambule du règlement.

Les conditions de faisabilité de l'infiltration à la parcelle, ainsi que celles du rejet dans les eaux superficielles (milieu naturel, fossés et réseaux) sont également présentées dans le préambule du règlement.

✓ Conditions de desserte par les réseaux d'électricité

Sauf en cas d'impossibilité technique, le réseau électrique est réalisé en souterrain.

✓ Conditions de desserte par les réseaux de communication électronique

Lorsque les réseaux existent, les constructions qui choisiront de s'y raccorder, le feront en souterrain, jusqu'à la limite du domaine public en un point déterminé par les services techniques des concessionnaires.

TITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

SOUS-SECTION 1- AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS (ZONE N)

- RISQUES NATURELS -

Certains secteurs de la zone Naturelle sont exposés à des risques naturels. Tout aménageur, tout constructeur doit prendre en compte l'existence de ces risques, s'en protéger et ne pas les aggraver. On distingue ainsi au sein des zones N :

- Les zones « bleues » (concernées par des risques d'aléas faibles), constructibles sous réserves de prescriptions spéciales, avec :

- Bi1' : inondations en pied de versant
- Bg : glissements de terrains
- Bv : ravinements et ruissellements sur versant

- Les zones « rouges » (concernées par des risques d'aléas moyens et forts), inconstructibles en dehors d'occupations et d'utilisations du sol spécifiques, avec :

- RC : crues rapides des rivières
- RG : glissement de terrain
- RV : ravinements et ruissellements sur versant

Ces zones font références à des types de prescriptions différentes en fonction des différents aléas. Il y a lieu de se reporter :

- au document graphique (pièce N°4 du PLU), où une trame en surcharge du zonage indique leur présence.

- A l'article 4 des dispositions générales pour les prescriptions liées à la nature de chaque risque

- GESTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES -

✓ Gestion de l'Occupations du sol

Usages, affectations des sols et types d'activités interdits :

En dehors de ceux indiqués ci-dessous, tous les usages, affectations des sols et types d'activités sont interdits

Usages, affectations des sols et types d'activités uniquement autorisés :

- Les installations légères nécessaires à la valorisation et à l'entretien écologique de la zone.
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, 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,
 - qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages (en assurant notamment une bonne intégration paysagère dans le site)
- Les travaux et ouvrages techniques de nature à se préserver des risques naturels et des risques d'incendie
- En dehors de espaces boisés classés, les coupes de bois sont autorisées uniquement :
 - dans le cadre d'une exploitation forestière raisonnée, conformément au code forestier, ou pour des motifs sanitaires
 - pour la réalisation d'ouvrages techniques d'intérêt collectif, ou de prévention des risques naturels et incendie, dont l'implantation dans la zone est justifiée par des impératifs techniques de fonctionnement et sous réserve de prendre toutes les dispositions nécessaires pour ne pas aggraver les risques naturels

RÈGLES SPÉCIFIQUES CONCERNANT LA ZONE Ne : ZONE NATURELLE D'INTÉRÊT ÉCOLOGIQUE

Sous réserve qu'ils n'engendrent pas d'imperméabilisation du sol en totalité ou en partie, de création de déblais/remblais, de dépôt ou d'extraction de matériaux quelles qu'en soient l'épaisseur et la superficie, **seuls sont autorisées** les installations légères nécessaires à la valorisation et à l'entretien écologique de la zone.

- les travaux et installations légères, nécessaires à la mise en valeur ou à l'entretien du milieu
- les travaux de restauration écologique

Les destinations et sous destinations interdites :

En dehors de celles indiquées dans le tableau ci-dessous, toutes les destinations et sous destinations sont interdites.

Les destinations et sous destinations uniquement autorisées :

Le tableau ci-dessous indique les destinations et sous destinations uniquement autorisée, avec pour chacune, les constructions et installations uniquement autorisées

Nb : les « blancs » dans le tableau indiquent que toutes les constructions et installations de la destination (ou de la sous destination) sont interdites.

Destination	Sous - Destination	Zone N (sans indice)	Zone Npir	Zone Ne
		<i>Zone naturelle</i>	<i>Zone naturelle en périmètre de captage rapproché</i>	<i>Zone naturelle à caractère écologique</i>
Exploitations agricoles et forestières	Exploitations agricoles	- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation et forestière	- Les clôtures agricoles	
	Exploitations forestières			
Habitat	Habitat	- L'évolution des habitations existantes , dès lors qu'elle ne compromet pas l'activité agricole et la qualité paysagère du site - Dans le cadre d'un changement de destination		
Commerce et activités de services	Artisanat et commerce de détail	- Dans le cadre d'un changement de destination		
	Restauration			
	Activité et services où s'effectue l'accueil de clientèle			
	Hébergement hôtelier et touristique			
Autres activités du secteur secondaire ou tertiaire	Bureau	- Dans le cadre d'un changement de destination		
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées	- Les constructions et installations <u>nécessaires</u> à des équipements collectifs, dès lors : <ul style="list-style-type: none"> ➢ qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées, qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages (en assurant notamment une bonne intégration paysagère dans le site) 		

RÈGLES SPÉCIFIQUES CONCERNANT LA ZONE Nst : SECTEUR DE TAILLE ET DE CAPACITÉ D'ACCUEIL LIMITÉES (STECAL)

Seuls sont autorisés les sous- destinations suivantes :

- d'**habitat** : il s'agira alors uniquement de l'évolution du bâti existant
- d'**hébergement hôtelier et touristique, notamment de type insolite** : type yourte, tipi, roulotte, ...

Les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions seront précisées dans la suite du règlement.

✓ Obligation en matière de démolition et de reconstruction

Les démolitions sont soumises au permis de démolir

En cas de sinistre, la reconstruction des bâtiments :

- est autorisée si le sinistre n'est pas lié à un risque naturel impactant la zone
- pourra s'effectuer à l'identique

SOUS-SECTION 2 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE (ZONE N)

- VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS -

✓ Emprise au sol des constructions

Généralités et exceptions :

L'emprise au sol d'une construction correspond à la projection verticale du volume de la construction, **tous débords et surplombs exclus (calcul à réaliser par rapport aux façades de la construction)**. Elle se calcule également par rapport à la portion de terrain concernée effectivement située en zones N.

Coefficient d'emprise au sol maximal à appliquer pour les constructions à destination d'habitat :

L'emprise au sol est limitée à 0,5.

RÈGLES SPÉCIFIQUES CONCERNANT LA ZONE Nst : SECTEUR DE TAILLE ET DE CAPACITÉ D'ACCUEIL LIMITÉES (STECAL)

▪ Pour la sous destination d'habitat :

L'emprise au sol est limitée à 0,5.

▪ Pour la sous destination d'hébergement hôtelier et touristique :

L'emprise au sol n'est pas limitée.

✓ Hauteur des constructions

Généralités et exceptions :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel.

Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas :

- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- aux restaurations des constructions existantes dépassant la hauteur maximum fixée ci-dessous, à condition d'être effectuées dans l'enveloppe du volume existant

Hauteur maximale des constructions à destination d'habitat

La hauteur des constructions principales devra être équivalente à R+1+C (au niveau 0, hors sous sol), sans dépasser 7 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère dans le cas de toiture terrasse.

Les extensions ne pourront dépasser la hauteur de 7 m à l'égout de toiture. Elles pourront néanmoins s'aligner sur la hauteur de la construction principale si celle-ci est supérieure à 7 m.

La hauteur des annexes isolées est limitée à 3 mètres à l'égout de toiture

RÈGLES SPÉCIFIQUES CONCERNANT LA ZONE Nst : SECTEUR DE TAILLE ET DE CAPACITÉ D'ACCUEIL LIMITÉES (STECAL)

▪ Pour la sous destination d'habitat :

La hauteur des constructions principales devra être équivalente à R+1+C (au niveau 0, hors sous sol), sans dépasser 7 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère dans le cas de toiture terrasse.

La hauteur des annexes isolées est limitée à 3 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère dans le cas de toiture terrasse.

▪ Pour la sous destination d'hébergement hôtelier et touristique :

Leur hauteur est limitée à 4 mètres pour les constructions nouvelles.

✓ Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Généralités et exceptions :

Les dispositions suivantes s'appliquent également aux voies privées

Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics, dont l'implantation jusqu'à l'alignement des voies et emprises publiques est autorisée sous réserve qu'elle respecte les conditions de sécurité.

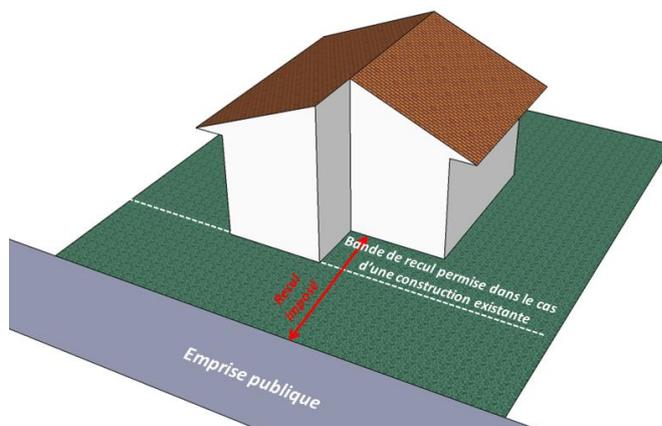
Règles de recul à appliquer pour les constructions à destination d'habitat

Les constructions et leurs annexes devront être implantées à :

- 5 m minimum de l'alignement des voies départementales hors agglomération
- 3 m minimum de l'alignement des autres voies et emprises publiques, ainsi que des voies privées.

Pour les constructions existantes dont le recul est inférieur à ceux indiqués ci-dessus, l'extension de cette dernière est autorisée mais ne doit pas aggraver la situation en réduisant davantage le recul créé par la construction existante.

*Illustration de la règle de recul à appliquer
(Schéma indiqué à titre illustratif)*



Pour les constructions existantes situées à l'alignement des voies communales, en cas d'isolation des façades par l'extérieur, le matériau recouvrant pourra déborder d'au maximum 20 cm sur l'espace public, en veillant à garder comme largeur minimum 0,9 m pour les trottoirs (s'ils existent) et 3,7 m pour la voirie. Les matériaux isolant pourront néanmoins déborder de 10 cm maximum sur l'espace public, quelque soit la largeur des voies et des trottoirs.

RÈGLES SPÉCIFIQUES CONCERNANT LA ZONE Nst : SECTEUR DE TAILLE ET DE CAPACITÉ D'ACCUEIL LIMITÉES (STECAL)

Les constructions et leurs annexes devront être implantées à 3 m minimum de l'alignement de la voie.

✓ Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Généralités et exceptions :

Les règles suivantes s'appliquent en tout point de la façade, y compris les débords de toiture et les saillis en façade.

Règles de recul à appliquer pour les constructions à destination d'habitat

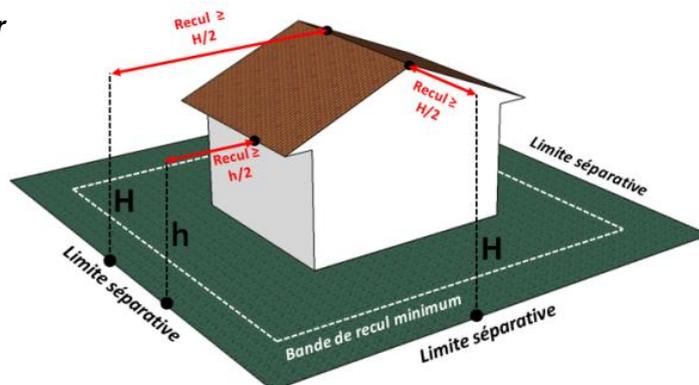
L'implantation des constructions s'effectuera :

- soit en limite séparative. Dans ce cas, elles devront justifier d'une longueur de bâti (annexe comprise) inférieure à 10 m le long de la limite séparative

- soit avec un recul (comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite séparative le plus proche) au moins égal à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieur à 2 m

L'implantation des piscines s'effectuera à une distance minimale de 2 mètres des limites séparatives.

Illustration de la règle de recul à appliquer
(Schéma indiqué à titre illustratif)



RÈGLES SPÉCIFIQUES CONCERNANT LA ZONE Nst : SECTEUR DE TAILLE ET DE CAPACITÉ D'ACCUEIL LIMITÉES (STECAL)

▪ Pour la sous destination d'habitat :

L'implantation des constructions s'effectuera :

- soit en limite séparative
- soit avec un recul (comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite séparative le plus proche) au moins égal à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieur à 2 m

L'implantation des piscines s'effectuera à une distance minimale de 2 mètres des limites séparatives.

✓ Implantation des constructions les unes par rapport aux autres au sein d'une même propriété

Règles de recul à appliquer pour les constructions à destination d'habitat

Les annexes isolées devront être implantées à 10 m maximum de la construction principale (à calculer entre leur point les plus proches).

RÈGLES SPÉCIFIQUES CONCERNANT LA ZONE Nst : SECTEUR DE TAILLE ET DE CAPACITÉ D'ACCUEIL LIMITÉES (STECAL)

▪ Pour la sous destination d'habitat :

Les annexes isolées devront être implantées à 10 m maximum de la construction principale (à calculer entre leur point les plus proches).

▪ Pour la sous destination d'hébergement hôtelier et touristique :

L'implantation des constructions est libre au sein de la zone Nst

✓ Disposition/agencement des volumes

Règles à appliquer pour les constructions à destination d'habitat

L'extension des constructions principales, en une ou plusieurs opérations ne devra dépasser l'enveloppe globale (après réalisation des extensions) de 180 m² de surface de plancher.

Les annexes isolées sont autorisées dans la limite d'une surface cumulée maximum de 40 m², comptabilisée à partir de la date d'approbation du PLU.

RÈGLES SPÉCIFIQUES CONCERNANT LA ZONE Nst : SECTEUR DE TAILLE ET DE CAPACITÉ D'ACCUEIL LIMITÉES (STECAL)

▪ **Pour la sous destination d'habitat :**

L'extension des constructions principales, en une ou plusieurs opérations ne devra dépasser l'enveloppe globale (après réalisation des extensions) de 180 m² de surface de plancher.

Les annexes isolées sont autorisées dans la limite d'une surface cumulée maximum de 40 m², comptabilisée à partir de la date d'approbation du PLU

▪ **Pour la sous destination d'hébergement hôtelier et touristique :**

Les constructions devront être constituées de résidences démontables. Elles devront au global (extensions comprises) être limitées à 180 m² de surface de plancher.

RÈGLES SPÉCIFIQUES CONCERNANT LA RÉHABILITATION DE L'HABITAT TRADITIONNEL DAUPHINOIS

▪ Volume du bâti :

- l'enveloppe globale du bâti (initiale, ou après extensions, aménagement, surélévation, ...) devra respecter un volume simple, de forme rectangulaire. En particulier sont interdits la réalisation des décrochés multiples
- le faîtage devra être positionné dans le sens de la plus grande longueur du bâti
- le faîtage principal devra être parallèle ou perpendiculaire à la voirie
- les maçonneries en galets alternés de lits de pierres ou de briques seront à sauvegarder (enduits de recouvrement autorisés)

▪ Façade :

- les enduits de façade sur les constructions disposant d'un pisé en bon état seront à éviter. Si néanmoins ils sont amenés à être réalisés, l'enduit devra être appliqué selon les règles et méthodes traditionnelles.
- les enduits de façade seront réalisés dans les tons pisé : du beige ocré au gris clair
- les éléments traditionnels et/ou décoratifs de façade devront être conservés (chainage, escalier, balcon, roue, ...)
- les parements en briques et autres éléments spécifiques dans les ouvertures (linteaux, encadrement pierre, ...) seront conservés ou reproduits à l'identique

▪ Toiture :

- les pentes de toit devront conserver le nombre de pans (y compris l'existence de croupe ou demi-croupe, ...), les faîtages existants, et l'inclinaison d'origine (y compris les toitures à coyaux)
- les matériaux de couverture conserveront une uniformité et une tonalité rouge à marron nuancée (dans tous les cas, les couleurs rouges vives, noires et grises sont proscrites).
- les couvertures (notamment celle de style « tuile écaille ») devront être réhabilitées dans les mêmes matériaux. Les tuiles canal peuvent être posées sur des plaques « sous-tuiles »
- les éléments traditionnels de toiture devront être conservés ou reproduits à l'identique (épis de faîtages, large avancées, consoles de soutien, ...)



✓ Règles générales liées à l'aspect architectural de la construction

Règles à appliquer pour les constructions à destination d'habitat

Les constructions proposant une architecture étrangère à celle de la commune (type mas provençaux, chalet en rondins, ...) seront proscrites.

✓ Règles liées aux façades des constructions

Règles à appliquer pour les constructions à destination d'habitat

L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits ou recouverts est interdit.

Les façades des constructions principales et de leurs extensions doivent être traitées dans le même aspect et les mêmes couleurs.

Les couleurs vives sont interdites.

Les ouvertures de façades devront présenter une certaine ordonnance entre elles.

✓ Règles liées à la toiture des constructions

Règles à appliquer pour les constructions à destination d'habitat

Pour les constructions principales :

- En cas de toiture à pente, elles devront être au choix :
 - à deux pans - à deux pans (avec ou sans croupe)
 - à quatre pans, avec arrête (avec ou sans croupe)

Les pentes de toit devront être alors d'au minimum 60 %

- En cas de toiture terrasses, celles ci devront être végétalisées

Les couvertures de toit (hors structure translucide) seront de couleur rouge brun à rouge terre cuite (couleur non brillante), et composées de petits éléments assemblés (plaques brut ou peintes interdites)

Un débord de toiture de 0,5 m minimum est imposé, en d+ehors de constructions situées sur une limite séparative.

Pour les annexes :

Les annexes devront être obligatoirement accolées à la construction principale, ou mur plus haut que l'annexe en question, lorsqu'elles comporteront :

- une toiture à 1 pan
- une toiture terrasse

✓ Règles liées aux performances énergétiques et environnementales des bâtiments

Isolation thermique :

Pour les constructions existantes situées à l'alignement de la voie communale, en cas d'isolation des façades par l'extérieur, le matériau recouvrant pourra déborder d'au maximum 20 cm sur l'espace public, en veillant à garder comme largeur minimum 0,9 m pour les trottoirs et 3,7 m pour la voirie

Les matériaux isolant pourront néanmoins déborder de 10 cm maximum sur l'espace public, quelque soit la largeur des voies et des trottoirs.

- TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS -

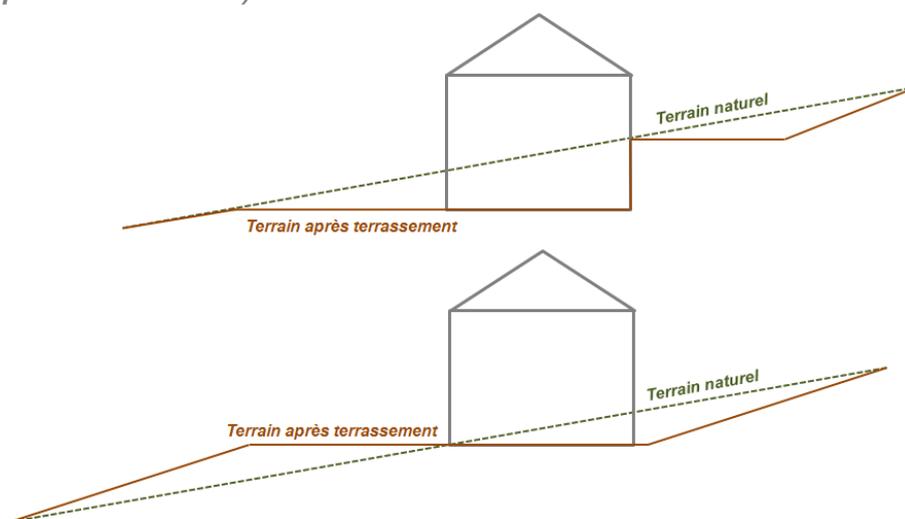
✓ Règles liées aux terrassements

Les constructions doivent rechercher la meilleure adaptation à la pente en tenant compte de la topographie et du niveau de la voie de desserte, afin de ne pas nécessiter d'importants terrassements et la réalisation d'importantes plateformes tant pour la construction que pour les accès.

En particulier, les projets de construction seront conçus de manière :

- à éviter les murs de soutènement (hors stationnement enterré sous la construction et sous-sol)
- à favoriser les implantations de constructions encastrées dans la pente (avec garage en rez-de-chaussée par exemple), tout en veillant à respecter au minimum un équilibre entre les déblais et remblais réalisés par rapport au terrain naturel, sans apport extérieur de remblais (les déblais issus de la création de sous-sol ne seront pas comptabilisés dans le volume de remblais).

Exemple d'implantations préconisées (Schéma indiqué à titre illustratif)



Toutefois, de manière dérogatoire, les murs de soutènement pourront être autorisés s'ils sont rendus techniquement nécessaires. Dans ce cas :

- ces murs de soutènement devront s'intégrer avec l'environnement naturel et urbain : végétalisation, traitement en harmonie avec la ou les constructions. De même, les enrochements sont autorisés à condition d'être végétalisés
- Ils seront limités à 1 mètre de hauteur.
- Ils ne devront pas engendrer de modification de la situation hydrogéologique des propriétés limitrophes.

✓ Règles liées aux limites de propriété

En cas de matérialisation des limites de propriété, celles-ci pourront être constituées (et pouvant se cumuler) :

- de clôtures
- de haies végétales

Pour les clôtures :

Leur hauteur totale est limitée à 1,8 m

Elles devront être composées de dispositifs à claire voie.

Les murs bahut et pleins maçonnés sont proscrits.

Les portails ne seront pas plus hauts que la clôture.

Pour les haies :

Leur hauteur totale est limitée à 1,8 m.

Les haies végétales monospécifiques (comme par exemple celles de lauriers et de thuyas) seront à éviter, au profit de végétaux variés et de préférence d'essences locales.

✓ Règles liées aux espaces verts, haies, boisements et zones d'intérêt écologique

Toute opération de constructions ou d'aménagement, y compris les aires de stationnement, devront s'intégrer harmonieusement à leur environnement par des traitements minéraux ou végétaux appropriés de leurs espaces libres, et, si nécessaire, par la création d'espaces verts correspondant à la nature et à l'importance de l'opération envisagée.

Le choix des essences, leur mode de groupement et leur taille devront prendre en compte les caractéristiques du paysage local (haies variées, bosquets, arbres isolés, vergers, ...).

Les plantations devront être composées (en totalité ou en partie) avec des essences variées et locales. Sont interdites les plantations d'espèces végétales considérées comme invasives (Renouées, Buddleia, Raisins d'Amérique, bambous, ...) - voir liste dans le glossaire -

Se superpose aux zones du PLU, des Espaces Boisés Classés (EBC), impliquant des dispositions particulières :

POUR LES SECTEURS CLASSES EN ESPACES BOISES CLASSES

- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme.

Mesures contre l'imperméabilisation des sols :

Un espace non construit peut être qualifié de « pleine terre » si :

- son revêtement est perméable
- sur une profondeur de 5 mètres de profondeur à compter de sa surface, il ne comporte que le passage éventuel de réseaux (électricité, téléphone, internet, eaux potables, usées, pluviales, géothermie)
- il doit pouvoir recevoir des plantations.

Un coefficient de pleine terre de 35 % par rapport à la taille de la parcelle est imposé

- STATIONNEMENT -

Le stationnement des véhicules :

- doit correspondre aux besoins de l'opération envisagée
- doit être assuré par des installations propres en dehors des voies publiques.

SOUS-SECTION 3 - EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMBLEMES RESERVES (ZONE N)

- DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES -

- ✓ **Conditions de desserte par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

Caractéristique des voies :

Le projet devra être desservi par des voies privées ou publiques :

- **qui correspondent aux besoins de l'opération et à la destination des constructions envisagées**
- **qui permettent la circulation** des engins de lutte contre l'incendie et des véhicules de services.
- **dont les accès ne présentent pas de risque pour la sécurité des usagers** des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès (à apprécier compte tenu du positionnement et de la configuration de l'accès ainsi de la nature et de l'intensité du trafic)

Caractéristique des accès aux constructions :

Les accès automobiles (portails, portes de garages, ...) devront

- soit être aménagée de façon à permettre un stationnement longitudinal en dehors du domaine public
- soit respecter un recul de 5 m minimum par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques ou privées

- DESSERTE PAR LES RESEAUX -

- ✓ **Conditions de desserte par les réseaux d'eau potable**

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

L'utilisation d'une source privée est néanmoins possible sous réserve des prescriptions sanitaires en vigueur. La commune ne sera pas tenue responsable de tous problèmes survenus après l'utilisation d'eau provenant d'une source privée et le non raccordement au réseau public d'eau potable.

- ✓ **Conditions de desserte par les réseaux d'assainissement des eaux usées**

Toute construction, existante ou à créer, doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

En l'absence ou dans l'attente des équipements publics d'assainissement collectifs, l'autorité compétente admettra la mise en place d'un dispositif d'assainissement non collectif. En tout état de cause, la constructibilité sera limitée aux possibilités de mise en œuvre d'un système d'assainissement non collectif conforme à la nature des sols et à la législation en vigueur.

RÈGLES SPÉCIFIQUES CONCERNANT LA ZONE Nst : SECTEUR DE TAILLE ET DE CAPACITÉ D'ACCUEIL LIMITÉES (STECAL)

Toute construction, existante ou à créer qui le nécessiteront, devront être raccordée au réseau public d'assainissement.

- ✓ **Conditions de gestion des eaux pluviales**

La séparation des réseaux « eaux pluviales » et « eaux usées » dans l'emprise de l'unité foncière est obligatoire quel que soit le point de rejet envisagé.

L'aménageur doit privilégier l'infiltration sur la parcelle des eaux pluviales et ne prévoir aucun rejet sur le domaine public lorsque cela est possible.

Néanmoins :

- **Dans le cas où l'aménageur se trouve face à une impossibilité d'infiltrer** (à justifier par tout document demandé par les services compétents en matière d'eaux pluviales) notamment si l'impossibilité manifeste (non aptitude des sols – niveau haut de nappe incompatible) est démontrée par l'aménageur (étude de sols à minima) et validée par les services compétents en matière d'eaux pluviales, il sera alors laissé la possibilité de rejeter les eaux pluviales à **débit régulé** dans un milieu naturel superficiel (fossé, cours d'eau, etc.) en respectant les prescriptions techniques et l'autorisation de rejet de l'autorité compétente.
- **Dans le cas où l'aménageur se trouve face à une impossibilité d'infiltrer et de rejeter dans le milieu naturel**, il devra le justifier par tout document demandé par les services compétents en matière d'eaux pluviales. Il sera alors toléré un rejet à **débit régulé** vers le réseau public d'assainissement des eaux pluviales sous réserve que celui-ci dispose d'une capacité résiduelle suffisante.

En complément des règles présentées ci-dessus, il s'agira de se référer aux dispositions complémentaires du schéma de gestion des eaux pluviales (dispositions par zone du schéma directeur des eaux pluviales) présentées dans le préambule du règlement.

Les conditions de faisabilité de l'infiltration à la parcelle, ainsi que celles du rejet dans les eaux superficielles (milieu naturel, fossés et réseaux) sont également présentées dans le préambule du règlement.

✓ Conditions de desserte par les réseaux d'électricité

Sauf en cas d'impossibilité technique, le réseau électrique est réalisé en souterrain.
Le déboisement pour le passage du réseau électrique devra être au maximum limité.

✓ Conditions de desserte par les réseaux de communication électronique

Lorsque les réseaux existent, les constructions qui choisiront de s'y raccorder, le feront en souterrain, jusqu'à la limite du domaine public en un point déterminé par les services techniques des concessionnaires.

