

Commune de REVEL-TOURDAN

Règlement

Modification simplifiée n°4



Modification étudiée par :



Sylvie VALLET, Urbaniste
98 route des Coquettes - 38850 CHIRENS- T/F : 04.76.05.30.82

SOMMAIRE

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

- Article 1 - Champ d'application territorial du plan
Article 2 - Lexique et définitions de base applicables au règlement

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

La zone UA (Village de Revel) et le secteur UAa (village de Tourdan), indice « za » : zone couverte par la ZPPAUP de Revel, indice « zb » : zone couverte par la ZPPAUP de Tourdan

La zone UB et son secteur UBa subordonné à l'assainissement collectif, indice « zf » : zone couverte par la ZPPAUP des coteaux, indice « ze » : zone couverte par la ZPPAUP de la crête du Crotton

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

La zone AUa et ses secteurs AUa1-2-3-4-5 et 6, indice « zf » : zone couverte par la ZPPAUP des coteaux, indice « zb » : zone couverte par la ZPPAUP de Tourdan

La zone AUi et son secteur AUic

TITRE IV- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

La zone A et ses sous secteurs Aa, Ap, Am, Aco, indice « za » : zone couverte par la ZPPAUP de Revel, indice « zb » : zone couverte par la ZPPAUP de Tourdan, indice « zc » : zone couverte par la ZPPAUP de Barbarin, indice « ze » : zone couverte par la ZPPAUP de la crête du Crotton, indice « zf » : zone couverte par la ZPPAUP des coteaux

TITRE V- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

La zone N et ses sous secteurs Na, Nco, Nm et Nn, indice « za » : zone couverte par la ZPPAUP de Revel, indice « zb » : zone couverte par la ZPPAUP de Tourdan, indice « zc » : zone couverte par la ZPPAUP de Barbarin, indice « ze » : zone couverte par la ZPPAUP de la crête du Crotton, indice « zf » : zone couverte par la ZPPAUP des coteaux, indice « zd » : zone couverte par la ZPPAUP du Saut du Chevalier

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de REVEL-TOURDAN.

ARTICLE 2 – LEXIQUE ET DEFINITIONS DE BASE APPLICABLES AU REGLEMENT

Les définitions suivantes font partie intégrante de ce règlement ; elles doivent être prises en compte pour l'application du règlement et de ses documents graphiques.

Alignement :

L'alignement est la limite (constituée par un plan vertical) entre ce qui est fond privé et ce qui est ou sera domaine public. Cet alignement sert de référence pour déterminer l'implantation par rapport aux voies des constructions qui seront donc édifiées soit « à l'alignement », soit « en retrait par rapport à l'alignement ».

Annexes :

Les annexes (garages, remises, abris bois, abris de jardin, dépendance, local technique, silos...) sont des bâtiments de dimension réduite rattachés fonctionnellement à l'habitation principale, mais sans communication directe avec le bâtiment principal. Elles peuvent donc être accolées ou dissociées du bâtiment principal.

Destination des locaux :

L'article R 123-9 du Code de l'Urbanisme distingue 9 catégories de destinations qui peuvent conduire à des règles différenciées dans les PLU, à savoir :

- l'habitation,
- l'hébergement hôtelier,
- les bureaux,
- le commerce,
- l'artisanat,
- l'industrie,
- l'exploitation agricole ou forestière
- la fonction d'entrepôt,

Il est précisé que des règles particulières peuvent être applicables aux « constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ». Ces destinations sont explicitées ci-dessous de manière à préciser le sens donné à chacune d'elle dans le présent règlement.

Habitation :

Cette destination comprend tous les logements. Les ateliers utilisés par des artistes résidant sur place sont considérés comme des annexes à l'habitation à conditions que la surface de plancher d'habitation proprement dite soit au moins égale à 50% de la surface de plancher occupée par les artistes. Pour l'habitation affectée à du logement social, voir la définition « logement social ». Les gîtes ou chambres d'hôtes sont considérés comme des habitations.

Hébergement hôtelier :

Cette destination comprend les établissements commerciaux d'hébergement classés de type hôtels et résidence de tourisme définis par l'arrêté du 14 février 1986 ou tout texte qui s'y substituera.

Bureaux :

Cette destination « bureaux », comprend les locaux et annexes dépendants d'organismes publics ou privés ou de personnes physiques, où sont exercées des activités, des fonctions telles que : direction, gestion, études, ingénierie, informatique, recherche, développement. Les professions

libérales (avocats, vétérinaires, médecins, dentistes...) sont classées dans cette catégorie dans le règlement du PLU.

Commerce :

La destination commerce regroupe les locaux affectés à la vente de produits ou de services et accessibles à la clientèle, et leurs annexes (à l'exception des locaux relevant de la destination artisanat définie ci-après). Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage ne doivent pas représenter plus du 1/3 de la surface totale. L'accueil physique du public doit constituer une fonction prédominante.

Industrie :

La destination « industrie » comprend les locaux principalement affectés à la fabrication industrielle de produits de biens à partir de matières brutes, à l'aide de travail ou de capital. Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage ne doivent pas représenter plus du 1/3 de la surface totale.

Cette activité nécessite la **mise en oeuvre d'équipements lourds et de procédés de façonnage industriel**. Il est nécessaire d'examiner la nature des équipements utilisés ainsi que les **nuisances pour le voisinage** (bruit, mouvements de véhicules) pour distinguer une activité industrielle d'une activité artisanale.

Artisanat :

La destination « artisanat » regroupe « l'ensemble des activités de fabrication artisanale de produits, vendus ou non sur place. Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage ne doivent pas représenter plus de 1/3 de la surface totale. Pour la distinguer d'une activité industrielle, l'artisanat fait généralement appel à peu de main d'œuvre ou une main d'œuvre familiale.

Entrepôt :

Est considéré comme un entrepôt, les locaux d'entreposage et de reconditionnement de produits et matériaux. Sont rattachés à cette destination, tous locaux d'entreposage liés à une activités industrielle, commerciale ou artisanale lorsque leur taille représente plus du 1/3 de la surface totale, et de façon plus générale, tous locaux recevant de la marchandise ou des matériaux non destinés à la vente aux particuliers dans lesdits locaux.

Exploitation agricole :

Cette destination comprend les constructions et installations liées et nécessaires à l'exercice de l'activité professionnelle des exploitations agricoles (voir définition ci-dessous).

Sont réputées agricoles (art L311-1 du code rural) toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation. Les activités de cultures marines sont réputées agricoles, nonobstant le statut social dont relèvent ceux qui les pratiquent. Il en est de même des activités de préparation et d'entraînement des équidés domestiques en vue de leur exploitation, à l'exclusion des activités de spectacle. Les activités agricoles ainsi définies ont un caractère civil.

Sous cette destination, est comprise les constructions et installations nécessaires à l'accueil touristique situées sur l'exploitation agricole, conformément au décret n° 2003-685 du 24/07/2003.

Rappel de l'article L. 111-3 du Code Rural : règle de réciprocité d'implantation des bâtiments

« Lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction et à tout changement de destination précités à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes.

Dans les parties actuellement urbanisées des communes, des règles d'éloignement différentes de celles qui résultent du premier alinéa peuvent être fixées pour tenir compte de l'existence de

constructions agricoles antérieurement implantées. Ces règles sont fixées par le plan local d'urbanisme ou, dans les communes non dotées d'un plan local d'urbanisme, par délibération du conseil municipal, prise après avis de la chambre d'agriculture et enquête publique.

Dans les secteurs où des règles spécifiques ont été fixées en application de l'alinéa précédent, l'extension limitée et les travaux rendus nécessaires par des mises aux normes des exploitations agricoles existantes sont autorisés, nonobstant la proximité de bâtiments d'habitations.

Par dérogation aux dispositions du premier alinéa, une distance d'éloignement inférieure peut être autorisée par l'autorité qui délivre le permis de construire, après avis de la chambre d'agriculture, pour tenir compte des spécificités locales. Une telle dérogation n'est pas possible dans les secteurs où des règles spécifiques ont été fixées en application du deuxième alinéa.

Il peut être dérogé aux règles du premier alinéa, sous réserve de l'accord des parties concernées, par la création d'une servitude grevant les immeubles concernés par la dérogation, dès lors qu'ils font l'objet d'un changement de destination ou de l'extension d'un bâtiment agricole existant dans les cas prévus par l'alinéa précédent. »

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

Toutes constructions et installations destinées à la satisfaction d'un besoin collectif ou à recevoir du public.

Elles recouvrent les destinations correspondant aux catégories suivantes :

- les locaux et installations affectés à des services publics municipaux, intercommunaux, départementaux, régionaux ou nationaux, destinés à l'accueil du public ;
- les crèches et haltes garderies ;
- les établissements d'enseignement maternel, primaire et secondaire ;
- les établissements de santé : hôpitaux (y compris locaux affectés à la recherche), cliniques, dispensaires, centre de court et moyen séjour, résidences médicalisées... ;
- les établissements d'action sociale ;
- les résidences sociales ;
- les établissements culturels et les salles de spectacles spécialement aménagées de façon permanente pour y donner des concerts, des spectacles de variétés ou des représentations d'art dramatique, lyrique ou chorégraphique ;
- les établissements sportifs à caractère non commercial ;
- **les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux** (transports, poste, fluides, énergie, télécommunications,...) **ou des services publics ou d'intérêt collectif** (voirie, stationnement, déplacement, assainissement, traitement des déchets, gestion des eaux pluviales, alimentation en eau potable, production d'énergies...) ;

Chaussée :

La chaussée est la partie de la voie destinée à la circulation des véhicules, ainsi que, généralement, à l'écoulement des eaux pluviales (caniveaux).

Coefficient d'emprise au sol (CES) :

Il exprime le rapport entre la surface occupée par la projection verticale du volume hors œuvre brut du bâtiment à la surface de la parcelle. Cette définition tient compte des plus grands développements de la construction, même s'ils ne sont pas au sol (cas des constructions en pyramide inversée ou sur pilotis).

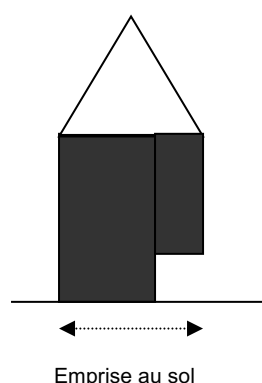
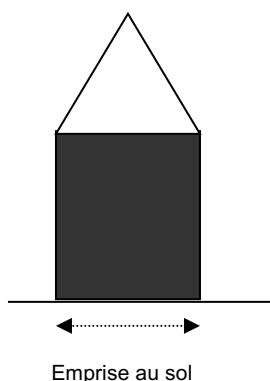
Les sous sols sont exclus de l'emprise au sol.

Il est exprimé en pourcentage.

Le CES ne préjuge pas du nombre de niveaux ou de la hauteur de la construction. Aucune définition légale n'en a été donnée. Il fait donc admettre que :

- le CES comprend tous les éléments du bâtiment (corps principal – annexes - piscine) édifiés au niveau du sol ;

- dans le cas de bâtiment en surplomb, on compte dans l'emprise au sol la projection des parties de bâtiment qui surplombe le sol.



Coefficient d'occupation du sol (COS) :

Le coefficient d'occupation du sol qui détermine la densité de construction admise est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher hors oeuvre nette ou le nombre de mètres cubes susceptibles d'être construits par mètre carré de sol.

Pour le calcul du coefficient d'occupation du sol, la superficie du ou des terrains faisant l'objet de la demande d'autorisation de construire ou de lotir comprend, le cas échéant, les terrains classés comme espaces boisés en application de l'article L. 130-1 et les terrains cédés gratuitement dans les conditions fixées par les articles R. 332-15 et R. 332-16. La surface hors oeuvre nette ou, le cas échéant, le volume des bâtiments existants conservés sur le ou les terrains faisant l'objet de la demande est déduit des possibilités de construction.

Les emplacements réservés mentionnés au 8° de l'article L. 123-1 sont déduits de la superficie prise en compte pour le calcul des possibilités de construction. Toutefois, le propriétaire d'un terrain dont une partie est comprise dans un de ces emplacements et qui accepte de céder gratuitement cette partie à la collectivité bénéficiaire de la réserve peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son terrain un droit de construire correspondant à tout ou partie du coefficient d'occupation du sol affectant la superficie du terrain qu'il cède gratuitement à la collectivité.

Défrichement :

Le propriétaire qui effectue une « opération volontaire ayant pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière » réalise un défrichement.

Dans les massifs de plus de quatre hectares (même répartis entre plusieurs propriétaires), cette opération est soumise à autorisation. Dans les espaces boisés classés dans un plan local d'urbanisme, le défrichement est interdit. Pour les forêts alluviales, le seuil de surface de massif forestier nécessitant une demande d'autorisation de défrichement est abaissé à 0,5 hectare ([Arrêté Préfectoral 2004-06286](#) instituant un seuil de surface pour les demandes d'autorisation de défricher pour les bois des particuliers).

Emprise de la voie :

L'emprise d'une voie est la 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.

Emprise publique :

L'emprise publique correspond à un espace public qui ne peut être considéré comme une voie. Constituent une emprise publique, les cours d'eau domaniaux, canaux, jardins et parcs publics, voies ferrées...

Ensemble immobilier :

Un ensemble immobilier regroupe plusieurs bâtiments unis entre eux par des installations ou ouvrages collectifs assurant leur cohésion tels que : allées, aires de jeux, de sport, de stationnement. Ne répond pas à cette définition un ensemble composé de plusieurs bâtiments dont les copropriétés sont distinctes et qui ne sont reliés entre eux par aucune partie commune (Cass. 3^e civ., 15 juin 1988 : Loyers et copr., oct. 1988, p. 394).

On distingue :

- les ensembles immobiliers classiques composés d'immeubles distincts ayant chacun leurs fondations particulières ;
- les ensembles immobiliers complexes composés d'une masse de bâtiments groupés ou même apparemment distincts mais construits sur une seule dalle porteuse et disposant généralement d'un sous-sol commun.

Un ensemble immobilier peut regrouper non seulement des immeubles collectifs, mais aussi des maisons individuelles.

Etablissement recevant du public (E.R.P) :

Le terme établissement recevant du public (ERP) défini à l'article R123-2 du code de la construction et de l'habitation, désigne en droit français les lieux publics ou privés accueillant des clients ou des utilisateurs autres que les employés (salariés ou fonctionnaires), qui sont eux, protégés par des règles relatives à la santé et sécurité au travail. Cela regroupe un grand nombre d'établissements comme les cinémas, théâtres, magasins (de l'échoppe à la grande surface), bibliothèque, écoles, universités, hôtels, restaurants, hôpitaux... que ce soient des structures fixes ou provisoires (chapiteau, structures gonflables). Ils sont classés par catégories de 1 à 5 en fonction du seuil des personnes accueillies dans l'établissement :

1^{ère} catégorie : au-dessus de 1500 personnes

2^{ème} catégorie : de 701 à 1500 personnes

3^{ème} catégorie : de 301 à 700 personnes

4^{ème} catégorie : 300 personnes et au-dessous, à l'exception des établissements compris dans la 5^{ème} catégorie

5^{ème} catégorie : établissements accueillant un nombre de personnes inférieur au seuil dépendant du type d'établissement.

Espace boisé classé :

Les espaces boisés classés indiqués aux documents graphiques du règlement sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme rappelé ci-dessous :

*« Le classement **interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.***

*Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne **le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement** prévue aux chapitres Ier et II du titre Ier livre III du code forestier.*

Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé avant le 10 juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation, au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent alinéa.

*Dans les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire de communes où l'établissement d'un plan local d'urbanisme a été prescrit, ainsi que dans tout espace boisé classé, **les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la déclaration préalable prévue par l'article L. 421-4, sauf dans les cas suivants :***

- s'il est fait application des dispositions du livre I du code forestier ;

- s'il est fait application d'un plan simple de gestion agréé conformément à l'article L. 222-1 du code forestier ou d'un règlement type de gestion approuvé conformément aux dispositions du II de l'article L. 8 et de l'article L. 222-6 du même code ;

- si les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du centre régional de la propriété forestière (**voir l'AP n° 2008-08300** portant dispense de déclaration de coupe d'arbres en espace boisé classé joint en annexe 2 du présent règlement).

La délibération prescrivant l'élaboration d'un plan local d'urbanisme peut également soumettre à déclaration préalable, sur tout ou partie du territoire concerné par ce plan, les coupes ou abattages d'arbres isolés, de haies ou réseaux de haies et de plantations d'alignement ».

Gabarit-enveloppe :

La gabarit enveloppe est l'ensemble des lignes droites ou courbes qui forme l'enveloppe dans laquelle doit s'inscrire les constructions.

Habitation individuelle jumelée :

Constructions à usage d'habitation accolées par tout ou partie de leurs murs réalisés sur une limite séparative.

Habitations individuelles groupées :

Logements accolés par tout ou partie de leurs murs pour former sur un même terrain :

- soit une bande rectiligne ou une rangée décalée,
- soit une nappe lorsque l'éclairage et la ventilation des pièces s'effectuent majoritairement par des cours ou des jardins intérieurs, patios ou atriiums.

La réalisation des habitations groupées doit faire clairement apparaître l'unité de la conception architecturale, notamment par l'utilisation des matériaux (murs et toitures) sans exclure pour autant des variations de volumes, percements, couleurs, etc.

Habitat intermédiaire :

Par habitat intermédiaire, on entend un type d'habitat qui associe les qualités du logement individuel (du point de vue de l'usage et de la symbolique) à la rationalité foncière, économique et au potentiel de sociabilité du logement collectif. Ses principales caractéristiques sont :

- une mitoyenneté horizontale et/ou verticale ;
- une partie du logement dédié à un espace privé extérieur, si possible sans vis-à-vis gênant et dans le prolongement direct du séjour (terrasse ou jardin de taille comparable à la surface d'une pièce confortable) ;
- des parties communes réduites et conçues pour une gestion peu coûteuse.

En termes de formes urbaines, l'habitat intermédiaire se traduit par des :

- opérations « linéaires » ou « en bandes » sans superposition ;
- opérations « linéaires » ou « en bandes » avec superpositions ;
- opérations « discontinues » par plots (esprit d'une grande maison individuelle) ;
- opérations « discontinues » par grandes unités (esprit d'une résidence).

Limite séparative :

Les limites séparatives correspondent aux limites entre propriétés privées. Elles regroupent :

- les limites latérales du terrain qui ont un contact en un point avec la limite riveraine d'une voie ou d'une emprise publique ;
- les limites de fond de terrain qui n'ont aucun contact avec une voie ou emprise publique.

Limite de hauteur :

La hauteur en un point d'une construction est la différence d'altitude entre ce point et un plan horizontal de référence.

Logement locatif social :

Les logements locatifs sociaux sont ceux qui sont définis à l'article L 302-5 du Code de la construction et de l'habitation rappelé ci-dessous. Appartiennent à cette catégorie :

« 1° **Les logements locatifs appartenant aux organismes d'habitation à loyer modéré**, à l'exception, en métropole, de ceux construits, ou acquis et améliorés à compter du 5 janvier 1977 et ne faisant pas l'objet d'une convention définie à l'article L. 351-2 ;

2° **Les autres logements conventionnés** dans les conditions définies à l'article L. 351-2 et dont l'accès est soumis à des conditions de ressources ;

3° **Les logements appartenant aux sociétés d'économie mixte** des départements d'outre-mer, les logements appartenant à l'Entreprise minière et chimique et aux sociétés à participation majoritaire de l'Entreprise minière et chimique, les logements appartenant aux houillères de bassin, aux sociétés à participation majoritaire des houillères de bassin ainsi qu'aux sociétés à participation majoritaire des Charbonnages de France et à l'établissement public de gestion immobilière du Nord - Pas-de-Calais ;

4° **Les logements ou les lits des logements-foyers de personnes âgées, de personnes handicapées, de jeunes travailleurs, de travailleurs migrants et des logements-foyers** dénommés résidences sociales, conventionnés dans les conditions définies au 5° de l'article L. 351-2 ainsi que les places des centres d'hébergement et de réinsertion sociale visées à l'article L. 345-1 du code de l'action sociale et des familles. Les lits des logements-foyers et les places des centres d'hébergement et de réinsertion sociale sont pris en compte dans des conditions fixées par décret. Dans les foyers d'hébergement et les foyers de vie destinés aux personnes handicapées mentales, les chambres occupées par ces personnes sont comptabilisées comme autant de logements locatifs sociaux dès lors qu'elles disposent d'un élément de vie indépendante défini par décret.

Sont décomptés, pendant une période de cinq ans à l'expiration de la convention visée à l'article L. 351-2, les logements dont la convention est venue à échéance.

Sont considérés comme **logements locatifs sociaux** au sens du troisième alinéa ceux financés par l'Etat ou les collectivités locales occupés à titre gratuit, à l'exception des logements de fonction, ou donnés à leur occupant ou acquis par d'anciens supplétifs de l'armée française en Algérie ou assimilés, grâce à une subvention accordée par l'Etat au titre des lois d'indemnisation les concernant.

Les résidences principales retenues pour l'application du présent article sont celles qui figurent au rôle établi pour la perception de la taxe d'habitation.

Logement locatif intermédiaire :

Les logements dits intermédiaires sont financés à l'aide de prêts locatifs intermédiaires. Ils s'adressent à tout investisseur, personne physique ou morale pour réaliser une opération locative. Le PLI est destiné à financer ce type des opérations de logements locatifs intermédiaires destinés à la location dont les loyers se situent entre ceux des logements locatifs sociaux et ceux du marché libre.

Marge de recul :

La marge de recul est un espace situé derrière l'alignement (donc sur fond privé) où l'édification des constructions est interdite, ou soumise à des conditions spéciales pour des raisons de visibilité ou de nuisances, d'architecture ou d'urbanisme. L'ensemble formé par l'emprise et les marges de recul constitue la trouée.

Plate-forme :

La plate-forme se compose de la chaussée et des trottoirs ou accotements.

Saillie :

On appelle saillie toute partie ou élément de construction qui dépasse le plan de façade d'une construction ou le gabarit-enveloppe (voir définition ci-dessus).

Surface de plancher (R112-2 du code de l'urbanisme) :

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.

Voie privée :

Voie n'ayant fait l'objet ni d'une acquisition ni d'une réalisation par la collectivité, et dont la mise en œuvre est assurée dans le cadre d'une opération d'aménagement privée (lotissement, permis groupé, ensemble collectif, ...)

ARTICLE 3 –DEFINITIONS RELATIVES A LA PRISE EN COMPTE DES RISQUES NATURELS DANS LE REGLEMENT

Définition des façades exposées :

Le présent règlement 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.

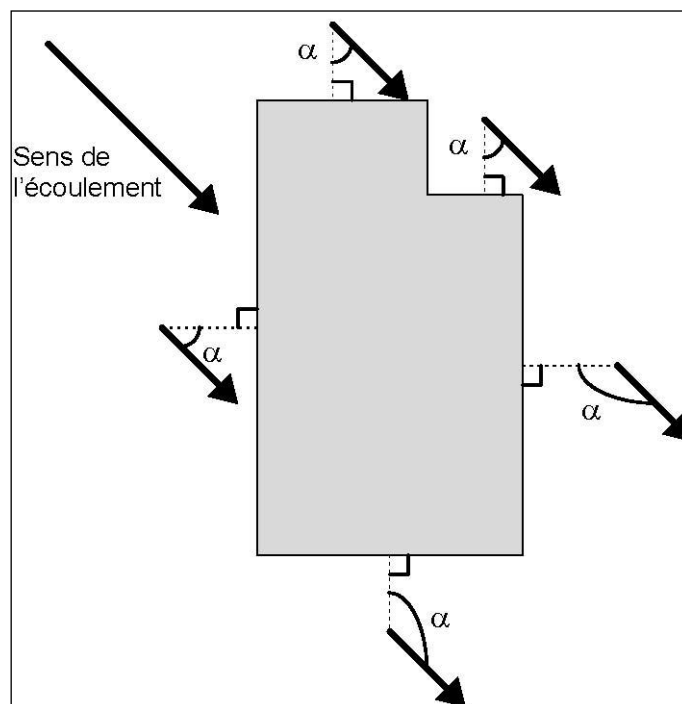
C'est pourquoi, sont considérés comme :

- 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.

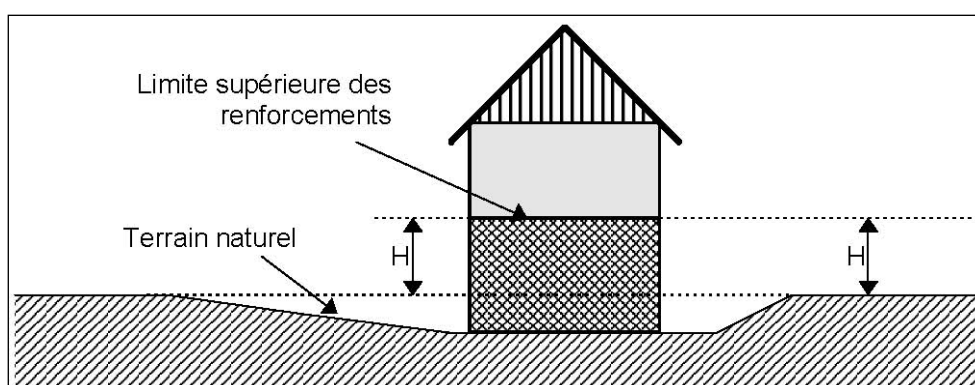
Le mode de mesure de l'angle α est schématisé ci après.



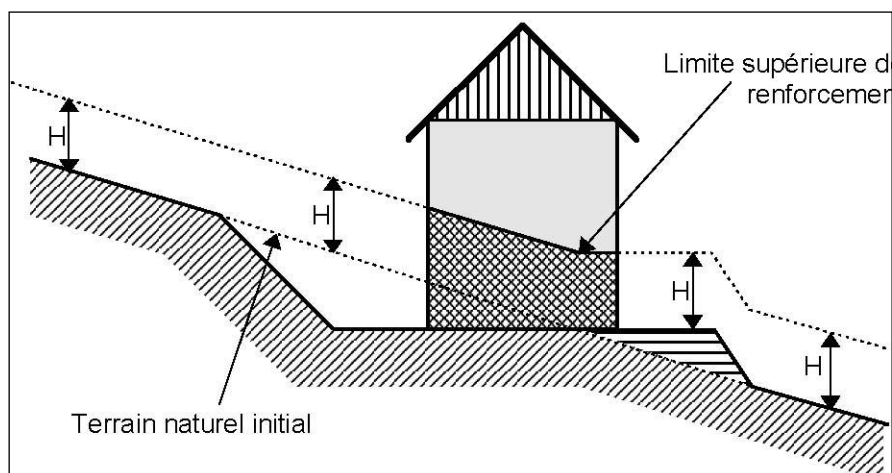
Définition de la hauteur par rapport au terrain naturel :

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**.



Définition 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.

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.

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

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

Article UA 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

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

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UA 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Article UA 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

Article UA 5 - Surface minimale de terrains en cas de réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif

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

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

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

Article UA 9 - Emprise au sol des constructions

Article UA 10 - Hauteur maximale des constructions

Article UA 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Article UA 12 - Stationnement

Article UA 13 - Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations

SECTION III : POSSIBILITE D'OCCUPATION

Article UA 14 - Coefficient d'occupation du sol

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

- La démolition des constructions existantes dans la zone indiquée « za », sauf exceptions visées à l'article UA 2 ci-dessous.
- La démolition du mur identifié en éléments de paysages à protéger en application du 7° de l'article L 123-1 du Code de l'Urbanisme dans le secteur UA indiqué « zf ».
- Les installations classées pour la protection de l'environnement (soumises à autorisation ou à déclaration), ainsi que tous établissements ou bâtiments à usage industriel et artisanal (comportant ou non des installations classées), incompatibles avec le voisinage des zones habitées et présentant un danger grave ou des risques pour la sécurité et la salubrité publique.
- Les constructions à usage commercial à l'exception de celles autorisées à l'article UA 2 suivant
- L'aménagement de terrains de camping – caravanage, et les parcs résidentiels de loisirs.
- Les habitations légères de loisirs groupées ou isolées, l'installation et le stationnement de caravanes pour une durée supérieure à trois mois par an consécutifs ou non (sauf dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la résidence de l'utilisateur).
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière, sauf en zone UAa indiquée « zb », à l'intérieur desquelles les constructions destinées à l'exploitation agricole sont autorisées sous conditions (voir art UA 2 ci-dessous).
- Les dépôts de matériaux, de déchets divers, de vieux véhicules.
- Les constructions à usage d'entrepôts lorsqu'elles ne sont pas rattachées à une activité dans la zone et lorsqu'elles dépassent 1/3 des surfaces totales dédiées à l'activité.
- Les affouillements ou exhaussements de sol non liés aux constructions à implanter dans la zone.
- Les annexes à l'habitation non liées à une habitation existante dans la zone. Toutefois, les annexes peuvent être dissociées physiquement du terrain de l'habitation.
- Les éoliennes.

Interdictions liées à la prise en compte des risques naturels (art R 123-11 du Code de l'Urbanisme) :

Le document graphique du règlement indique les secteurs affectés par des risques naturels. Ils sont indiqués à l'aide de zones dessinées par des traits épais continu venant en superposition du zonage du PLU. L'indice renseigne le type et la gravité de l'aléa.

- Dans les secteurs indicés « RF » d'aléa moyen d'effondrement de cavités souterraines, d'affaissement de terrain et de suffosion, sont interdits :**
 - Toute construction ;
 - L'exhaussement du sol sauf dans le cadre de travaux et aménagements de nature à réduire les risques ou dans le cadre d'infrastructures de desserte ;
 - Les aires de stationnement ;
 - Le camping caravanage.

ARTICLE UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les installations classées (soumises à déclaration ou à autorisation) ainsi que les établissements à usage artisanal (comportant ou non des installations classées) sont autorisés, à condition qu'ils soient liés et nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone tels que : boulangeries, laveries, drogueries, etc, qu'ils n'entraînent pas pour le voisinage une incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, une insalubrité ou un sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
- En zone UA indicée « za » et « zf », sont autorisées les constructions à usage commercial dans la limite de 400 m² de surface de plancher.
- En zone UAa et ses secteurs « UAazb », « UAa2zb », est autorisée l'extension des constructions à usage commercial existantes à la date d'approbation de la modification simplifiée n°4 dans la limite de 20% de la surface de plancher existante.
- En zone UAa indicée « zb », sont autorisées les constructions et installations à usage agricole liées à une exploitation déjà existante dans la zone, à condition qu'elles ne concernent pas une activité d'élevage et qu'elles n'augmentent pas les nuisances. Pour les activités d'élevage déjà présentes dans la zone, seront seules autorisées les extensions limitées et les travaux rendus nécessaires par des mises aux normes de ces exploitations.

Conditions liées à la présence de la ZPPAUP approuvée :

- En cas de sinistre dans la zone UA indicée « za », tout projet de reconstruction devra respecter l'implantation et la volumétrie du bâtiment disparu. Dans l'hypothèse d'une démolition suite à un arrêté d'insalubrité irrémédiable et d'un arrêté de mise en péril, les constructions nouvelles sont autorisées ; le projet nécessite la reconstruction d'un bâtiment respectant l'implantation et la volumétrie du bâtiment disparu.
- Dans la zone UAa indicée « zb », tout projet de démolition doit faire l'objet d'une demande justifiée par l'état sanitaire du bâtiment avec un rapport d'expertise établi par un professionnel de la construction joint au dossier de demande d'autorisation de démolir.

Conditions liées aux zones archéologiques de saisine sur les dossiers d'urbanisme :

L'arrêté préfectoral n° 04-151 du 1^{er} avril 2004 joint en annexes du PLU, localise 6 zones archéologiques de saisine sur le territoire de la commune de Revel-Tourdan.

A l'intérieur de ces zones archéologiques de saisine, tous les dossiers de demandes de permis de construire, de démolir et d'autorisations d'installations ou de travaux divers, devront être transmis aux services de la Préfecture de région (Direction régionale des affaires culturelles – Service régional de l'archéologie) afin que puissent être prescrites des mesures archéologiques préventives dans les conditions définies par le décret n° 2002-89 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive.

Conditions liées à protection des haies et des arbres isolés ou en alignement identifiés sur le document graphique du règlement (art L 123-1-7° du Code de l'Urbanisme)

Tous travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément de paysage identifié sur le document graphique du règlement du PLU en application de l'article L 123-1§ 7° du Code de l'Urbanisme, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable (article R 421-23-(h) du Code de l'urbanisme).

Conditions liées à la présence de secteurs de dérogation des règles d'éloignement des bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, en application de l'article L 111-3 ⁽¹⁾ du Code Rural

⁽¹⁾ **Article L 111-3 du Code Rural** – article 105 de la loi n° 99-574 du 9 juillet 1999 d'orientation agricole, modifié par l'article 204 de la loi n° 2000-1208 du 12 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement

A l'intérieur des secteurs de dérogation des règles d'éloignement dans les zones UA « za », UA « zf », UAa »zb », portés sur le document graphique du règlement en application des deuxième et troisième alinéas de l'article L 111-3 du Code Rural, les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas interdites à l'article UB 1 ci-dessus sont autorisées nonobstant la proximité des exploitations agricoles repérées par une étoile sur le document graphique et les règles d'éloignement qui leur sont applicables législativement ou réglementairement.

En contrepartie, l'extension limitée et les travaux rendus nécessaires par des mises aux normes des exploitations agricoles existantes dans la zone, sont autorisés, nonobstant la proximité de bâtiments d'habitations.

Conditions liées à la présence de secteurs dans lesquels la délivrance du permis de construire est subordonnée à la démolition de bâtiments existants sur le terrain en application de l'article L 123-1-10° et R 123-11-f du code de l'urbanisme

En application du 10° de l'art L 123-1 du code de l'urbanisme, la délivrance des permis de construire ou d'aménager dans les secteurs identifiés à l'aide de trames hachurées sur le document graphique du règlement comme des secteurs de renouvellement urbain (faisant l'objet d'une orientation d'aménagement figurant dans le dossier n° 3 du PLU), est subordonnée à la démolition des bâtiments identifiés en trait épais continu. Cette condition n'est applicable qu'à la partie de l'opération concernée par le bâtiment à démolir. Elle n'interdit pas la réalisation de la partie de l'opération de renouvellement urbain non impactée par la démolition du bâtiment concerné.

Toutefois, dans l'attente de la réalisation de l'opération de renouvellement urbain, sont autorisés, l'extension des constructions existantes dans la limite de 20% de l'emprise au sol des bâtiments existants ainsi que le changement de destination à usage d'activités artisanales non nuisantes des constructions vouées à être démolies identifiées en application du 10° de l'article L 123-1 du Code de l'urbanisme sur le document graphique du règlement.

Conditions liées à la réalisation des objectifs de maintien des jeunes et des personnes âgées (art L123-1-15° du code de l'urbanisme)

Les opérations de construction à usage d'habitation comprenant plus de 5 logements devront comporter au moins 70% de logements de types 2 et 3.

Conditions liées à la réalisation des objectifs de mixité sociale

- En application de l'article (art L123-1-16° du code de l'urbanisme), les opérations de construction à usage d'habitation comprenant plus de 5 logements devront comporter au moins 20% de logements financés par des prêts aidés par l'Etat pour de l'accession sociale et / ou du locatif social.
- En application des articles L 123-2-b et R 123-12 (c) du Code de l'Urbanisme, les opérations de logements à réaliser sur l'emplacement réservé n° 1 comporteront 100% de logements locatifs sociaux.

Conditions liées à la prise en compte des risques naturels (art R 123-11 du Code de l'Urbanisme) :

Le document graphique du règlement indique les secteurs affectés par des risques naturels. Ils sont indiqués à l'aide de zones superposées au zonage du PLU dessinées en trait épais continu. L'indice renseigne le type et la gravité de l'aléa.

- **Dans les secteurs indicés « Bg » d'aléa faible de glissement de terrain**, les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas interdites, sont autorisées 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

urbains, modifié par l'article 79 de la loi n° 2005-157 du 23 février 2005 relative au développement des territoires ruraux, modifié par l'article 19 de la loi n° 2006-11 du 05 janvier 2006 d'orientation agricole

provoquer de nouveaux. Les affouillements et exhaussements sont autorisés sous réserve de ne pas aggraver le risque d'instabilité.

L'implantation des constructions dans ces secteurs « Bg » doit être adaptée à la nature du terrain.

Par ailleurs, l'ensemble du territoire communal est concerné par un aléa faible de ruissellement sur versant généralisé non représenté sur le document graphique du règlement.

Dans l'attente de la mise en séparatif du réseau d'assainissement de la partie de zone UAza de Revel (projet à moyen terme) :

1- Dispositions générales : L'article R 111-2 ⁽¹⁾ du Code de l'Urbanisme demeure applicable.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

1- Dispositions générales : L'article R 111-2 du Code de l'Urbanisme demeure applicable.

2- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage carrossable aménagé sur fonds voisin, institué par acte authentique, par voie judiciaire ou par autorisation du propriétaire du fond par application de l'article 682 du code civil ⁽²⁾.

3- Les projets de constructions seront desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à leur importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés. Ils pourront être refusés si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

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

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

5- En cas de division d'une propriété, il pourra être demandé que les terrains issus de la division soient desservis par le même accès à la voie publique. Toute dérogation à cette disposition doit être justifiée pour des motifs techniques ou urbanistiques.

6- **Zones UAa et UAa indicée « zb » de Tourdan** : à l'intérieur des secteurs concernés par une orientation d'aménagement figurant par une trame hachurée sur le document graphique du règlement, la desserte des constructions liées aux opérations de renouvellement urbain, devra se conformer aux orientations d'aménagement qui sont définies pour chacun des secteurs dans le dossier n° 3 du PLU (orientations d'aménagement).

(1) Article *R111-2 : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

(2) Le propriétaire dont les fonds sont enclavés et qui n'a sur la voie publique aucune issue, ou qu'une issue insuffisante, soit pour l'exploitation agricole, industrielle ou commerciale de sa propriété, soit pour la réalisation d'opérations de construction ou de lotissement, est fondé à réclamer sur les fonds de ses voisins un passage suffisant pour assurer la desserte complète de ses fonds, à charge d'une indemnité proportionnée au dommage qu'il peut occasionner.

ARTICLE UA 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET CONDITIONS DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

1. Alimentation en eau

Eau potable

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

2. Assainissement

Eaux usées domestiques :

Le branchement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation rejetant des eaux usées, conformément au Code de la Santé publique. Ce branchement respectera les dispositions du règlement d'assainissement du Syndicat des Eaux Dolon-Varèze applicable au territoire, à savoir que :

- Toute habitation existante doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement ;
- Toute construction nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement ;
- L'assainissement autonome ne peut être toléré que sur dérogation du Président du Syndicat des eaux Dolon-Varèze pour des cas techniquement ou financièrement « difficilement raccordables »
- Le règlement d'assainissement collectif est celui du SIE Dolon-Varèze.

Eaux usées non domestiques

Les installations, ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins non domestiques entraînant des déversements, écoulements, rejets, même non polluants sont soumis à autorisation ou à déclaration (article 10 Loi sur l'eau du 3 janvier 1992 - décret 93.743).

Pour mémoire, les eaux usées non domestiques ne peuvent être introduites dans le réseau public d'assainissement qu'avec l'autorisation expresse de la (ou des) collectivité(s) à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par les eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel (réseaux, station d'épuration), selon le Code de la Santé publique, article L. 1331-1. Leur déversement dans le réseau et en station doit donner lieu à une étude d'acceptabilité et le cas échéant à une convention bi ou tripartite : commune (et son gestionnaire), organisme intercommunal (et son gestionnaire) et l'intéressé (industriel ou autre).

Eaux pluviales

Toute construction, toute surface imperméable nouvellement créée (terrasse, toiture, voirie) doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales qui assure :

- Leur collecte (gouttière, réseau)
- Leur rétention (citerne, massif de rétention),
- Leur infiltration dans les sols (puits d'infiltration, massif d'infiltration), lorsque les sols le permettent.

Les canalisations de surverse et de débit de fuite doivent être dirigées :

- dans le réseau d'eaux pluviales s'il existe,
- dans le fossé ou le ruisseau le plus proche en cas d'absence de réseau d'eaux pluviales communal.

- Les rejets s'effectueront en priorité vers le réseau séparatif d'eaux pluviales ou vers le milieu naturel (fossé, zone humide).

L'ensemble du dispositif doit être conçu de façon à ce que le débit de pointe généré soit inférieur ou égal au débit généré par le terrain avant son aménagement.

Le dispositif de rétention devra être entretenu régulièrement afin de conserver un bon fonctionnement et d'éviter tout colmatage.

Pour de nouvelles surfaces imperméables pour du bâti existant, le dispositif sera dimensionné pour l'ensemble des surfaces imperméables (existantes et nouvelles). Néanmoins, la commune tolérera des dispositifs réduits en cas avéré de manque de place.

Les eaux provenant des siphons de sol de garage et de buanderie seront dirigées vers le réseau d'eaux usées et non d'eaux pluviales.

En cas de pollution des eaux pluviales, celles-ci doivent être traitées par décantation et séparation des hydrocarbures avant rejet.

Les rejets issus des piscines doivent être raccordés au réseau d'évacuation des eaux pluviales et faire l'objet d'un traitement préalable de déchloration.

Pour l'arrosage des jardins, la récupération des EP est recommandée à l'aide de citerne étanche distincte.

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

Lors de l'instruction d'un permis de construire ou d'aménager, la commune peut exiger du pétitionnaire de fournir une étude justifiant les règles de conception et d'implantation des dispositifs.

3. Autres réseaux

Les branchements des réseaux téléphoniques et électriques seront exécutés en souterrain sauf en cas d'impossibilité technique.

4. Ordures ménagères

Les opérations d'habitat groupées ont l'obligation d'avoir un local ou une aire de rassemblement d'une superficie suffisante pour recevoir les conteneurs liés à la collecte des ordures ménagères, en accès direct avec le domaine public.

5. Boîtes aux lettres :

Les opérations d'habitat groupé devront prévoir un lieu de regroupement des boîtes aux lettres en accès direct avec le domaine public.

ARTICLE UA 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES EN CAS DE REALISATION D'UN DISPOSITIF D'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF

Néant.

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

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

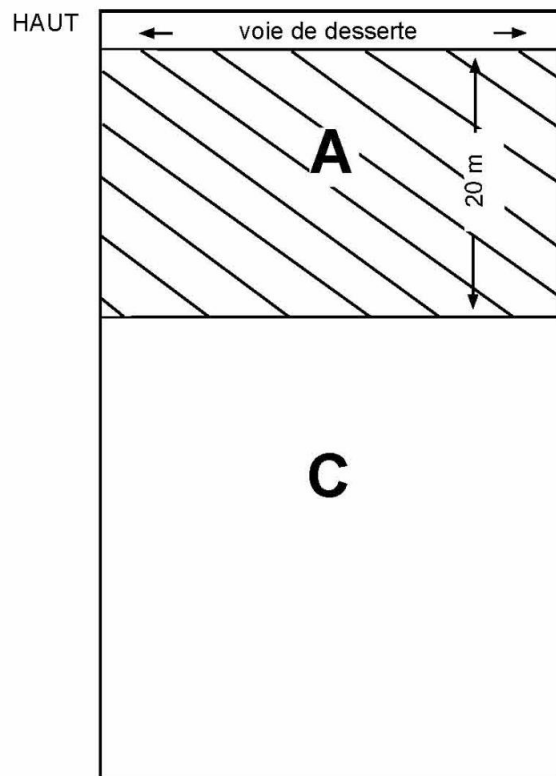
1- En zones UA indicées « za », « zf » et les constructions devront s'implanter à l'alignement des voies existantes modifiées ou à créer en prolonger les fronts bâtis existants.

2- En outre, dans la zone UA indicée « zf », les constructions respecteront selon la configuration des voies et des terrains, les zones d'implantation définies dans les schémas ci-dessous.

Schéma 1 : Schéma de principe d'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux limites séparatives

A - Zone d'implantation des constructions

C- Zone non constructible



BAS

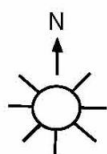
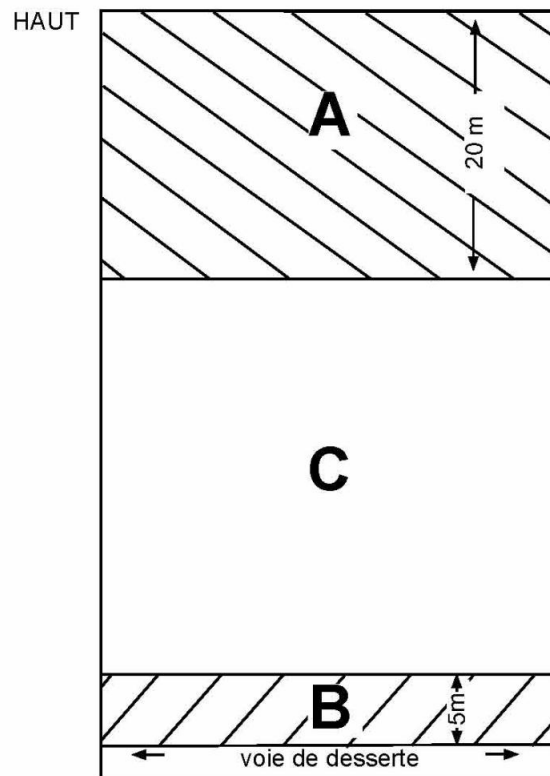


Schéma 2 : Schéma de principe d'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux limites séparatives

A - Zone d'implantation des constructions

B- Zone d'implantation possible des annexes

C- Zone non constructible



BAS

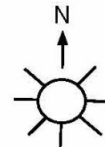
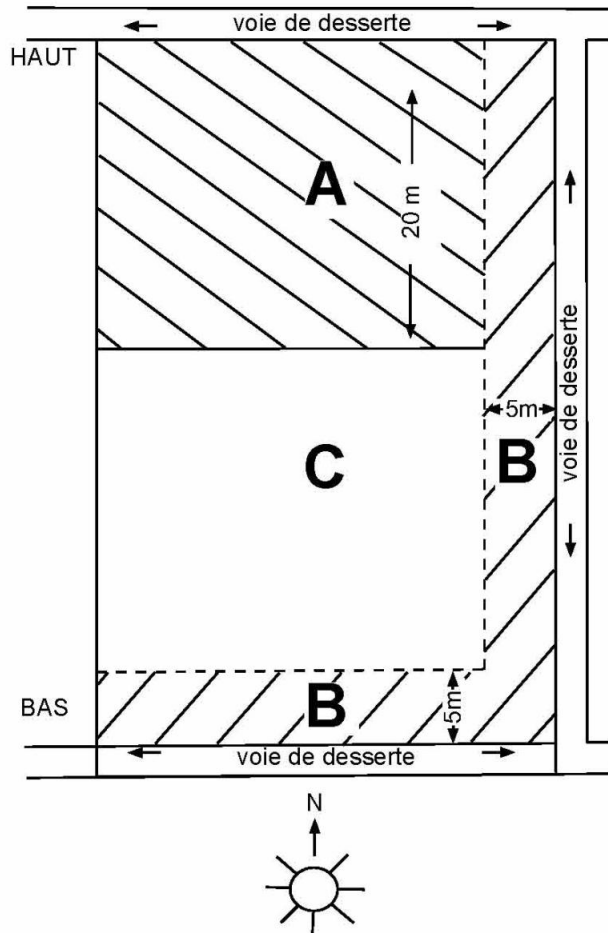


Schéma 3 : Schéma de principe d'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux limites séparatives

- A - Zone d'implantation des constructions
- B- Zone d'implantation possible des annexes
- C- Zone non constructible



3- En zones UAa et UAa indicée « zb », les constructions s'implantent à l'alignement des voies existantes modifiées ou à créer. Toutefois lorsque le cahier des charges techniques d'un bâtiment à vocation agricole ne permet pas d'assurer son insertion architecturale et paysagère à l'alignement de la voie ou de l'emprise publique, une autre implantation définie par un projet d'insertion paysagère peut être admise.

4- Dans toutes les zones : pour les constructions placées à l'angle de deux voies ou plus, l'implantation à l'alignement de la construction, n'est obligatoire que par rapport à l'une de ces voies du côté du bâti urbain le plus dense ou présentant une continuité bâtie.

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

1- En zones UA indicées « za » et « zf », les constructions seront implantées sur au moins une limite de parcelle adjacente à la voie publique, du côté du bâti urbain le plus dense ou présentant une continuité bâtie.

- 2- **En outre dans la zone UA indicée « zf »**, les constructions devront respecter les zones d'implantation portées sur les 3 schémas à l'article UA 6 ci-dessus. L'implantation de la construction à l'aplomb de la toiture est autorisée.
- 3- **En zones UAa et UAa indicée « zb »**, l'implantation des constructions sur limite séparative est autorisée. L'implantation de la construction est évaluée à l'aplomb de la toiture.
- 4- Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions de l'alinéa ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.
- 5- Les règles ci-dessus s'appliquent aux terrains existants ainsi qu'aux terrains issus de divisions constitutives de lotissements et aux terrains issus de divisions effectuées conformément à un permis de construire prévu à l'article R 431-24 du code de l'urbanisme ¹.

ARTICLE UA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

En zone UA indicée « za », les constructions d'une emprise au sol inférieure à 20 m², seront réalisées en continuité avec les éléments bâtis existants (toitures de maisons, murs de clôture).

En zones UA indicée « zf », **UAa**, **UAa indicée « zb »** : sans objet.

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à l'égout de toit, à partir du terrain naturel d'origine et au point le plus bas de la construction.

Elle n'excèdera pas :

- 10 mètres **en zones UA indicées « za » et « zf »**
- 7 mètres **en zones UAa, UAa indicée « zb »**. Dans les secteurs indicés « zf » et « zb », la hauteur à l'égout du toit sera supérieure au tiers de la longueur de la façade dans le plan considéré (H > 1/3 de L).

Toutefois, **en zones indicées « za » et « zb »**, pour des parties de bâtiments documentés dans la ZPPAUP pour lesquels il est établi que des hauteurs différentes du cadre général ont été mises en œuvre, on se référera aux sources documentaires pour accepter des hauteurs différentes.

¹ Article R*431-24 « Lorsque les travaux projetés portent sur la construction, sur le même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance avant l'achèvement de l'ensemble du projet, le dossier présenté à l'appui de la demande est complété par un plan de division et, lorsque des voies ou espaces communs sont prévus, le projet de constitution d'une association syndicale des acquéreurs à laquelle seront dévolus la propriété, la gestion et l'entretien de ces voies et espaces communs à moins que l'ensemble soit soumis au statut de la copropriété ou que le demandeur justifie de la conclusion avec la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent d'une convention prévoyant le transfert dans leur domaine de la totalité des voies et espaces communs une fois les travaux achevés ».

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS - AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS – PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE

I- Dispositions applicables aux secteurs indicés « za » :

Le règlement de la ZPPAUP approuvée demeure applicable. Il est rappelé ci-dessous à titre informatif. Il est complété par le paragraphe II ci-dessous.

Article A•8 - PENTE DE TOITURE

Pente de toiture comprise entre 30 et 40 %

Toutefois pour des bâtiments documentés pour lesquels il est établi que des pentes différentes du cadre général ont été mises en œuvre, on peut se référer aux sources documentaires pour accepter des pentes différentes ;

Article A•9 -VOLUMÉTRIE

En cas de nouvelles constructions ou de transformations des façades existantes, les projets présentent des volumétries unitaires dans le respect de la trame parcellaire et des rythmes de composition préexistants.

Article A•10-COUVERTURE

A•10.1 – MATÉRIAUX

. matériaux de couverture autorisés :

- tuiles canal en terre cuite
- tuiles canal en terre cuite à patte ou à emboîtement, et des tuiles romanes en terre cuite grandes ondes et petit moule

. la couleur est un ton unitaire et nuancé à dominante rouge brun, sans multiplication des teintes.

Sont interdits :

- . la pose de plaques ondulées comme support des tuiles canal.

Toutefois pour des bâtiments documentés pour lesquels il est établi que des matériaux différents du cadre général ont été mis en œuvre, on peut se référer aux sources documentaires pour accepter des matériaux différents compatibles avec l'architecture du bâtiment et le site ; à défaut, la couverture est réalisée en tuiles canal ou en tuiles canal à emboîtements.

A•10.2 – RIVE D'ÉGOUT

. La rive d'égout de toiture répond aux descriptions suivantes :

- saillie générale de 50 cm minimum
- queue de vache
- voligée sur chevrons
- pas de planche de rive placée sur les abouts des chevrons (« plate bande »)

A•10.3 – RIVE DE PIGNON

. Lorsque la rive est courte :

- la saillie des liteaux est comprise entre 10 et 30 cm maximum avec contre liteau, à l'exclusion de toute planche de rive et de toute saillie de panne
- la tuile de rive est une tuile identique à celle du toit, et maçonnée en recouvrement sur la dépassée

. Lorsque la rive est longue :

- la dépassée de toiture repose sur les pannes sortant en saillie du mur
- l'ensemble ne peut dépasser 50 cm de débord par rapport au mur pignon ;

A•10.4 -ÉCLAIREMENT DES COMBLES

. sont autorisés :

- les châssis tabatières, largeur inférieure à 80 cm, et surface inférieure à 1,00 m²

- les fenêtres de toit posées non jointives dans le plan du toit, largeur inférieure à 80 cm, et surface inférieure à 1,00 m²

. sont interdits :

- tous les éléments en saillie ou en creux qui rompent la planéité du toit

A•10.5 - GOUTTIÈRES ET DESCENTES D'EAUX

- Dans le cas d'égout de toiture, les gouttières sont accrochées par pattes métalliques sur les chevrons

. sont autorisés :

. Les égouts métalliques, profilés ronds

. sont interdits :

- égouts encastrés dans les murs

- égouts en PVC

A•10.6 - ARÊTIER ET FAÎTAGE

- emploi de tuiles courantes pour les arêtiers, sans tuiles spécifiques pour les abouts ;

A•10.7 - SOUCHES DE CHEMINÉE

. Les souches de cheminée sont de section rectangulaire, et répondent aux descriptions suivantes :

- soit, la souche de cheminée est en maçonnerie de briques, y compris le couronnement

- soit, la souche de cheminée est en maçonnerie enduite au mortier de chaux identique au mortier des façades, et le couronnement en briques

. sont interdits :

- les conduits de fumée placés en applique de façade

- les souches en tubes (inox, ciment...)

A•10.8 – CAPTEURS SOLAIRES

La pose des capteurs solaires est autorisée au niveau du sol.

Si la parcelle ne comprend pas de terrain libre, la pose de capteurs se fait en toiture, encastrés dans le matériau de couverture (pose à fleur du matériau de couverture), sur des surfaces limitées à 4 m² par toiture.

Article A•11 OUVERTURES

A•11.1 – ORDONNANCEMENT

- en façade sur rue, en cas d'ouvertures nouvelles ou remaniées, elles sont disposées suivant un rythme régulier horizontal et vertical

- toutefois, en cas de découverte de percements antérieurs non ordonnancés, on peut accepter des ordonnancements différents lorsque les percements découverts sont présentés dans un projet d'ensemble de traitement de la façade;

A•11.2 – PROPORTIONS

- en étage courant et dans les parties maçonnées, les ouvertures sont plus hautes que larges

- toutefois, en cas de découverte de percements antérieurs aux proportions différentes, on peut accepter des proportions différentes lorsque les percements découverts sont présentés dans un projet d'ensemble de traitement de la façade;

A•11.3 - FENETRES ET PORTES FENETRES

- les menuiseries sont en bois ;

- la partition est à grands carreaux, type XIX ème pour les plus courants ;

- toutefois, en cas de découverte de menuiseries antérieures, les petits carreaux sont autorisés ; auquel cas les détails de menuiseries existantes et prévues doivent accompagner le projet soumis à autorisation ;

- les menuiseries de petits formats peuvent ne comporter qu'un seul ouvrant ;

- les menuiseries sont posées en tableau avec ébrasement moyen de 17 cm environ du nu extérieur de la façade (minimum 15 cm, maximum 20 cm) ;

- . sont interdites :
- les menuiseries en aluminium et en pvc

A•11.4 - OUVERTURES « HISTORIQUES » (fenêtres à meneaux, porche, arcade, en pierre ou en bois, avec chronogrammes...)

- en cas de travaux, les vestiges d'ouvertures « historiques » sont conservées et valorisées dans le projet de restauration ;
- il convient d'alerter le Service départemental de l'architecture et du patrimoine, en vue de définir les conditions de leurs restaurations dans les deux cas suivants :
- si les vestiges d'ouvertures « historiques » sont découverts en cours de chantier,
- si la restitution d'une baie ancienne est envisagée en cours de chantier

A•11.5 - VOLETS

- . sont autorisés :
- les volets en bois pleins, type « dauphinois », à planches verticales, sur cadre rapporté, avec possibilité de panneaux persiennés
- . sont interdits :
- les volets métalliques, les persiennes, les volets en pvc, les volets roulants

A•11.6 - ENCADREMENTS DE BAIES

- encadrement saillant :
- . lorsque l'encadrement est saillant (pierre taillée, briques) par rapport à la maçonnerie, l'enduit de façade ne recouvre pas l'appareil entourant la baie ; l'encadrement reste vu (pierres taillées, briques appareillées)
- encadrement au nu de la maçonnerie:
- . lorsque l'encadrement est au nu de la maçonnerie (pierres, briques, bois), l'enduit de façade peut recouvrir l'appareil entourant la baie ; l'encadrement est alors réalisé :
- soit par un bandeau maçonné en surépaisseur (quelques mm) d'une largeur régulière (18 cm environ maximum pour les bandeaux horizontaux et 16 cm environ maximum pour les bandeaux verticaux)
- soit, en l'absence de surépaisseur, par un trait au fer définissant un cadre d'une largeur régulière (18 cm environ maximum pour les bandeaux horizontaux et 16 cm environ maximum pour les bandeaux verticaux). Ce cadre peut être peint avec une peinture silicate de ton blanc cassé ;

A•11.7 – APPUIS

- . sont interdits :
- les appuis en maçonnerie de béton débordants

A•11.8 - BALCON

- . sont autorisés :
- pour les façades sur jardin :
- un seul balcon par étage d'une largeur inférieure à la dépassée de la toiture
- une seule ouverture pour chaque balcon, ;
- . le balcon est réalisé sur consoles (bois, métal), avec un platelage bois
- . sont interdits :
- les balcons sur les façades sur rue

A•11.9 - GARDE-CORPS

- les garde-corps sont faits d'un barreaudage métallique vertical droit, en fers pleins ;
- . sont interdits :
- les garde-corps en bois
- les garde-corps en structure de tubes métalliques avec motifs

A•11-10 -PORTE D'ENTREE

- les portes sont en bois :
 - . soit à panneaux pleins,
 - . soit vitrées à mi hauteur

- . sont interdites :
 - les portes métalliques et en pvc

A•11-11 - PORTE GARAGE, CAVE, REMISE

- les portes sont en bois, à planches jointives, sur cadre,
- chaque porte ne peut comporter qu'un vitrage unique

- . sont interdites :
 - les portes métalliques et en pvc

Article A•12 FACADES

Les façades sur les rues principales des constructions dont l'architecture d'origine est liée à la fonction d'habitation sont enduites

A•12-1 - PISÉ

- . Les murs en pisé sont :
 - soit non revêtus
 - soit recouverts d'un revêtement :
 - enduit de finition au mortier de chaux naturelle et de sables du lieu, à l'exclusion de ciment ;
 - badigeon de chaux ;
- les encadrements des baies et les chaînes d'angle sont tracées et recouvertes d'un badigeon de chaux ;
- les décors antérieurs sont relevés et joints dans le projet soumis à autorisation ;

A•12-2 – GALETS

. Dans les murs en maçonnerie de galets, les pierres peuvent être rejointoyé, avec un mortier de chaux venant affleurer les têtes des pierres.

A•12-3 - MACONNERIE EN PIERRES TOUT VENANT

- . En cas de parement sur une maçonnerie en pierre tout venant le parement est continu et constitué d'un enduit de finition au mortier de chaux naturelle et de sable du lieu, à l'exclusion de ciment.
- . L'enduit est finement lissé, régulier, à l'exclusion des finitions projetées écrasées ou dites « rustiques » ;
- . L'enduit peut être recouvert d'un badigeon de chaux, et les encadrements des baies et les chaînes d'angle sont tracés et recouverts d'un badigeon de chaux ;
- . en cas de motifs décoratifs, on peut envisager des décors composés, qui sont dessinés préalablement et joint au dossier de demande d'autorisation de construire ;

A•12.4 - PIERRE TAILLEE

- les pierres taillées sont nettoyées, et brossées (pierres calcaire dures)
- les pierres de molasse doivent être protégées

A•12.5 - BOIS

Sont interdits :

- Les structures en madriers apparents
- Les bardages de planches de bois, posés en applique sur les maçonneries

A•12.6 - ENDUITS

- L'enduit de finition est finement lissé au mortier de chaux naturelle
- L'enduit peut être recouvert d'un badigeon de chaux, et les encadrements des baies et les chaînes d'angle sont tracés et recouverts d'un badigeon de chaux ;

Sont interdits :

- les tyroliennes, les enduits à gros grains, les enduits à relief ou les peintures sur les enduits

A•12.7 – CONDUITS DE FUMÉE EN FACADE

Sont interdits :

- . les conduits de fumée, type ventouse, sur les façades vues depuis l'espace public ;

A•12.8 – COMPTEURS EN FACADE

- . lorsque les compteurs (eau, électricité...) sont placés en façade, ils sont encastrés et protégés par un volet bois ;

Article A•13 – ABORDS ET JARDINS

A•13•1 - MURS DE SOUTÈNEMENT

Dans l'hypothèse de terrains pentus, les sols sont retenus :

- soit par un mur de soutènement construit parallèlement aux courbes de niveaux de façon à limiter les terrassements
- soit par un mouvement de terrain dont la hauteur est celle prévue dans le règlement du document d'urbanisme en cours

A•13•2 – MURS DE CLÔTURE

- . les clôtures sont constitués de murs continus en maçonnerie ;
- . la hauteur des murs ne peut être supérieure à 2,00 m (en cas de réfection de murs existants)
- . lorsque les murs de clôture sont réalisées par des murs en maçonnerie de pierres tout venant, en maçonnerie de pisé, ou en maçonnerie de galets, ils sont obligatoirement préservés et entretenus, (voir les articles A•12-1, A•12-2, A•12-3 et A•12-4) ;
- . lorsque les murs de clôture sont reconstruits en maçonnerie de béton, ils sont enduits au mortier de chaux naturelle, finition frottée ou grattée ;
- . l'arase (la couverture) des murs peut être réalisée soit en tuiles canal maçonnées, soit en pierres maçonnées ;

A•13•3 – CLÔTURES

Les clôtures des jardins sont composées :

- soit d'un mur de maçonnerie
- soit végétales (incorporant un grillage)
- soit d'une palissade bois

A•13•4 – PORTAILS

- les vantaux des portails sont soit en bois, soit en métal

A•13•6 - VOIRIE / ESPACES PUBLICS

- tout projet (trottoirs, parc, caniveaux, éclairage public...) sera soumis à autorisation
- les seuils existants des accès réalisés en pierres taillées, sont conservés

II- Dispositions applicables aux secteurs indicés « zb » :

Le règlement de la ZPPAUP approuvée est applicable. Il est rappelé ci-dessous à titre informatif.

Article B•8 PENTE DE TOITURE

Pente de toiture comprise entre 30 et 40 %

Toutefois pour des bâtiments documentés pour lesquels il est établi que des pentes différentes du cadre général ont été mises en œuvre, on peut se référer aux sources documentaires pour accepter des pentes différentes ;

. constructions existantes et constructions nouvelles à vocation résidentielle

- . les terrasses sont possible lorsqu'elles assurent un lien ou une continuité entre les volumes majeurs.

Article B•9 -VOLUMÉTRIE

. constructions existantes

. Pour les constructions existantes, les projets de modification des volumes et les projets d'extensions sont réalisés en continuité des volumes et des pentes de toitures existantes ;

. constructions nouvelles

. En cas de construction nouvelle, la hauteur à l'égout du toit est supérieure au tiers de la longueur de la façade dans le plan considéré ;

. Les faitages sont orientés dans le sens de la plus grande dimension de la construction projetée ;

. les toitures couvrent tous les éléments bâtis ou adjacents aux volumes (balcons, galerie, escaliers...)

. les constructions sont composées au maximum de trois volumes couverts respectivement par une toiture simple et unitaire

. sont interdits :

. les angles de toiture tronqués, les effets de pointe et les décrochements multiples.

Article B•10 COUVERTURE

B•10.1 – MATÉRIAUX

. constructions existantes

. matériaux de couverture autorisés :

- tuiles canal en terre cuite

- tuiles canal en terre cuite et à emboîtement

- tuiles mécaniques en terre cuite

. la couleur est un ton unitaire et nuancé à dominante rouge brun, sans multiplication des teintes.

Toutefois pour des bâtiments documentés pour lesquels il est établi que des matériaux différents du cadre général ont été mis en œuvre, on peut se référer aux sources documentaires pour accepter des matériaux différents compatibles avec l'architecture et du bâtiment et de son site ; à défaut, la couverture est réalisée en tuiles canal ou en tuiles canal à emboîtements.

. constructions nouvelles à vocation résidentielle

. matériaux de couverture autorisés :

- tuiles canal en terre cuite

- tuiles canal en terre cuite et à emboîtement

- tuiles mécaniques en terre cuite de type romane (petit moule et grandes ondes)

. la couleur est un ton unitaire à dominante rouge brun, sans multiplication des teintes.

. constructions nouvelles agricoles

. sont autorisés :

. la couverture en matériaux à relief non réfléchissant, de ton identique aux tuiles en terre cuite ;

. les traitements de surface aux sels métalliques peuvent être employés à cette fin, suivant la porosité des matériaux ;

. sont interdits :

. les produits métalliques

B•10.2 – RIVE D'ÉGOUT

. constructions existantes

. La rive d'égout de toiture répond aux descriptions suivantes :

- saillie générale de 50 cm minimum

- queue de vache

- voligée sur chevrons

- pas de planche placée sur les abouts des chevrons (« plate bande »)

. constructions nouvelles

- la dépassée de toiture est de 50 cm minimum mesurée horizontalement depuis le nu extérieur du mur ;

B•10.3 – RIVE DE PIGNON

. constructions existantes

. Lorsque la rive est courte :

- la saillie des liteaux est comprise entre 10 et 30 cm maximum avec contre liteau, à l'exclusion de toute planche de rive et de toute saillie de panne.

- la tuile de rive est une tuile identique à celle du toit, et maçonnée en recouvrement sur la dépassée.

. Lorsque la rive est longue :

- la dépassée de toiture repose sur les pannes sortant en saillie du mur.

- l'ensemble ne peut dépasser 50 cm de débord par rapport au mur pignon.

. constructions nouvelles

- la dépassée de toiture est de 50 cm minimum

B•10.4 - ÉCLAIREMENT DES COMBLES

. constructions existantes et constructions nouvelles

. sont autorisés :

- les châssis tabatières : largeur inférieure à 80 cm, et surface inférieure à 1,00 m²

- les fenêtres de toit posées non jointives dans le plan du toit : largeur inférieure à 80 cm, et surface inférieure à 1,00 m²

. sont interdits :

- tous les éléments en saillie ou en creux qui rompent la planéité du toit.

B•10.5 -GOUTTIÈRES ET DESCENTES D'EAUX

. constructions existantes et constructions nouvelles

. sont autorisés :

. Les égouts métalliques, profilés ronds

. sont interdits :

- égouts encastrés dans les murs

- égouts en PVC

B•10.6 - ARÊTIER ET FAÎTAGE

. constructions existantes

. emploi de tuiles courantes pour les arêtiers, sans tuiles spécifiques pour les abouts ;

B•10.7 - SOUCHES DE CHEMINÉE

. constructions existantes

. Les souches de cheminée sont de section rectangulaire, et répondent aux descriptions suivantes :

- soit, la souche de cheminée est en maçonnerie de briques, y compris le couronnement

- soit, la souche de cheminée est en maçonnerie enduite au mortier de chaux identique au mortier des façades, et le couronnement en briques

. sont interdits :

- les conduits de fumée placés en applique de façade

- les souches en tubes (inox, ciment...)

. constructions nouvelles

. Les souches de cheminée sont de section rectangulaire

. sont interdits :

- les conduits de fumée placés en applique de façade

- les souches en tubes (inox, ciment...)

A•10.8 – CAPTEURS SOLAIRES

La pose des capteurs solaires est autorisée au niveau du sol.

Si la parcelle ne comprend pas de terrain libre, la pose de capteurs se fait en toiture, encastrés dans le matériau de couverture (pose à fleur du matériau de couverture), sur des surfaces limitées à 4 m² par toiture.

Article B•11 OUVERTURES

CONSTRUCTIONS EXISTANTES

B•11.1 – ORDONNANCEMENT • constructions existantes

- . sur la façade principale (la façade sur la cour), les ouvertures sont disposées suivant un rythme régulier horizontal et vertical
- . toutefois, en cas de découverte de percements antérieurs non ordonnancés, on peut accepter des ordonnancements différents lorsque les percements découverts sont présentés dans un projet d'ensemble de traitement de la façade;

B•11.2 – PROPORTIONS • constructions existantes

- . en étage courant et dans les parties maçonnées, les ouvertures sont plus hautes que larges
- . toutefois, en cas de découverte de percements antérieurs aux proportions différentes, on peut accepter des proportions différentes lorsque les percements découverts sont présentés dans un projet d'ensemble de traitement de la façade;

B•11.3 - FENETRES ET PORTES FENETRES • constructions existantes

- . les menuiseries sont en bois.
- . pour les menuiseries de grands formats, les carreaux sont à grands formats ou à petits carreaux pour les plus anciennes ; auquel cas les détails de menuiseries existantes et prévues doivent accompagner le projet soumis à autorisation ;
- . les menuiseries de petits formats peuvent ne comporter qu'un seul ouvrant
- . les menuiseries sont posées avec ébrasement à 17 cm environ du nu extérieur de la façade ;
- . Les ouvertures de grandes dimensions (porte de grange, de hangar...) sont conservées à leur place dans le cadre de transformation et réemployées dans le projet architectural ;
- . les châssis menuisés (panneaux, fixes, mobiles, vitrés, opaques...) permettent de répondre aux nécessités des fonctionnements intérieurs ;
- . sont interdites :
 - les menuiseries en aluminium et en pvc

B•11.4 - TRACES D'OUVERTURES « HISTORIQUES »

- constructions existantes (fenêtres à meneaux, porche, arcade, en pierre ou en bois, avec chronogrammes...)

- . en cas de travaux, les vestiges d'ouvertures « historiques » sont conservés et valorisés dans le projet de restauration
- il convient d'alerter le Service départemental de l'architecture et du patrimoine, en vue de définir les conditions de leurs restaurations dans les deux cas suivants :
 - si les vestiges d'ouvertures « historiques » sont découverts en cours de chantier,
 - si la restitution d'une baie ancienne est envisagée en cours de chantier

B•11.5 - VOLETS • constructions existantes

- . sont autorisés :
 - les volets en bois pleins, type « dauphinois », à planches verticales, sur cadre rapporté, avec possibilité de panneaux persiennés
- . sont interdits :
 - les volets métalliques, les persiennes, les volets en pvc, les volets roulants

B•11.6 - ENCADREMENTS DE BAIES • constructions existantes

- encadrement saillant :
 - . lorsque l'encadrement est saillant (pierre taillée, briques) par rapport à la maçonnerie, l'enduit de façade ne recouvre pas l'appareil entourant la baie ; la matière reste généralement vue (pierres taillées, briques appareillées)
- encadrement au nu de la maçonnerie:
 - . lorsque l'encadrement est au nu de la maçonnerie (pierres, briques, bois), l'enduit de façade peut recouvrir l'appareil entourant la baie ; l'encadrement est alors réalisé
 - soit par un bandeau maçonné en surépaisseur (quelques mm) d'une largeur régulière (18 cm environ maximum pour les bandeaux horizontaux et 16 cm environ maximum pour les bandeaux verticaux)

- soit, en l'absence de surépaisseur, par un trait au fer définissant un cadre d'une largeur régulière (18 cm environ maximum pour les bandeaux horizontaux et 16 cm environ maximum pour les bandeaux verticaux). Ce cadre peut être peint avec une peinture silicate de ton blanc cassé ;

B•11.7 - APPUIS • constructions existantes

. sont interdits :
- les appuis en maçonnerie de béton débordants

CONSTRUCTIONS NOUVELLES

B•11.8 – PROPORTIONS • constructions nouvelles

. les ouvertures sont plus hautes que larges en limite des voies publiques ;

B•11.9 - APPUIS • constructions nouvelles

. sont interdits :
- les appuis en maçonnerie de béton débordants

B•11.10 - BALCON et GALERIE

constructions existantes et constructions nouvelles

. le balcon ou la galerie est compris dans le plan de la façade, sans saillie et placée sous le toit ;
. le balcon ou la galerie est construit en ossature, sans emploi de maçonnerie (ni dalle, ni pilier) ;

B•11.11 - GARDE-CORPS

constructions existantes

- barreaudage vertical droit, métallique en fers pleins ou en bois ;

. sont interdits :
- les garde-corps en structure de tubes métalliques avec motifs

B•11-12 - PORTE D'ENTREE

. les portes sont en bois
. soit à panneaux pleins,
. soit vitrées à mi hauteur

B•11-13 PORTE GARAGE, CAVE, REMISE

. les portes sont en bois, à planches jointives, sur cadre,
. chaque porte ne peut comporter qu'un vitrage unique

. sont interdites :
- les portes métalliques et en pvc

Article B•12 FACADES

Les maisons d'habitation dont l'architecture d'origine est liée à cette fonction sont enduites

B•12-1 – PISÉ constructions existantes

. Les murs en pisé sont :
- soit non revêtus
- soit recouverts d'un revêtement :
- enduit de finition au mortier de chaux naturelle et de sables du lieu, à l'exclusion de ciment ;
- badigeon de chaux ;

- les encadrements des baies et les chaînes d'angle sont tracées et recouvertes d'un badigeon de chaux ;
- les décors antérieurs sont relevés et joints dans le projet soumis à autorisation ;

B•12-2 – GALETS constructions existantes

. Dans les murs en maçonnerie de galets, les pierres peuvent être rejointoyé, avec un mortier de chaux venant affleurer les têtes des pierres.

B•12-3 - MACONNERIE EN PIERRES TOUT VENANT

constructions existantes

- . En cas de parement sur une maçonnerie en pierre tout venant le parement est continu et constitué d'un enduit de finition au mortier de chaux naturelle et de sables du lieu, à l'exclusion de ciment.
- . L'enduit est lissé fin, régulier, à l'exclusion des finitions projetées écrasées ou dites « rustiques » ;
- . L'enduit peut être recouvert d'un badigeon de chaux, et les encadrements des baies et les chaînes d'angle sont tracés et recouverts d'un badigeon de chaux ;
- . en cas de motifs décoratifs, on peut envisager des décors composés, qui devront être dessinés préalablement et joint au dossier de demande d'autorisation de construire.

B•12.4 -PIERRE TAILLEE constructions existantes

- . les pierres taillées sont nettoyées, et brossées (pierres calcaire dures)
- . les pierres de molasse doivent être protégées

B•12.5 – BOIS constructions existantes

Sont interdits :

- Les structures en madriers apparents

B•12.6 - ENDUITS

- L'enduit de finition est finement lissé au mortier de chaux naturelle
- L'enduit peut être recouvert d'un badigeon de chaux, et les encadrements des baies et les chaînes d'angle sont tracés et recouverts d'un badigeon de chaux ;

Sont interdits :

- les tyroliennes, les enduits à gros grains, les enduits à relief ou les peintures sur les enduits

B•12.7 - CONSTRUCTIONS RESIDENTIELLES constructions nouvelles et constructions anciennes

- . Les enduits de mortier de façade reprennent les tonalités des matériaux locaux avec comme référence la terre et le sable du lieu ; dans le cas général on se réfère à des teintes gris-beige ; des échantillons secs, réalisés sur place, peuvent être demandés pour accord préalable à toute commande de mise en œuvre ;
- . Les enduits sont frottés grattés lissés.

- . lorsque les parements de façade sont en bois, ils peuvent être revêtus d'une peinture

Sont interdits :

- Les pastiches d'éléments architecturaux anciens
- Les imitations, les faux appareillages de matériaux (fausses pierres, plaquages de pierres)
- L'emploi à nu ou en parements extérieurs de matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que briques creuses, carreaux de plâtre, aglo de ciment...
- Les tyroliennes, les enduits à gros grains, les enduits à relief
- Les peintures sur les enduits

B•12.8 - CONSTRUCTIONS NOUVELLES AGRICOLES

- . les matériaux de parement sont non réfléchissant, de tonalité semblable aux matériaux locaux employés ;
- . les traitements de surface aux sels métalliques peuvent être employés à cette fin, suivant les matériaux ;

sont interdits :

- . les matériaux métalliques

B•12.9 – CONDUITS DE FUMÉE EN FACADE constructions nouvelles et constructions anciennes

Sont interdits :

- . les conduits de fumée, type ventouse, sur les façades vues depuis l'espace public ;

B•12.10 – COMPTEURS EN FACADE constructions nouvelles et constructions anciennes

. lorsque les compteurs (eau, électricité...) sont placés en façade, ils sont encastrés et protégés par un volet bois ;

Article B•13 -ABORDS ET JARDINS

B•13•1 - MURS DE SOUTÈNEMENT

Dans l'hypothèse de terrains pentus, les sols sont retenus :

- soit par un mur de soutènement construit parallèlement aux courbes de niveaux de façon à limiter les terrassements
- soit par un mouvement de terrain dont la hauteur est celle prévue dans le règlement du document d'urbanisme en cours

B•13•2 – MURS DE CLÔTURE

- . les clôtures sont constitués de murs continus en maçonnerie ;
- . les murs de clôtures existants sont conservés sauf cas de force majeure clairement explicitée ;
- . la hauteur des murs ne peut être supérieure à 2,00 m (en cas de réfection de murs existants)
- . lorsque les murs de clôture sont réalisés par des murs en maçonnerie de pierres tout venant, en maçonnerie de pisé, ou en maçonnerie de galets, ils peuvent être protégés par un parement (voir les articles B.12-1, B.12-2, B.12-3 et B.12-4) ;
- . lorsque les murs de clôture sont reconstruits en maçonnerie de béton, ils sont enduits au mortier de chaux naturelle, finition frottée ou grattée ;
- . l'arase (la couverture) des murs peut être réalisée soit en tuiles maçonnées ou en pierres maçonnées ;

B•13•3 - CLOTURES

- . En cas de clôture, elle est constituée d'une haie végétale ;
- . Les clôtures végétales sont composées :
 - soit d'un muret de clôture (hauteur maximum de 50 cm) surmonté d'une grille (ou grillage), placé en limite de la propriété ;
 - soit d'un grillage continu placé dans la haie végétale ;
 - soit d'une palissade bois

B•13•4 – PORTAILS

- les vantaux des portails sont soit en bois, soit en métal

B•13•6 - VOIRIE / ESPACES PUBLICS

- tout projet (trottoirs, parc, caniveaux, éclairage public...) sera soumis à autorisation
- les seuils existants des accès réalisés en pierres taillées, sont conservés

III- Dispositions complémentaires applicables aux secteurs indicés « za », « zb » complétant les dispositions du règlement de la ZPPAUP :

III-1- Dans les secteurs « za », « zb » :

Rideaux de protection métalliques des commerces et des activités :

- Le caisson devra être posé en intérieur non visible depuis l'espace public,
- le rideau sera positionné à l'intérieur du commerce, derrière la vitrine,
- en cas d'obligation de laisser le tablier du rideau en extérieur prévoir des lames perforées ou des lames laquées de couleur foncée (vert foncé, gris, bordeaux, marron....en harmonie avec la façade).
- Les rideaux galvanisés (plein ou à croisillons) ne sont pas autorisés à l'extérieur de la vitrine,

Isolation extérieure :

- Les procédés d'isolation extérieure rapportés sur des maçonneries anciennes (antérieures à 1940) ne sont pas autorisés.

Mise en peinture des menuiseries en bois dans des teintes neutres locales : gris, gris légèrement coloré, mastic, bordeaux, marron, vert foncé (pour compléter les articles A11.3, 5, 10 et 11 de la ZPPAUP). Le blanc, les teintes vives, sont interdits, les vernis et lasures ton bois sont déconseillés.

Eléments techniques :

- Les paraboles, antennes ne seront pas non visibles de l'espace public. Si il n'y a aucune solution et que l'élément est visible, le modèle retenu devra s'intégrer au support, façade ou toiture (prévoir une parabole teintée de la teinte du support ou perforée.....)
- Les éoliennes ne sont pas autorisées
- Les climatiseurs sont interdits sur les toitures et les murs de façades visibles de l'espace public. Pour les commerces, ils peuvent être intégrés dans la vitrine, mais dissimilés derrière des ventelles.



Les climatiseurs peuvent être placés comme ici, derrière des panneaux ajourés.

- Les sorties de ventouses des chaudières ne seront pas visibles depuis l'espace public.
- Les boîtes aux lettres, compteurs divers (eau, électricité, gaz...), seront encastrés dans les murs et protégés à l'aide de volets bois.

III-2- Dans les secteurs « zb » :

Volumétrie :

Constructions nouvelles :

- elles devront respecter un plan de trame orthogonal (plan non plié)

IV- Dispositions applicables aux secteurs indicés « zf »

IV-1- Les constructions proposant un **vocabulaire architectural contemporain** ne répondant pas aux obligations de volumétrie, de pente de toiture et de matériaux édictées peuvent être autorisées si elles respectent les fondamentaux de la construction traditionnelle locale, à savoir :

- la simplicité des silhouettes,
- le plan orthogonal,
- l'orientation par rapport aux conditions climatiques,
- l'adaptation à la pente,
- le rythme des percements, les ouvertures
- les matériaux, les couleurs...

Le pastiche d'architectures étrangères à la région est interdit (chalets de montagne, cabanes en rondins, ou maisons « romaines », provençales ou Ile de France par exemple).

IV-2- Volume des constructions :

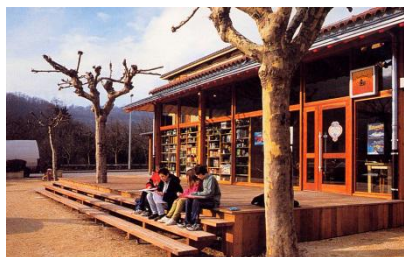


Le volume simple en longueur est une constante de l'architecture locale. Les bâtisses traditionnelles mesurent 20 à 30 m de long, 10 à 12 m de large, comptent un étage au dessus du rez-de-chaussée avec une toiture à deux pans (ou deux pans avec deux croupes) de 30 à 40% avec le faitage dans la plus grande longueur.

- Le gabarit ci-dessus devrait être repris pour une opération de petit collectif, d'habitat individuel groupé appelé « intermédiaire », de bâtiment regroupant plusieurs activités. *Les dimensions des constructions traditionnelles incitent au regroupement des logements, ce qui évite de gaspiller du terrain naturel, conformément aux attentes du développement durable.*



bâtiment en bois Autriche



Poliénas Isère

- Pour les maisons particulières isolées, si le regroupement n'est pas envisageable :

Le plan doit être orthogonal et la hauteur à l'égout du toit doit-être supérieure au tiers de la longueur de la façade dans le plan considéré.

La volumétrie des constructions nouvelles doit-être simple, sobre, ramassée, sans contraste ni accidents accusés ou gratuits. Les tours, les angles de toitures tronqués, les effets de pointes et les décrochements multiples sont interdits.

La simplicité du volume évite les déperditions d'énergie. Un volume simple est toujours plus facile à isoler et économique à chauffer.

- Les annexes de l'habitation telles que garages, abris à bois, silos ou autres devront être intégrées au volume principal du bâtiment. Une autre implantation pourra être admise en cas d'impossibilité technique de réaliser cette intégration au bâtiment principal (déclivité importante du terrain naturel, difficulté d'accès,...). Dans ce cas les annexes doivent reprendre les volumes et aspects architecturaux du bâtiment principal.

IV-3 - Géométrie des toitures :

Le toit doit couvrir tous les éléments bâtis ou adjacents aux volumes (balcons, galeries...)

Cas des toitures à deux versants : D'une manière générale, la pente sera comprise entre 30 et 40% avec un débord de 50 cm minimum. Les toitures à deux pans et deux croupes sont admises uniquement sur des bâtiments longs qui comportent au moins un étage (R+1 minimum).

- Pour les bâtiments d'activités et pour les bâtiments agricoles, des pentes inférieures pourront être admises, sous réserve de constituer un volume harmonieux.
- Le faitage des nouvelles constructions doit être positionné dans le sens de la plus grande dimension et être sans changement de direction.

Les toitures terrasses pourraient être autorisés pour les nouvelles constructions, dans le cas d'architecture très contemporaine ou de construction répondant à des critères de basse consommation énergétique de type « maison passive ». En terrain en pente le traitement paysager de cette 5^{ème} façade sera exigé en raison des vues plongeantes. Les toitures végétalisées ou les films photovoltaïques seront privilégiés.

Toitures des extensions :

- Les toitures à un seul versant sont autorisées pour des constructions accolées ou en extension à un bâtiment existant, et pour des bâtiments isolés de faible superficie au sol (< à 20 m²); dans ce cas et sauf impossibilité technique, la pente de toit doit être identique à celle du bâtiment principal.
- Les toitures-terrasse sont autorisées sous réserve qu'elles participent ponctuellement à une composition architecturale d'ensemble (élément de liaison par exemple), qu'elles constituent un volume cohérent avec l'ensemble de la construction et que leur aspect en cas de vue plongeante soit particulièrement bien traité (revêtement de qualité, aspect paysager...).

Ouvertures en toiture :

- Il est exigé un seul mode d'ouverture par toiture.
- Pour une bonne composition, les percements du toit doivent correspondre avec ceux de la façade (sur un même axe vertical par exemple).
- Les ouvertures en saillie (jacobines, outeaux, chien assis...) sont autorisées si elles restent limitées en nombre et mesurées en volumétrie.
- Les fenêtres de toitures devront être affleurantes au plan du toit. Leurs dimensions seront proportionnées à la taille du toit et des autres ouvertures de la façade. Elles devront être composées sur une même horizontale.

Les conduits de cheminées seront intégrés au volume, dans une souche rectangulaire rapprochée du faitage.

Les panneaux solaires (thermiques, photovoltaïque) en toiture :

Ils seront dans le plan du toit et non en saillie et de même pente que la toiture. L'ensemble des panneaux solaires doit être rassemblé et positionné horizontalement dans le tiers supérieur de la toiture ou verticalement sur un côté de la toiture, et de manière linéaire dans les deux cas.

La surface des capteurs doit être adaptée aux besoins réels. *Les dernières études ont montré qu'en matière d'eau chaude sanitaire pour une famille, les surfaces des capteurs sont la plupart du temps surdimensionnées.*



annexes avec toit terrasse capteurs bien intégrés, Virieu

IV-4- Couverture des toitures :



- Les couvertures autorisées pour les toitures de type traditionnel :
 - tuiles canal : pose traditionnelle ou sur plaques d'étanchéité,
 - tuiles canal mécanique appelée tuile « romane », à emboîtement grand moule,
 - tuiles mécaniques plates avec gorges d'écoulement.
- Les tuiles seront d'aspect terre cuite, de teinte rouge brun, sans panachage de teintes.
- Les passées de toitures seront traitées sobrement et ne doivent pas être coffrées horizontalement.
- Les bandeaux d'égout mesureront 18 cm maximum de hauteur et seront de teinte sombre.

IV-5- Façades – boiseries - menuiseries – finitions :

- L'isolation par l'extérieur sur des maçonneries anciennes antérieures à 1940 n'est pas autorisée (exemple : murs en pisé ou en galets, murs en pierres enduits ou non).

Exemples de maçonneries anciennes à préserver :



- Les surfaces des façades doivent être sobres et planes (pas de finition rustique). Les éléments faussement rustiques (crépis grossiers, projeté « écrasé » ou « rustique écrasé », angles d'about, fausses pierres d'angles, faux linteaux en bois, placages) sont interdits.
- L'aspect des façades devra être mat et non brillant, les teintes devront être discrètes, ni trop claires, ni trop foncées, ni vives et choisies parmi les tonalités des matériaux locaux avec comme référence « les tons pierre, pisé ou sable ».
- Les constructions en bois sont autorisées si elles sont l'expression d'une architecture contemporaine de qualité et répondant à des critères de basse consommation de type « maison passive » et non la reproduction ou l'inspiration de modèles étrangers au lieu comme les chalets suisses ou savoyards, les cabanes en bois ronds du Jura, ou les typologies venues du grand Nord ou de l'Est.
- Le bois sera laissé naturel (pas de lasure, ni de peinture).

- Les ouvertures en façade seront par principe plus hautes que larges. Lorsqu'une composition architecturale d'ensemble le justifiera, des proportions différentes pourront être admises.
- Menuiseries :
 - Les sections et les montants des châssis de fenêtres devront être les plus fins possibles. Les portes de garages devront être traitées en harmonie avec les menuiseries de la construction.
 - Volets roulants : les caissons devront être posés en intérieur et ne pas être visibles en façade.
 - Les menuiseries (châssis de fenêtres, volets, portes) devront avoir une teinte de finition en harmonie avec la teinte de la façade. Elles pourront être peintes : tons légers dans les gammes de gris , gris légèrement coloré, mastic, bordeaux, marron, vert foncé (tons sombre).
- Les balcons, gardes corps, marquises, auvents, seront d'aspect et de formes simples.
- Panneaux solaires positionnés en façade : ils devront être intégrés à la composition architecturale du bâtiment.

IV-6- Le chemin d'accès (la voie circulée dans la parcelle) à la construction sera le plus court, le moins pentu et le moins large possible afin de réduire son impact paysager et les contraintes qui lui sont liées : terrassement, entretien, imperméabilisation des sols et déneigement.

- Sur les terrains plats ou à faible pente, l'accès au garage doit se faire de plain pied. Les garages enterrés sont interdits.
- En cas de terrain en pente, l'accès par le haut du terrain doit vraiment être privilégié pour éviter que le jardin ne soit empiété par une voie goudronnée. Cette contrainte doit-être prise en compte dans les divisions parcellaires.

Le garage doit être placé au plus près de la voirie de desserte et se trouver à niveau. Afin de satisfaire à cette règle, la construction d'un volume détaché de la construction principale est autorisée.

En terrain en pente, l'accès du véhicule au garage doit conditionner le plan de la maison. Le garage peut se situer au dessus de l'habitation si cela permet d'éviter les voiries



Bonne implantation dans la pente, accès direct de la voiture en haut de la construction, vue préservée. Suisse



Eviter les voiries qui occupent l'espace du jardin. Un accès par le haut du terrain aurait pu dans ces cas limiter la part de la voirie sur le terrain.



Eviter comme ici les bouleversements de terrain !

- Sur les terrains plats, il n'est admis aucun remblais ou déblais, une fois la construction terminée.
- Pour les terrains en pente, le plan et la volumétrie de la construction doivent s'adapter à la pente, et non le contraire. Décaissements, talus et remblais cumulés sont limités à une hauteur de 1m maximum une fois la construction terminée. Les terres peuvent être maintenues par un mur (pierres, béton, maçonnerie enduite de hauteur maximum 1m) construit parallèlement aux courbes de niveau, les talus (hauteur maximum 1m) seront adoucis, lissés, plantés. Les enrochements sont interdits.

« Adapter une construction à la pente, c'est respecter le profil du terrain naturel en le modifiant le moins possible ».



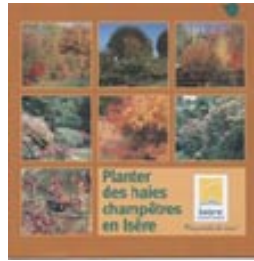
construction dans la pente : on a adapté le plan à la configuration du terrain

IV-7- Clôtures – haies :

- La clôture des terrains n'est pas obligatoire ; elle est même déconseillée au contact des espaces agricoles et en dehors du village.
- Les clôtures seront d'aspect simple et sobre et d'une hauteur totale limitée à 1.50 m sur rue et 2.00 m sur limites séparatives, composées de :
 - Soit d'un muret (50 cm de hauteur maximum) surmonté d'une grille ou d'un grillage doublé d'une haie végétale, placé en limite de la propriété,
 - Soit un grillage continu noyé dans une haie végétale
 - Soit d'une barrière en bois en dessin sobre
- La clôture peut être implantée en retrait de la voie pour dégager un espace planté et fleuri contribuant à perpétuer les ambiances rurales de campagne.
- Cas des clôtures implantées à proximité des carrefours des voies publiques ouvertes à la circulation automobile : elles devront être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne ou un danger pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité.



Containers intégrés dans la haie



Brochure « planter les haies champêtres en Isère » CG38



La haie d'essences variées qui borde la rue a un aspect plus souple que la haie monospécifique qui longe la parcelle

IV-8- Eléments techniques : citernes à gaz ou à mazout – emplacement à containers poubelles – postes électriques et de gaz – coffrets, compteurs et boîtes aux lettres, climatiseurs, antennes paraboliques

Pour les opérations d'ensemble, il sera prévu un emplacement aménagé pour entreposer les poubelles, commun à l'opération et adapté à la collecte sélective.

Les citernes à gaz ou à mazout doivent être enterrées.

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux des constructions, doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade ou de la clôture.

La pose des climatiseurs est interdite en toiture et en applique sur les murs de façades visibles de la rue. (*Possibilité de pose de climatiseurs: sur les balcons si les dispositifs sont peu visibles, dans les sous-sol ventilés ouverts sur l'extérieur, au sol dans les cours arrière ou sur les terrasses arrière, dans les combles bien ventilés*). Les commerces devront les intégrer à l'intérieur de la baie commerciale.

Les antennes paraboliques doivent être aussi peu visibles que possible depuis la voie publique. Pour une meilleure intégration elles seront choisies en métal gris perforé ou peintes dans les couleurs de leur support (couleur du toit ou de la façade).

V- Prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage (haies et arbres isolés ou en alignement identifiés sur le document graphique du règlement (art L 123-1-7° du Code de l'Urbanisme))

Les haies identifiées en éléments de paysage sur le document graphique du règlement, en application du 7° de l'article L 123-1 du code de l'urbanisme, devront être maintenues en l'état sauf en cas de problème sanitaire avéré. Elles pourront être déplacées de quelques mètres si besoin. Elles seront alors restaurées avec des arbres et des arbustes de mêmes essences végétales afin de ne pas altérer la structure du paysage et préserver la biodiversité.

ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT

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

Il est fixé :

1- Pour les constructions neuves, les changements de destination ou le réaménagements de bâtiments existant à usage d'habitation :

- 1 place de stationnement par logement,

Cas des logements locatifs construits avec un prêt aidé de l'Etat (art L 123-1-3) : 1 place de stationnement par logement. Toutefois, l'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors oeuvre nette, dans la limite d'un plafond de 50% de la surface hors oeuvre nette existant avant le commencement des travaux.

2- Pour les bureaux et professions libérales :

- 1 place de parking pour 25 m² de surface de plancher hors oeuvre nette.

3- Pour les hôtels, gîtes ou collectivités :

- 1 place par chambre.

4- Pour les autres activités autorisées dans la zone ou pour les équipements publics, des aires de stationnement suffisantes doivent être aménagées sur la parcelle pour assurer le stationnement, d'une part, des véhicules de livraison et de services, et d'autre part, des véhicules du personnel et des visiteurs. Ces aires ne comprennent pas les aires réservées aux manœuvres des véhicules qui doivent figurer sur le plan de circulation qui accompagne obligatoirement la demande de permis de construire.

5- Caractéristiques géométriques des aires de stationnement :

- 5 m x 3 m par emplacement (accès non compris) ou 25 m² (voirie comprise).

6- Les aires de stationnement figurant ci-dessus peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat (à 300 m maximum).

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant des alinéas précédents, il sera tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

En l'absence d'un tel parc, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable est tenu de verser à la commune une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions définies par l'article L. 332-7-1.

7- Prescription :

Par leurs dispositions techniques, les aires de stationnement seront aménagées de manière à limiter l'imperméabilisation des sols.

ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

Plantations :

1- Dans les secteurs indicés « za » et « zb », le règlement de la ZPPAUP rappelé ci-après s'applique.

A•13•5 – et B.13.5 - VÉGÉTAUX

- . les haies sont composées au moins de trois essences à feuilles caduques ;
- . En cas de plantation d'arbres de hautes tiges, les espèces locales doivent représenter 50 % des essences plantées ;

Sont interdits :

- . les végétaux à feuilles persistantes en limite de parcelles

2- En secteurs indicés « zf » :

Tout espace non affecté à la construction et au stationnement doit être traité en aménagement paysager, minéral ou végétal ⁽¹⁾.

La remise en état du terrain devra être effectuée dans les lignes naturelles du paysage environnant.

Les haies de clôtures végétales seront composées d'au moins 3 espèces locales en mélange et à feuilles caduques. Les végétaux à feuilles persistantes sont interdits en limite de parcelle.

En cas de **plantations d'arbres de haute tige**, les espèces locales doivent représenter 50% des essences plantées.

Pour composer sa haie vive et choisir les arbres de haute tige, on pourra consulter en mairie la plaquette éditée par le Conseil Général de l'Isère ⁽²⁾ « planter les haies champêtres en Isère ».

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Les possibilités d'occupation du sol sont celles qui résultent de l'application des articles UA1 à UA13.

⁽¹⁾ Afin de lutter contre le développement de l'ambrosie, il est demandé de ne pas laisser les terres à nu

⁽²⁾ « Planter des haies champêtres en Isère » plaquette éditée par le Conseil Général de l'Isère

COMMUNE DE REVEL-TOURDAN

PLAN LOCAL D'URBANISME

UB

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

Article UB 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

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

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UB 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Article UB 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

Article UB 5 - Surface minimale de terrains en cas de réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif

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

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

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

Article UB 9 - Emprise au sol des constructions

Article UB 10 - Hauteur maximale des constructions

Article UB 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Article UB 12 - Stationnement

Article UB 13 - Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations

SECTION III : POSSIBILITE D'OCCUPATION

Article UB 14 - Coefficient d'occupation du sol

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

1. Les installations classées pour la protection de l'environnement (soumises à autorisation ou à déclaration), ainsi que tout établissement ou bâtiment à usage industriel ou artisanal (comportant ou non des installations classées), incompatibles avec le voisinage des zones habitées ou présentant un danger grave ou des risques pour la sécurité et la salubrité publique.
2. Les constructions à usage commercial à l'exception de celles autorisées à l'article UB 2 suivant
3. Les constructions et installations à usage agricole.
4. L'aménagement de terrains de camping – caravanage, les parcs résidentiels de loisirs.
5. Les habitations légères de loisirs groupées ou isolées, l'installation et le stationnement de caravanes pour une durée supérieure à trois mois par an consécutifs ou non (sauf dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la résidence de l'utilisateur).
6. Les dépôts de matériaux, de déchets divers et de vieux véhicules.
7. Les constructions à usage d'entrepôts lorsqu'elles ne sont pas rattachées à une activité dans la zone.
8. Les affouillements ou exhaussements de sol non liés aux constructions à implanter dans la zone.
9. Les annexes à l'habitation dans la mesure où elles ne sont pas liées à une habitation existante dans la zone.
10. Les éoliennes dans la zone UB indiquée « zf » et UBa indiquée « zf ».
11. Dans le secteur UBa : dans l'attente de l'achèvement du réseau collectif d'eaux usées à créer conformément au zonage d'assainissement de la commune, toute construction, occupation et utilisation du sol générant des eaux usées, est interdite.

Interdictions liées à la prise en compte des risques naturels (art R 123-11 du Code de l'Urbanisme) :

Le document graphique du règlement indique les secteurs affectés par des risques naturels. Ils sont indiqués à l'aide de zones en trait épais continu superposées au zonage du PLU. L'indice renseigne le type et la gravité de l'aléa.

- **Dans la zone indiquée « RV » d'aléa moyen de ruissellement sur versant et « RG » de glissement de terrain**, sont interdits :
 - Toute construction en dehors des exceptions autorisées sous conditions à l'article UB 2 ci-dessous ;
 - L'exhaussement du sol sauf dans le cadre de travaux et aménagements de nature à réduire les risques ou d'infrastructures de desserte après étude d'incidence ;
 - Les aires de stationnement ;
 - Le camping caravanage.

ARTICLE UB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les installations classées (soumises à déclaration ou à autorisation) ainsi que les établissements à usage artisanal, industriel (comportant ou non des installations classées) sont autorisés, à condition qu'ils n'entraînent pas pour le voisinage une incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, une insalubrité ou un sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
- Dans l'ensemble de la zone UB, est autorisée l'extension des constructions à usage commercial existantes à la date d'approbation de la modification simplifiée n°4 dans la limite de 20% de la surface de plancher existante.

Conditions liées à la présence de secteurs couverts par la ZPPAUP approuvée

Dans les secteurs indicés « ze », tout projet de démolition doit faire l'objet d'une demande justifiée par l'état sanitaire du bâtiment, avec un rapport d'expertise établi par un professionnel de la construction, joint au dossier de demande d'autorisation de démolir.

Conditions liées aux zones archéologiques de saisine sur les dossiers d'urbanisme :

L'arrêté préfectoral n° 04-151 du 1^{er} avril 2004 joint en annexes du PLU, localise 6 zones archéologiques de saisine sur le territoire de la commune de Revel-Tourdan.

A l'intérieur de ces zones archéologiques de saisine, tous les dossiers de demandes de permis de construire, de démolir et d'autorisations d'installations ou de travaux divers, devront être transmis aux services de la Préfecture de région (Direction régionale des affaires culturelles – Service régional de l'archéologie) afin que puissent être prescrites des mesures archéologiques préventives dans les conditions définies par le décret n° 2002-89 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive.

Conditions liées à la réalisation du réseau collectif d'assainissement des eaux usées en secteur UBa

Toute construction ou installation dans le secteur UBa générant des eaux usées, est subordonnée à l'achèvement du réseau collectif d'assainissement des eaux usées prévu par le zonage d'assainissement de la commune.

Conditions applicables à la zone UBzf de Perlande en matière d'assainissement des eaux usées

L'article R 111-2 ⁽¹⁾ du Code de l'Urbanisme demeure applicable.

Conditions liées à protection des haies et des arbres isolés ou en alignement identifiés sur le document graphique du règlement (art L 123-1-7° du Code de l'Urbanisme)

Tous travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément de paysage identifié sur le document graphique du règlement du PLU en application de l'article L 123-1§ 7° du Code de l'Urbanisme, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable (article R 421-23-(h) du Code de l'urbanisme).

Conditions liées à la présence de secteurs de dérogation des règles d'éloignement des bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, en application de l'article L 111-3 ⁽²⁾ du Code Rural

(1) Article *R111-2 : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

A l'intérieur du secteur de dérogation des règles d'éloignement dans les zones UB « zf » portés sur le document graphique du règlement en application des deuxième et troisième alinéas de l'article L 111-3 du Code Rural, les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas interdites à l'article UA 1 ci-dessus sont autorisées nonobstant la proximité des exploitations agricoles repérées par une étoile sur le document graphique et les règles d'éloignement qui leur sont applicables législativement ou réglementairement.

En contrepartie, l'extension limitée et les travaux rendus nécessaires par des mises aux normes des exploitations agricoles existantes dans la zone, sont autorisés, nonobstant la proximité de bâtiments d'habitations.

Conditions liées à la protection des cônes de vues :

Les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article UB 1 ci-dessus sont autorisées sur les tènements pour lesquels un cône de vues a été porté sur le document graphique du règlement, à condition qu'elles soient localisées de manière à préserver des ouvertures visuelles en direction du grand paysage.

Conditions aux abords des canalisations de transport d'hydrocarbures (pipelines sud-européen SPSE) :

Dans les zones de dangers significatifs, graves et très graves, avec ou sans protection, qui sont portées sur le document graphique du règlement, les dispositions ci-dessous devront être respectées :

- dans l'ensemble de la zone des dangers significatifs pour la vie humaine correspondant aux effets irréversibles (IRE) :** informer le transporteur des projets de construction ou d'aménagement le plus en amont possible, afin qu'il puisse analyser l'éventuel impact des projets sur son ouvrage ;
- dans la zone de dangers graves pour la vie humaine correspondant aux premiers effets létaux (PEL) :** proscrire en outre la construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public relevant de la 1^{ère} à la 3^e catégorie ;
- dans la zone de dangers très graves pour la vie humaine correspondant aux effets létaux significatifs (ELS) :** proscrire en outre la construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public, susceptibles de recevoir plus de 100 personnes.

Dès l'institution par arrêté préfectoral de servitudes d'utilité publique prenant en compte la maîtrise des risques autour des canalisations, ces dernières se substitueront aux dispositions portées ci-dessus.

Les fiches relatives à ces canalisations de transports de matières dangereuses éditées par la DRIRE Rhône Alpes sont jointes en annexes du PLU.

Conditions liées aux nuisances sonores en bordure de la RD 538 (voie classée par A.P. n° 99-1459 en date du 26-02-1999 à grande circulation sur la totalité de sa traversée du territoire de la commune : catégorie 4 / tissu ouvert)

Dans la largeur des secteurs affectés par le bruit correspondant à une bande de 30 m comptée de part et d'autre de l'infrastructure de la RD 538, les bâtiments à construire devront présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs respectant les dispositions de l'arrêté préfectoral susvisé joint dans les annexes du PLU.

(2) **Article L 111-3 du Code Rural** – *article 105 de la loi n° 99-574 du 9 juillet 1999 d'orientation agricole, modifié par l'article 204 de la loi n° 2000-1208 du 12 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains, modifié par l'article 79 de la loi n° 2005-157 du 23 février 2005 relative au développement des territoires ruraux, modifié par l'article 19 de la loi n° 2006-11 du 05 janvier 2006 d'orientation agricole*

Conditions liées à la prise en compte des risques naturels (art R 123-11 du Code de l'Urbanisme) :

Le document graphique du règlement indique les secteurs affectés par des risques naturels. Ils sont indiqués à l'aide de zones en trait épais continu, superposées au zonage du PLU. L'indice renseigne le type et la gravité de l'aléa.

- **Dans les secteurs indicés « Bg » d'aléa faible de glissement de terrain**, les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas interdites à l'article UA 1 ci-dessus, sont autorisées 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. Les affouillements et exhaussements sont autorisés sous réserve de ne pas aggraver le risque d'instabilité. L'implantation des constructions dans ces secteurs « Bg » doit être adaptée à la nature du terrain.
- **Dans les secteurs indicés « Bf » d'aléa faible d'effondrement des cavités souterraines, d'affaissement de terrain et de suffosion**, les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas interdites à l'art UA 1 ci-dessus sont admises 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 ;
 - de se prémunir contre les tassements différentiels.Les exhaussements sont autorisés sous réserve de ne pas aggraver le risque d'instabilité.
- **Dans les secteurs indicés « Bv » d'aléa faible de ruissellement sur versant**, les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas interdites sont admises 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.
- **Dans les secteurs indicés « RV » et « RG » d'aléa moyen de ruissellement sur versant et de glissement de terrain**, sont admis :
 - 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 constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, 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.

Par ailleurs, l'ensemble du territoire communal est concerné par un aléa faible de ruissellement sur versant généralisé non représenté sur le document graphique du règlement.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

1- Dispositions générales

L'article R 111-2 ⁽¹⁾ du Code de l'Urbanisme demeure applicable.

2- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage carrossable aménagé sur fonds voisin, institué par acte authentique, par voie judiciaire ou par autorisation du propriétaire du fond par application de l'article 682 du code civil ¹⁽²⁾.

3- Les projets de constructions seront desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à leur importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés. Ils pourront être refusés si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

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

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

5- En cas de division d'une propriété, il pourra être demandé que les terrains issus de la division soient desservis par le même accès à la voie publique. Toute dérogation à cette disposition doit être justifiée pour des motifs techniques ou urbanistiques.

⁽¹⁾ Article *R111-2 : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

⁽²⁾ Le propriétaire dont les fonds sont enclavés et qui n'a sur la voie publique aucune issue, ou qu'une issue insuffisante, soit pour l'exploitation agricole, industrielle ou commerciale de sa propriété, soit pour la réalisation d'opérations de construction ou de lotissement, est fondé à réclamer sur les fonds de ses voisins un passage suffisant pour assurer la desserte complète de ses fonds, à charge d'une indemnité proportionnée au dommage qu'il peut occasionner.

ARTICLE UB 4 - CONDITIONS DE DESERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET CONDITIONS DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

1. Alimentation en eau

Eau potable

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

2. Assainissement

Eaux usées domestiques :

Le branchement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation rejetant des eaux usées, conformément au Code de la Santé publique. Ce branchement respectera les dispositions du règlement d'assainissement du Syndicat des Eaux Dolon-Varèze applicable au territoire, à savoir que :

- Toute habitation existante doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement ; dans le secteur UBa, aucune construction ou installation générant des eaux usées ne sera autorisée en l'absence du réseau collectif d'assainissement prévu au zonage d'assainissement de la commune ;
- Toute construction nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement ;
- L'assainissement autonome ne peut être toléré que sur dérogation du Président du Syndicat des eaux Dolon-Varèze pour des cas techniquement ou financièrement « difficilement raccordables »
- Le règlement d'assainissement collectif est celui du SIE Dolon-Varèze.

Eaux usées non domestiques

Les installations, ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins non domestiques entraînant des déversements, écoulements, rejets, même non polluants sont soumis à autorisation ou à déclaration (article 10 Loi sur l'eau du 3 janvier 1992 - décret 93.743).

Pour mémoire, les eaux usées non domestiques ne peuvent être introduites dans le réseau public d'assainissement qu'avec l'autorisation expresse de la (ou des) collectivité(s) à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par les eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel (réseaux, station d'épuration), selon le Code de la Santé publique, article L. 1331-1. Leur déversement dans le réseau et en station doit donner lieu à une étude d'acceptabilité et le cas échéant à une convention bi ou tripartite : commune (et son gestionnaire), organisme intercommunal (et son gestionnaire) et l'intéressé (industriel ou autre).

Eaux pluviales (EP)

Toute construction, toute surface imperméable nouvellement créée (terrasse, toiture, voirie) doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales qui assure :

- Leur collecte (gouttière, réseau)
- Leur rétention (citerne, massif de rétention),
- Leur infiltration dans les sols (puits d'infiltration, massif d'infiltration), lorsque les sols le permettent.

Les canalisations de surverse et de débit de fuite doivent être dirigées :

- dans le réseau d'eaux pluviales s'il existe,

- dans le fossé ou le ruisseau le plus proche en cas d'absence de réseau d'eaux pluviales communal.
- Les rejets s'effectueront en priorité vers le réseau séparatif d'eaux pluviales ou vers le milieu naturel (fossé, zone humide).

L'ensemble du dispositif doit être conçu de façon à ce que le débit de pointe généré soit inférieur ou égal au débit généré par le terrain avant son aménagement.

Le dispositif de rétention devra être entretenu régulièrement afin de conserver un bon fonctionnement et d'éviter tout colmatage.

Pour de nouvelles surfaces imperméables pour du bâti existant, le dispositif sera dimensionné pour l'ensemble des surfaces imperméables (existantes et nouvelles). Néanmoins, la commune tolérera des dispositifs réduits en cas avéré de manque de place.

Les eaux provenant des siphons de sol de garage et de buanderie seront dirigées vers le réseau d'eaux usées et non d'eaux pluviales.

En cas de pollution des eaux pluviales, celles-ci doivent être traitées par décantation et séparation des hydrocarbures avant rejet.

Les rejets issus des piscines doivent être raccordés au réseau d'évacuation des eaux pluviales et faire l'objet d'un traitement préalable de déchloration.

Pour l'arrosage des jardins, la récupération des EP est recommandée à l'aide de citerne étanche distincte.

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

Lors de l'instruction d'un permis de construire ou d'aménager, la commune peut exiger du pétitionnaire de fournir une étude justifiant les règles de conception et d'implantation des dispositifs.

4. Autres réseaux

Les branchements des réseaux téléphoniques et électriques seront exécutés en souterrain sauf en cas d'impossibilité technique.

5. Ordures ménagères

Les opérations d'habitat groupées ont l'obligation d'avoir un local ou une aire de rassemblement d'une superficie suffisante pour recevoir les conteneurs liés à la collecte des ordures ménagères, en accès direct avec le domaine public.

6. Boîtes aux lettres :

Les opérations d'habitat groupé devront prévoir un lieu de regroupement des boîtes aux lettres en accès direct avec le domaine public.

ARTICLE UB 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES EN CAS DE REALISATION D'UN DISPOSITIF D'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF

Néant.

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

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

1- En zone UB non indiquée, la construction à l'alignement est autorisée.

2- Dans les secteurs UB et UBa indiqués « zf », les constructions s'implantent parallèlement aux voies existantes ou à créer en respectant les dispositions ci-après :

Schéma 1 : Schéma de principe d'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux limites séparatives

A - Zone d'implantation des constructions
B - Zone d'implantation possible des annexes
C - Zone non constructible

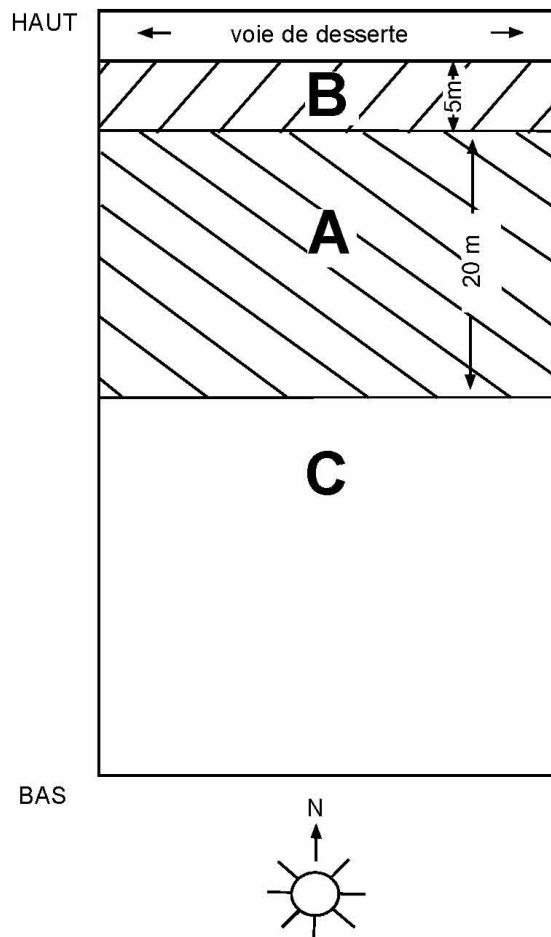


Schéma 2 : Schéma de principe d'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux limites séparatives

A - Zone d'implantation des constructions
B - Zone d'implantation possible des annexes
C - Zone non constructible

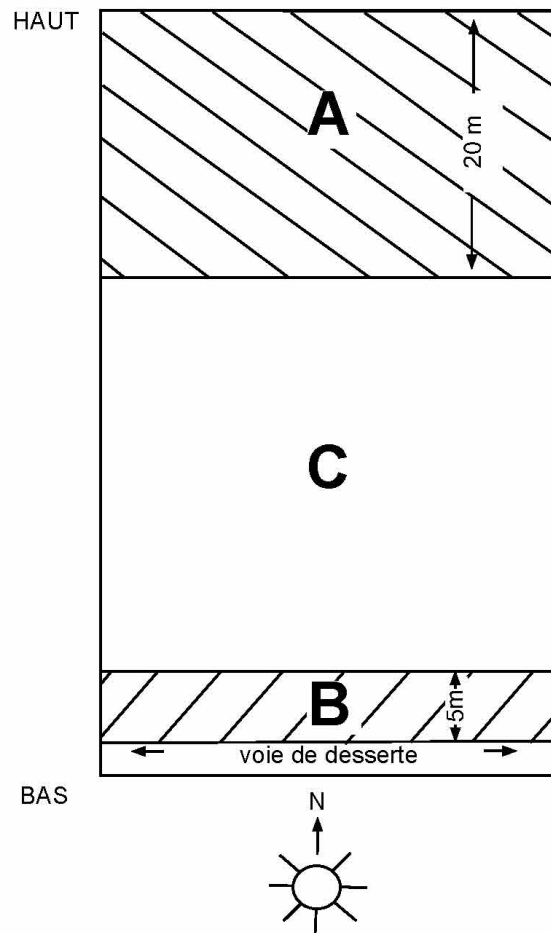
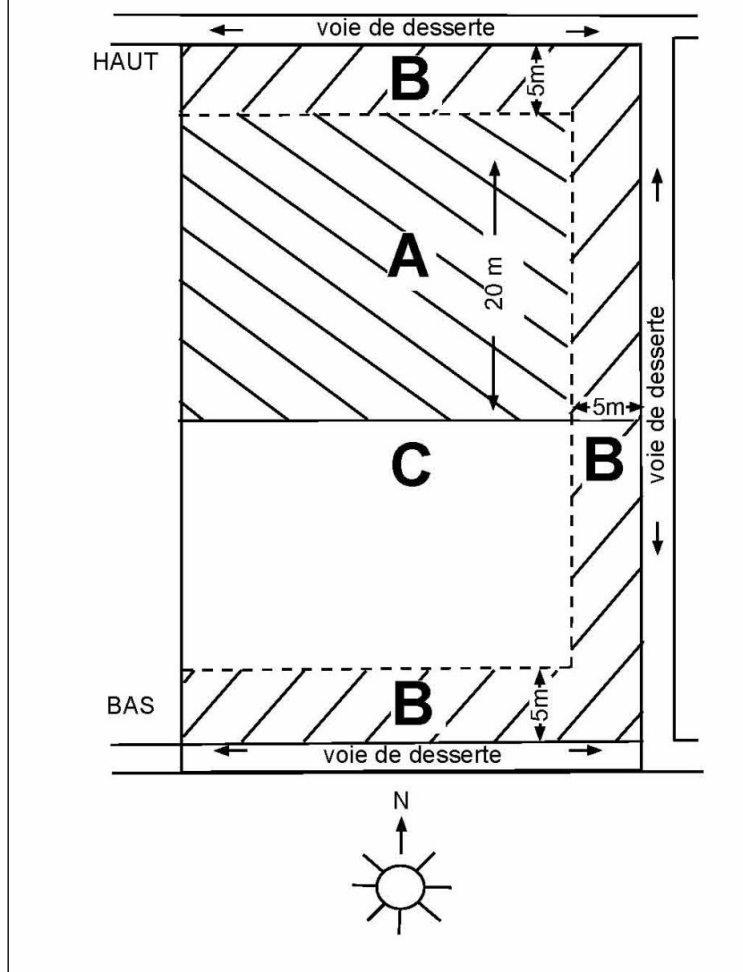


Schéma 3 : Schéma de principe d'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux limites séparatives

A - Zone d'implantation des constructions
B- Zone d'implantation possible des annexes
C- Zone non constructible



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

Les règles ci-dessus s'appliquent aux terrains existants ainsi qu'aux terrains issus de divisions constitutives de lotissements et aux terrains issus de divisions effectuées conformément à un permis de construire prévu à l'article R 431-24 du code de l'urbanisme ⁽¹⁾.

Les constructions sont autorisées à s'implanter soit :

⁽¹⁾ Article R*431-24 « Lorsque les travaux projetés portent sur la construction, sur le même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance avant l'achèvement de l'ensemble du projet, le dossier présenté à l'appui de la demande est complété par un plan de division et, lorsque des voies ou espaces communs sont prévus, le projet de constitution d'une association syndicale des acquéreurs à laquelle seront dévolus la propriété, la gestion et l'entretien de ces voies et espaces communs à moins que l'ensemble soit soumis au statut de la copropriété ou que le demandeur justifie de la conclusion avec la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent d'une convention prévoyant le transfert dans leur domaine de la totalité des voies et espaces communs une fois les travaux achevés ».

1- En limites séparatives ; la dépassée de toit à l'aplomb de la limite séparative peut être autorisée.

ou bien

2 - en retrait des limites séparatives, à une distance de recul « d » calculée par rapport au corps principal du bâtiment, au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m ($d = H/2 > 3m$).

3- **Dans les secteurs indicés « zf »**, les constructions devront également être implantées à l'intérieur des zones d'implantation figurant sur les schémas de l'article UB 6 ci-dessus.

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

5- **Dispositions particulières relatives aux piscines :**

Les piscines (bord de bassin) doivent être implantées à une distance minimale de 3 m des limites séparatives.

ARTICLE UB 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

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

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

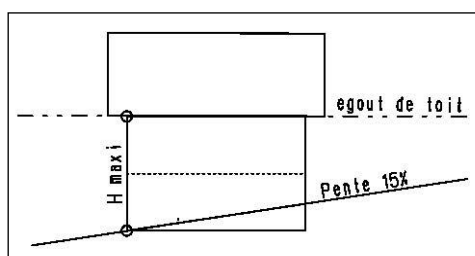
Sans objet.

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à l'égout de toit, à partir du terrain naturel d'origine et au point le plus bas de la construction.

- Elle n'excèdera pas **7 mètres à l'égout du toit**.

Mesure de la hauteur dans le cas des terrains en pente :



- **Dans les secteurs indicés « zf »**, la hauteur à l'égout du toit sera supérieure au tiers de la longueur de la façade dans le plan considéré, sous réserve d'une hauteur maximale de 7 mètres à l'égout de toit.

- Les bâtiments existants échapperont à cette réglementation dans la mesure où leur réaménagement ne modifie pas le volume général initial de la construction.

- **Sur limite séparative**, la hauteur maximale des constructions est limitée à 4.50 m hors tout au droit de la limite parcellaire dans le cas de constructions non jumelées ou non jointives à un bâtiment existant de l'autre côté de la limite. Dans le cas d'une construction jumelée ou jointive à un bâtiment existant édifié de l'autre côté de la limite, la hauteur maximale de la construction sur limite ne pourra excéder 7 m à l'égout de toit.

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

1- L'article R 111-21 du code de l'Urbanisme rappelé ci-dessous s'applique sauf en secteur « ze » :
« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

2- Les constructions proposant un vocabulaire architectural contemporain ne répondant pas aux obligations de volumétrie, de pente de toiture et de matériaux édictées sont autorisées si elles respectent les fondamentaux de la construction traditionnelle locale, à savoir :

- la simplicité des silhouettes,
- le plan orthogonal,
- l'orientation par rapport aux conditions climatiques,
- l'adaptation à la pente,
- le rythme des percements, les ouvertures
- les matériaux, les couleurs...

Le pastiche d'architectures étrangères à la région est interdit (chalets de montagne, cabanes en rondins, ou maisons « romaines », provençales ou Ile de France par exemple).

3- Volume des constructions :

Les photos ci-dessous illustrent la volumétrie recherchée des constructions.

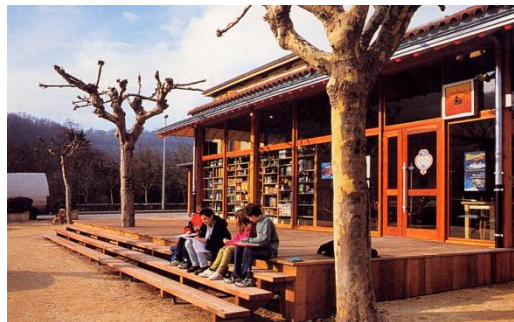


Le volume simple en longueur est une constante de l'architecture locale. Les bâtisses traditionnelles mesurent 20 à 30 m de long, 10 à 12 m de large, comptent un étage au dessus du rez-de-chaussée avec une toiture à deux pans (ou deux pans avec deux croupes) de 30 à 40% avec le faitage dans la plus grande longueur.

- Pour une opération de petit collectif, d'habitat individuel groupé appelé « intermédiaire », de bâtiment regroupant plusieurs activités, le gabarits ci-dessous devraient être repris. *Les dimensions des constructions traditionnelles incitent au regroupement des logements, ce qui évite de gaspiller du terrain naturel, conformément aux attentes du développement durable.*



bâtiment en bois Autriche



Poliénas Isère : cas d'un bâtiment multi services

- Pour les maisons particulières isolées, si le regroupement n'est pas envisageable :
Le plan doit être orthogonal et la hauteur à l'égout du toit doit-être supérieure au tiers de la longueur de la façade dans le plan considéré.
La volumétrie des constructions nouvelles doit-être simple, sobre, ramassée, sans contraste ni accidents accusés ou gratuits. Les tours, les angles de toitures tronqués, les effets de pointes et les décrochements multiples sont interdits.
La simplicité du volume évite les déperditions d'énergie. Un volume simple est toujours plus facile à isoler et économique à chauffer.
- Les annexes de l'habitation telles que garages, abris à bois, silos ou autres devront être intégrées au volume principal du bâtiment. Une autre implantation pourra être admise en cas d'impossibilité technique de réaliser cette intégration au bâtiment principal (déclivité importante du terrain naturel, difficulté d'accès,...). Dans ce cas les annexes doivent reprendre les volumes et aspects architecturaux du bâtiment principal.

4 - Géométrie des toitures :

Le toit doit couvrir tous les éléments bâtis ou adjacents aux volumes (balcons, galeries...)

Cas des toitures à deux versants : D'une manière générale, la pente sera comprise entre 30 et 40% avec un débord de 50 cm minimum. Les toitures à deux pans et deux croupes sont admises uniquement sur des bâtiments longs qui comportent au moins un étage (R+1 minimum).

- Pour les bâtiments d'activités, des pentes inférieures pourront être admises, sous réserve de constituer un volume harmonieux.
- Le faîtage des nouvelles constructions doit être positionné dans le sens de la plus grande dimension et être sans changement de direction.

Les toitures terrasses sont autorisées pour les nouvelles constructions, dans le cas d'architecture très contemporaine ou de construction répondant à des critères de basse consommation énergétique de type « maison passive ». En terrain en pente le traitement paysager de cette 5^{ème} façade sera exigé en raison des vues plongeantes. Les toitures végétalisées ou les films photovoltaïques seront privilégiés.

Toitures des extensions :

- Les toitures à un seul versant sont autorisées pour des constructions accolées ou en extension à un bâtiment existant, et pour des bâtiments isolés de faible superficie au sol (< à 20 m²) ; dans ce cas et sauf impossibilité technique, la pente de toit doit être identique à celle du bâtiment principal.
- Les toitures-terrasse sont autorisées sous réserve qu'elles participent ponctuellement à une composition architecturale d'ensemble (élément de liaison par exemple), qu'elles constituent un volume cohérent avec l'ensemble de la construction et que leur aspect en cas de vue plongeante soit particulièrement bien traité (revêtement de qualité, aspect paysager...).

Ouvertures en toiture :

- Il est exigé un seul mode d'ouverture par toiture.
- Pour une bonne composition, les percements du toit doivent correspondre avec ceux de la façade (sur un même axe vertical par exemple).
- Les ouvertures en saillie (jacobines, outeaux, chien assis...) sont autorisées si elles restent limitées en nombre et mesurées en volumétrie.
- Les fenêtres de toitures devront être affleurantes au plan du toit. Leurs dimensions seront proportionnées à la taille du toit et des autres ouvertures de la façade. Elles devront être composées sur une même horizontale.

Les conduits de cheminées seront intégrés au volume, dans une souche rectangulaire rapprochée du faîtage.

Les panneaux solaires (thermiques, photovoltaïques) en toiture :

Ils seront dans le plan du toit et non en saillie et de même pente que la toiture. L'ensemble des panneaux solaires doit être rassemblé et positionné horizontalement dans le tiers supérieur de la toiture ou verticalement sur un côté de la toiture, et de manière linéaire dans les deux cas.

La surface des capteurs doit être adaptée aux besoins réels. *Les dernières études ont montré qu'en matière d'eau chaude sanitaire pour une famille, les surfaces des capteurs sont la plupart du temps surdimensionnées.*



annexes avec toit terrasse capteurs bien intégrés, Commune de Virieu

5- Couverture des toitures :



- Les couvertures autorisées pour les toitures de type traditionnel :
 - tuiles canal : pose traditionnelle ou sur plaques d'étanchéité,
 - tuiles canal mécaniques appelées tuiles « romanes », à emboîtement grand moule,
 - tuiles mécaniques plates avec gorges d'écoulement.
- Les tuiles seront d'aspect terre cuite, de teinte rouge brun, sans panachage de teintes.
- Les passées de toitures seront traitées sobrement et ne doivent pas être coffrées horizontalement.
- Les bandeaux d'égout mesureront 18 cm maximum de hauteur et seront de teinte sombre.

6- Façades – boiseries - menuiseries – finitions :

- L'isolation par l'extérieur sur des maçonneries anciennes antérieures à 1940 n'est pas autorisée (exemple : murs en pisé ou en galets, murs en pierres enduits ou non).

Exemples de maçonneries anciennes à préserver :



- Les surfaces des façades doivent être sobres et planes (pas de finition rustique). Les éléments faussement rustiques (crépis grossiers, projeté « écrasé » ou « rustique écrasé », angles d'about, fausses pierres d'angles, faux linteaux en bois, placages) sont interdits.
- L'aspect des façades devra être mat et non brillant, les teintes devront être discrètes, ni trop claires, ni trop foncées, ni vives et choisies parmi les tonalités des matériaux locaux avec comme référence « les tons pierre, pisé ou sable ».
- Les constructions en bois sont autorisées si elles sont l'expression d'une architecture contemporaine de qualité et répondant à des critères de basse consommation de type « maison passive » et non la reproduction ou l'inspiration de modèles étrangers au lieu comme les chalets suisses ou savoyards, les cabanes en bois ronds du Jura, ou les typologies venues du grand Nord ou de l'Est.
- Le bois sera laissé naturel (pas de lasure, ni de peinture).
- Les ouvertures en façade seront par principe plus hautes que larges. Lorsqu'une composition architecturale d'ensemble le justifiera, des proportions différentes pourront être admises.
- Menuiseries :
 - Les sections et les montants des châssis de fenêtres devront être les plus fins possibles. Les portes de garages devront être traitées en harmonie avec les menuiseries de la construction.
 - Volets roulants : les caissons devront être posés en intérieur et ne pas être visibles en façade.
 - Les menuiseries (châssis de fenêtres, volets, portes) devront avoir une teinte de finition en harmonie avec la teinte de la façade. Elles pourront être peintes : tons légers dans les gammes de gris, gris légèrement coloré, mastic, bordeaux, marron, vert foncé (tons sombre).
- Les balcons, gardes corps, marquises, auvents, seront d'aspect et de formes simples.
- Panneaux solaires positionnés en façade : ils devront être intégrés à la composition architecturale du bâtiment.

7- Le chemin d'accès (la voie circulée dans la parcelle) à la construction sera le plus court, le moins pentu et le moins large possible afin de réduire son impact paysager et les contraintes qui lui sont liées : terrassement, entretien, imperméabilisation des sols et déneigement.

- Sur les terrains plats ou à faible pente, l'accès au garage doit se faire de plain pied. Les garages enterrés sont interdits.
- En cas de terrain en pente, l'accès par le haut du terrain doit vraiment être privilégié pour éviter que le jardin ne soit empiété par une voie goudronnée. Cette contrainte doit être prise en compte dans les divisions parcellaires.

Le garage doit être placé au plus près de la voirie de desserte et se trouver à niveau. Afin de satisfaire à cette règle, la construction d'un volume détaché de la construction principale est autorisée.

En terrain en pente, l'accès du véhicule au garage doit conditionner le plan de la maison. Le garage peut se situer au dessus de l'habitation si cela permet d'éviter les voiries



Bonne implantation dans la pente, accès direct de la voiture en haut de la construction, vue préservée. Suisse



Eviter les voiries qui occupent l'espace du jardin. Un accès par le haut du terrain aurait pu dans ces cas limiter la part de la voirie sur le terrain.



Eviter comme ici les bouleversements de terrain !

- Sur les terrains plats, il n'est admis aucun remblais ou déblais, une fois la construction terminée.
- Pour les terrains en pente, le plan et la volumétrie de la construction doivent s'adapter à la pente, et non le contraire. Décaissements, talus et remblais cumulés sont limités à une hauteur de 1m maximum une fois la construction terminée. Les terres peuvent être maintenues par un mur (pierres, béton, maçonnerie enduite de hauteur maximum 1m) construit parallèlement aux courbes de niveau, les talus (hauteur maximum 1m) seront adoucis, lissés, plantés. Les enrochements sont interdits.

« Adapter une construction à la pente, c'est respecter le profil du terrain naturel en le modifiant le moins possible ».



construction dans la pente : on a adapté le plan à la configuration du terrain

8- Clôtures – haies :

- La clôture des terrains n'est pas obligatoire ; elle est même déconseillée au contact des espaces agricoles et en dehors du village.
- Les clôtures seront d'aspect simple et sobre et d'une hauteur totale limitée à 1.50 m sur rue et 2.00 m sur limites séparatives, composées de :
 - Soit d'un muret (50 cm de hauteur maximum) surmonté d'une grille ou d'un grillage doublé d'une haie végétale, placé en limite de la propriété,
 - Soit un grillage continu noyé dans une haie végétale
 - Soit d'une barrière en bois en dessin sobre
- La clôture peut être implantée en retrait de la voie pour dégager un espace planté et fleuri contribuant à perpétuer les ambiances rurales de campagne.
- Cas des clôtures implantées à proximité des carrefours des voies publiques ouvertes à la circulation automobile : elles devront être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne ou un danger pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité.



Containers intégrés dans la haie



Brochure « planter les haies champêtres en Isère » CG38



La haie d'essences variées qui borde la rue a un aspect plus souple que la haie monospécifique qui longe la parcelle

9- Eléments techniques : citernes à gaz ou à mazout – emplacement à containers poubelles – postes électriques et de gaz – coffrets, compteurs et boîtes aux lettres, climatiseurs, antennes paraboliques

Pour les opérations d'ensemble, il sera prévu un emplacement aménagé pour entreposer les poubelles, commun à l'opération et adapté à la collecte sélective.

Les citernes à gaz ou à mazout doivent être enterrées.

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux des constructions, doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade ou de la clôture.

La pose des climatiseurs est interdite en toiture et en applique sur les murs de façades visibles de la rue. (*Possibilité de pose de climatiseurs: sur les balcons si les dispositifs sont peu visibles, dans les sous-sol ventilés ouverts sur l'extérieur, au sol dans les cours arrière ou sur les terrasses arrière, dans les combles bien ventilés*). Les commerces devront les intégrer à l'intérieur de la baie commerciale.

Les antennes paraboliques doivent être aussi peu visibles que possible depuis la voie publique. Pour une meilleure intégration elles seront choisies en métal gris perforé ou peintes dans les couleurs de leur support (couleur du toit ou de la façade).

10- Prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage (haies et arbres isolés ou en alignement identifiés sur le document graphique du règlement (art L 123-1-7° du Code de l'Urbanisme)

Les haies identifiées en éléments de paysage sur le document graphique du règlement, en application du 7° de l'article L 123-1 du code de l'urbanisme, devront être maintenues en l'état sauf en cas de problème sanitaire avéré. Elles pourront être déplacées de quelques mètres si besoin. Elles seront alors restaurées avec des arbres et des arbustes de mêmes essences végétales afin de ne pas altérer la structure du paysage et préserver la biodiversité.

ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT

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

Il est fixé :

1- Pour les constructions neuves, en extension ou en changement de destination à usage d'habitation :

- 2 places de stationnement par logement + 1 place banalisée « visiteurs » pour 2 logements.

Cas des logements locatifs construits avec un prêt aidé de l'Etat (art L 123-1-3) : 1 place de stationnement par logement. Toutefois, l'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors oeuvre nette, dans la limite d'un plafond de 50% de la surface hors oeuvre nette existant avant le commencement des travaux.

2- Pour les bureaux et professions libérales :

- 1 place de parking pour 25 m² de surface de plancher hors oeuvre nette.

3- Pour les hôtels, gîtes ou collectivités :

- 1 place par chambre.

4- Pour les autres activités autorisées dans la zone ou pour les équipements publics, des aires de stationnement suffisantes doivent être aménagées sur la parcelle pour assurer le stationnement, d'une part, des véhicules de livraison et de services, et d'autre part, des véhicules du personnel et des visiteurs. Ces aires ne comprennent pas les aires réservées aux manœuvres des véhicules qui doivent figurer sur le plan de circulation qui accompagne obligatoirement la demande de permis de construire.

5- Caractéristiques géométriques des aires de stationnement :

- 5 m x 3 m par emplacement (accès non compris) ou 25 m² (voirie comprise).

6- Les aires de stationnement figurant ci-dessus peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat (à 300 m maximum).

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant de l'alinéa précédent, il sera tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

En l'absence d'un tel parc, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable est tenu de verser à la commune une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions définies par l'article L. 332-7-1.

7- Prescription :

Par leurs dispositions techniques, les aires de stationnement seront aménagées de manière à limiter l'imperméabilisation des sols.

ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

I- Plantations :

Tout espace non affecté à la construction et au stationnement doit être traité en aménagement paysager, minéral ou végétal ⁽¹⁾.

⁽¹⁾ Afin de lutter contre le développement de l'ambrosie, il est demandé de ne pas laisser les terres à nu.

La remise en état du terrain devra être effectuée dans les lignes naturelles du paysage environnant.

Les haies de clôtures végétales seront composées d'au moins 3 espèces locales en mélange et à feuilles caduques. Les végétaux à feuilles persistantes sont interdits en limite de parcelle.

En cas de plantations d'arbres de haute tige, les espèces locales doivent représenter 50% des essences plantées.

Pour composer sa haie vive et choisir les arbres de haute tige, on pourra consulter en mairie la plaquette éditée par le Conseil Général de l'Isère ⁽²⁾ « planter les haies champêtres en Isère ».

SECTEUR III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation du sol (C.O.S) est fixé à 0.35.

⁽²⁾ « Planter des haies champêtres en Isère » plaquette éditée par le Conseil Général de l'Isère

COMMUNE DE REVEL-TOURDAN

PLAN LOCAL D'URBANISME

AUa

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

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

- Article AUa 1 - Occupations et utilisations du sol interdites
- Article AUa 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

- Article AUa 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public
- Article AUa 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement
- Article AUa 5 - Surface minimale de terrains constructibles en cas de réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif
- Article AUa 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
- Article AUa 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
- Article AUa 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
- Article AUa 9 - Emprise au sol des constructions
- Article AUa 10 - Hauteur maximale des constructions
- Article AUa 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords
- Article AUa 12 - Stationnement
- Article AUa 13 - Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations

SECTION III : POSSIBILITE D'OCCUPATION

- Article AUa 14 - Coefficient d'occupation du sol

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE AUa 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

1. Dans les secteurs AUa2zb, AUa3zf et AUa6zf, toute construction ou installation isolée et non réalisée dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.
2. Toute construction non raccordée au réseau collectif d'assainissement dans le secteur AUa6zf.
3. Les installations classées pour la protection de l'environnement (soumises à autorisation ou à déclaration), ainsi que tout établissement ou bâtiment à usage industriel et artisanal (comportant ou non des installations classées), incompatibles avec le voisinage des zones habitées ou présentant un danger grave ou des risques pour la sécurité et la salubrité publique.
4. Les constructions à usage commercial.
5. Les constructions et installations à usage agricole.
6. Les constructions d'hébergement hôtelier.
7. Les terrains de camping – caravanage, les parcs résidentiels de loisirs, les parcs d'attraction, les terrains aménagés pour la pratique de sports ou loisirs motorisés,
8. Les habitations légères de loisirs groupées ou isolées, l'installation et le stationnement de caravanes pour une durée supérieure à trois mois par an consécutifs ou non (sauf dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la résidence de l'utilisateur).
9. Les dépôts de matériaux, de déchets divers et de vieux véhicules.
10. Les constructions à usage d'entrepôts.
11. Les affouillements ou exhaussements de sol non liés aux constructions à implanter dans la zone.
12. Les abris de jardins, les garages isolés, les annexes, dans la mesure où ils ne sont pas liés à une habitation existante dans la zone.
13. Les éoliennes.

ARTICLE AUa 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

I- Conditions d'ouverture à l'urbanisation des secteurs AUa1 à AUa6

1- Dans les secteurs AUa2zb, AUa3zf et AUa6zf, les constructions seront autorisées lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble devant porter sur la totalité du secteur.

2- En outre, l'ouverture à l'urbanisation du secteur AUa6zf est subordonnée à son raccordement au réseau collectif d'assainissement des eaux usées prévu au zonage d'assainissement.

3- Dans le secteur AUa1, les constructions seront autorisées :

- soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble devant porter sur la totalité du secteur
- soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes de la zone prévus par les orientations d'aménagement et le règlement, notamment en matière de desserte par les voies, à

charge pour l'aménageur de réaliser ces équipements, tels qu'ils ont été définis dans les orientations d'aménagement du PLU.

4- Dans les secteurs AUa 4zf et AUa5zf, les constructions seront autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes de la zone prévus par les orientations d'aménagement et le règlement, notamment en matière de desserte par les voies, à charge pour l'aménageur de réaliser ces équipements, tels qu'ils ont été définis dans les orientations d'aménagement du PLU.

II- Les garages liés aux habitations :

Dans les secteurs AUa1 – AUa2 – AUa6zf : ils seront intégrés dans le corps principal du bâtiment (voir photo ci-dessous).



Garage intégré à l'habitation

II- Conditions liées aux zones archéologiques de saisine sur les dossiers d'urbanisme :

L'arrêté préfectoral n° 04-151 du 1^{er} avril 2004 joint en annexes du PLU, localise 6 zones archéologiques de saisine sur le territoire de la commune de Revel-Tourdan.

A l'intérieur de ces zones archéologiques de saisine, tous les dossiers de demandes de permis de construire, de démolir et d'autorisations d'installations ou de travaux divers, devront être transmis aux services de la Préfecture de région (Direction régionale des affaires culturelles – Service régional de l'archéologie) afin que puissent être prescrites des mesures archéologiques préventives dans les conditions définies par le décret n° 2002-89 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive.

III- Conditions liées à la présence de secteurs de dérogation des règles d'éloignement des bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, en application de l'article L 111-3 ⁽¹⁾ du Code Rural

A l'intérieur des secteurs de dérogation des règles d'éloignement présent dans les secteurs AUa2« zb » et AUa3 « zf », figurant sur le document graphique du règlement en application des deuxième et troisième alinéas de l'article L 111-3 du Code Rural, les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas interdites à l'article AUa 1 ci-dessus sont autorisées nonobstant la proximité des exploitations agricoles repérées par une étoile sur le document graphique, ainsi que les règles d'éloignement qui leur sont applicables législativement ou réglementairement.

En contrepartie, l'extension limitée et les travaux rendus nécessaires par des mises aux normes des exploitations agricoles existantes à proximité de la zone, sont autorisés, nonobstant la proximité de bâtiments d'habitations.

⁽¹⁾ **Article L 111-3 du Code Rural** – article 105 de la loi n° 99-574 du 9 juillet 1999 d'orientation agricole, modifié par l'article 204 de la loi n° 2000-1208 du 12 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains, modifié par l'article 79 de la loi n° 2005-157 du 23 février 2005 relative au développement des territoires ruraux, modifié par l'article 19 de la loi n° 2006-11 du 05 janvier 2006 d'orientation agricole

IV- Conditions liées à la réalisation des objectifs de maintien des jeunes et des personnes âgées (art L123-1-15° du code de l'urbanisme)

Dans le secteur AUa3zf, l'opération de construction à usage d'habitation devra comporter au moins 70% de logements de type 2 et 3.

V- Conditions liées à la réalisation des objectifs de mixité sociale (art L123-1-16° du code de l'urbanisme)

Les opérations de construction à usage d'habitation réalisées dans les secteurs AUa1, AUa2zb, et AUa6zf, devront comporter au moins 50% de logements financés par des prêts aidés par l'Etat pour de l'accession sociale et / ou du locatif social.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

1- Dispositions générales : L'article R 111-2 ⁽¹⁾ du Code de l'Urbanisme demeure applicable.

2- Les terrains seront desservis par des voies répondant à l'importance du projet de constructions ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les accès devront être aménagés pour assurer la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité sera appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

3. **Le secteur AUa1** sera desservi depuis la VC n° 8 par une voie nouvelle qui pourra se situer au nord ou au sud de l'opération. D'une emprise minimum de 6 mètres, elle sera conçue comme un espace partagé (2,5 m pour les modes doux et 3,5 m pour les automobiles). L'aménagement de la voie garantira une continuité piétonnière et modes doux en direction de la RD 51d. La voie nouvelle située au nord desservira le parc de stationnement prévu à l'emplacement réservé n° 10 sur le document graphique du règlement.

4. **Le secteur AUa2zb** sera desservi depuis la VC n° 9 dite Chemin du Loup par une voie nouvelle d'une emprise minimum de 6 mètres conçue comme un espace partagé (2,5 m pour les modes doux et 3,5 m pour les automobiles). Cette voie nouvelle sera conçue pour permettre à terme un bouclage avec l'impasse de Champ Martin.

5- **Le secteur AUa3zf** sera desservi depuis la VC n° 7 dite Chemin Neuf, par une voie nouvelle d'une emprise minimum de 6 mètres conçue comme un espace partagé (2,5 m pour les modes doux et 3,5 m pour les automobiles). La desserte permettra une continuité piétonnière Chemin Neuf / la RD 135 Montée de l'Embranchement. La desserte routière du secteur depuis la RD 135 n'est pas autorisée.

6- **Le secteur AUa5zf** sera desservi depuis la RD 135 dite Montée de l'Embranchement par une voie nouvelle d'une emprise minimum de 5,00 mètres.

7- **Les constructions du secteur AUa4zf** seront desservies, pour partie, directement depuis la RD 135 dite Montée de l'Embranchement (partie haute nord-est de la zone, riveraine de la RD 135) et, pour partie (le reste de la zone) par un chemin rural (future voie communale) bordant la zone à l'est d'une emprise minimum de 6 mètres conçue comme un espace partagé (2,5 m pour les modes doux et 3,5 m pour les automobiles).

(1) Article *R111-2 Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

8- Le secteur **AUa6zf** sera desservi à partir de la VC n° 6 par une voie unique d'une emprise minimum de 6 mètres conçue comme un espace partagé (2,5 m pour les modes doux et 3,5 m pour les automobiles).

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

1. Alimentation en eau

Eau potable

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

2. Assainissement

Eaux usées domestiques :

Le branchement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation rejetant des eaux usées, conformément au Code de la Santé publique. Ce branchement respectera les dispositions du règlement d'assainissement du Syndicat des Eaux Dolon-Varèze applicable au territoire, à savoir que :

- Toute habitation existante doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement ; dans le secteur AUa6zf, aucune opération d'aménagement d'ensemble ne sera autorisée en l'absence du réseau collectif d'assainissement projeté par le zonage d'assainissement de la commune ;
- Toute construction nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement ;
- L'assainissement autonome ne peut être toléré que sur dérogation du Président du Syndicat des eaux Dolon-Varèze pour des cas techniquement ou financièrement « difficilement raccordables »
- Le règlement d'assainissement collectif est celui du SIE Dolon-Varèze.

Eaux usées non domestiques

Les installations, ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins non domestiques entraînant des déversements, écoulements, rejets, même non polluants sont soumis à autorisation ou à déclaration (article 10 Loi sur l'eau du 3 janvier 1992 - décret 93.743).

Pour mémoire, les eaux usées non domestiques ne peuvent être introduites dans le réseau public d'assainissement qu'avec l'autorisation expresse de la (ou des) collectivité(s) à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par les eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel (réseaux, station d'épuration), selon le Code de la Santé publique, article L. 1331-1. Leur déversement dans le réseau et en station doit donner lieu à une étude d'acceptabilité et le cas échéant à une convention bi ou tripartite : commune (et son gestionnaire), organisme intercommunal (et son gestionnaire) et l'intéressé (industriel ou autre).

Eaux pluviales (EP)

Toute construction, toute surface imperméable nouvellement créée (terrasse, toiture, voirie) doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales qui assure :

- Leur collecte (gouttière, réseau)
- Leur rétention (citerne, massif de rétention),
- Leur infiltration dans les sols (puits d'infiltration, massif d'infiltration), lorsque les sols le permettent.

Les canalisations de surverse et de débit de fuite doivent être dirigées :

- dans le réseau d'eaux pluviales s'il existe,
- dans le fossé ou le ruisseau le plus proche en cas d'absence de réseau d'eaux pluviales communal.
- Les rejets s'effectueront en priorité vers le réseau séparatif d'eaux pluviales ou vers le milieu naturel (fossé, zone humide).

L'ensemble du dispositif doit être conçu de façon à ce que le débit de pointe généré soit inférieur ou égal au débit généré par le terrain avant son aménagement.

Le dispositif de rétention devra être entretenu régulièrement afin de conserver un bon fonctionnement et d'éviter tout colmatage.

Pour de nouvelles surfaces imperméables pour du bâti existant, le dispositif sera dimensionné pour l'ensemble des surfaces imperméables (existantes et nouvelles). Néanmoins, la commune tolérera des dispositifs réduits en cas avéré de manque de place.

Les eaux provenant des siphons de sol de garage et de buanderie seront dirigées vers le réseau d'eaux usées et non d'eaux pluviales.

En cas de pollution des eaux pluviales, celles-ci doivent être traitées par décantation et séparation des hydrocarbures avant rejet.

Les rejets issus des piscines doivent être raccordés au réseau d'évacuation des eaux pluviales et faire l'objet d'un traitement préalable de déchloration.

Pour l'arrosage des jardins, la récupération des EP est recommandée à l'aide de citerne étanche distincte.

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

Lors de l'instruction d'un permis de construire ou d'aménager, la commune peut exiger du pétitionnaire de fournir une étude justifiant les règles de conception et d'implantation des dispositifs.

3. Autres réseaux

Les branchements des réseaux téléphoniques et électriques seront exécutés en souterrain sauf en cas d'impossibilité technique.

4. Ordures ménagères

Les opérations d'habitat groupées ont l'obligation d'avoir un local ou une aire de rassemblement d'une superficie suffisante pour recevoir les conteneurs liés à la collecte des ordures ménagères, en accès direct avec le domaine public.

5. Boîtes aux lettres :

Les opérations d'habitat groupé devront prévoir un lieu de regroupement des boîtes aux lettres en accès direct avec le domaine public.

ARTICLE AUa 5 - SURFACE MINIMALE DE TERRAINS CONSTRUCTIBLES EN CAS DE REALISATION D'UN DISPOSITIF D'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF

Sans objet.

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

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

2- Les constructions s'implantent parallèlement aux voies existantes ou à créer en respectant les orientations d'aménagement du PLU pour chacun des secteurs considérés, notamment les principes de desserte interne des secteurs par les voies.

3- Dans les secteurs AUa1 et AUa2zb, les constructions seront implantées en retrait non clos de 6 m minimum par rapport à l'alignement de la voie de desserte interne de l'opération pour ménager, hors chaussée, un espace de stationnement et une entrée-cour aux constructions (voir la photo ci-dessous). Ce retrait non clos devra présenter une unité de traitement (dans son aspect, ses matériaux, ses plantations...) à l'échelle de toute l'opération (voir exemple ci-dessous).

Pour le secteur AUa2, l'implantation des constructions à l'alignement de la Rue du Loup est autorisée.



Exemple de Cognin les Gorges (Isère), d'espace privatif non clos traité de manière globale à l'échelle de l'opération. Ce retrait non clos de 5m de la voie est planté et directement accessible depuis la voie

4- Dans le secteur AUa3zf, les constructions seront implantées en retrait de 5 m minimum par rapport aux voies et emprises publiques.

5- En outre, dans le secteur AUa4zf :

Partie haute de la zone en contact avec la RD 135 : l'implantation des constructions à l'alignement de la RD135, est autorisée. Toutefois, en bordure de la RD 135, un espace non clos d'une profondeur de 5 m sera aménagé pour permettre l'entrée dans les propriétés et le stationnement hors chaussée, directement accessible depuis la RD 135.

Pour la partie basse de la zone : les constructions devront s'implanter en partie haute des parcelles, en retrait de 5 m minimum par rapport à l'alignement de la nouvelle voie de desserte interne de l'opération, respectant le principe qui a été défini pour ce secteur dans l'orientation d'aménagement du PLU. Un espace non clos directement accessible depuis cette voie nouvelle, d'une profondeur de 5 m minimum, sera aménagé pour dégager la voie lors de manœuvres d'entrée et de sortie des propriétés et ménager un espace de stationnement sur chaque propriété.

6- Dans le secteur AUa5zf : les constructions seront implantées dans la partie haute des terrains conformément au principe d'aménagement défini dans l'orientation d'aménagement du PLU pour ce

secteur. Les constructions respecteront un recul de 5 m vis-à-vis de la nouvelle voie de desserte du secteur.

6- Dans le secteur AUa6zf, les constructions seront implantées en partie haute des terrains, en respectant un retrait de 5 m minimum vis à vis de la voie nouvelle de desserte interne de l'opération telle qu'elle figure dans les orientations d'aménagement du PLU.

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

1- Les règles ci-dessus s'appliquent aux terrains existants ainsi qu'aux terrains issus de divisions constitutives de lotissements et aux terrains issus de divisions effectuées conformément à un permis de construire prévu à l'article R 431-24 du code de l'urbanisme (1).

2- Dans les secteurs AUa1 et AUa2zb : Les constructions seront implantées d'une limite séparative latérale à l'autre, pour former soit une bande rectiligne (schéma 1) ou une rangée décalée (schéma 2). Pour casser l'effet de front bâti continu, une des constructions de l'opération pourra s'implanter avec un retrait d'une des limites latérales, d'une largeur maximum de $R=H/2 > 3$ m (schéma n° 3).

Schéma n° 1 :

Cas de la bande rectiligne :

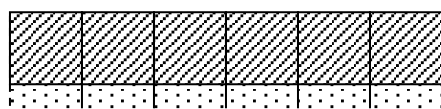
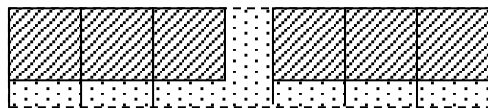


Schéma n° 2 :

Cas de la rangée décalée :



Schéma 3 : Création d'un retrait pour une des constructions du groupement pour casser l'effet de front bâti continu



3- Dans les secteurs AUa3zf :

Les abris voitures, annexes à l'habitation, pourront être implantées en limites séparatives, sans dépasser une hauteur de 4.50 m hors tout au droit de la limite parcellaire ; la dépassée de toit à l'aplomb de la limite séparative peut être autorisée.

Les autres constructions seront implantées en retrait des limites séparatives, à une distance de recul « d » calculée par rapport au corps principal du bâtiment, au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m ($d = H/2 > 3m$).

4- Dans le secteur AUa4zf :

Les constructions pourront être jumelées le long de leur limite séparative. Elles pourront être implantées en limite de propriété sans dépasser 4.50 m hors tout au droit de la limite parcellaire, ou en retrait des limites séparatives en respectant une distance de recul « d » calculée par rapport au corps principal du bâtiment, au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m ($d = H/2 > 3m$). La dépassée de toit à l'aplomb de la limite séparative non concernée par le jumelage de bâtiments, peut être autorisée.

(1) Article R*431-24 « Lorsque les travaux projetés portent sur la construction, sur le même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance avant l'achèvement de l'ensemble du projet, le dossier présenté à l'appui de la demande est complété par un plan de division et, lorsque des voies ou espaces communs sont prévus, le projet de constitution d'une association syndicale des acquéreurs à laquelle seront dévolus la propriété, la gestion et l'entretien de ces voies et espaces communs à moins que l'ensemble soit soumis au statut de la copropriété ou que le demandeur justifie de la conclusion avec la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent d'une convention prévoyant le transfert dans leur domaine de la totalité des voies et espaces communs une fois les travaux achevés ».

5- Dans le secteur AUa5zf, les constructions pourront être jumelées le long de leur limite séparative ou être implantées en retrait des limites séparatives en respectant une distance de recul « d » calculée par rapport au corps principal du bâtiment, au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m ($d = H/2 > 3m$).

Les annexes aux habitations pourront être implantées sur limites sans dépasser une hauteur de 4.50 m hors tout au droit de la limite parcellaire. La dépassée de toit à l'aplomb de la limite séparative non concernée par le jumelage de bâtiments, peut être autorisée.

6- Dans le secteur AUa6zf :

Les constructions seront jumelées ou groupées le long de leur(s) limite(s) commune(s). Vis-à-vis des limites extérieures de l'opération, les constructions seront implantées en respectant une distance de recul « d » calculée par rapport au corps principal du bâtiment, au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m ($d = H/2 > 3m$).

7- Dispositions particulières relatives aux piscines :

Les piscines (bord de bassin) doivent être implantées à une distance minimale de 3 m des limites séparatives.

ARTICLE AUa 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet.

ARTICLE AUa 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

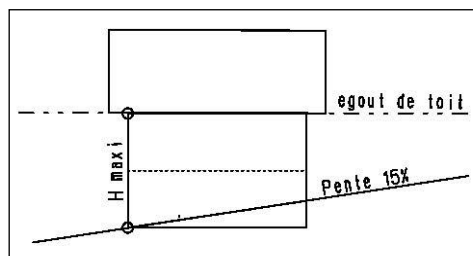
Sans objet.

ARTICLE AUa 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à l'égout de toit, à partir du terrain naturel d'origine et au point le plus bas de la construction.

- Elle n'excèdera pas **7 mètres à l'égout du toit**.

Mesure de la hauteur dans le cas des terrains en pente :



- **En outre dans les secteurs indicés « zf »**, la hauteur à l'égout du toit sera supérieure au tiers de la longueur de la façade dans le plan considéré.

- Les bâtiments existants échapperont à cette réglementation dans la mesure où leur réaménagement ne modifie pas le volume général initial de la construction.

- **Sur limite séparative**, la hauteur maximale des constructions est limitée à 4.50 m hors tout au droit de la limite parcellaire dans le cas de constructions non jumelées ou non jointives à un bâtiment existant de l'autre côté de la limite. Dans le cas d'une construction jumelée ou jointive à un bâtiment

existant édifié de l'autre côté de la limite, la hauteur maximale de la construction sur limite ne pourra excéder 7 m à l'égout de toit.

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

I- L'article R 111-21 du code de l'Urbanisme rappelé ci-dessous s'applique sauf en secteur « zb » :

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

II- Dispositions applicables aux secteurs indicés « zb » :

II-1- Le règlement de la ZPPAUP approuvée est applicable. Il est rappelé ci-dessous à titre informatif.

Article B•8 PENTE DE TOITURE

Pente de toiture comprise entre 30 et 40 %

. constructions existantes et constructions nouvelles à vocation résidentielle

. les terrasses sont possibles lorsqu'elles assurent un lien ou une continuité entre les volumes majeurs.

Article B•9 -VOLUMÉTRIE

. constructions nouvelles

. En cas de construction nouvelle, la hauteur à l'égout du toit est supérieure au tiers de la longueur de la façade dans le plan considéré ;

. Les façades sont orientés dans le sens de la plus grande dimension de la construction projetée ;

. les toitures couvrent tous les éléments bâtis ou adjacents aux volumes (balcons, galerie, escaliers...)

. les constructions sont composées au maximum de trois volumes couverts respectivement par une toiture simple et unitaire

. sont interdits :

. les angles de toiture tronqués, les effets de pointe et les décrochements multiples.

Article B•10 COUVERTURE

B•10.1 – MATÉRIAUX

. constructions nouvelles à vocation résidentielle

. matériaux de couverture autorisés :

- tuiles canal en terre cuite

- tuiles canal en terre cuite et à emboîtement

- tuiles mécaniques en terre cuite de type romane (petit moule et grandes ondes)

. la couleur est un ton unitaire à dominante rouge brun, sans multiplication des teintes.

B•10.2 – RIVE D'ÉGOUT

. constructions nouvelles

- la dépassée de toiture est de 50 cm minimum mesurée horizontalement depuis le nu extérieur du mur ;

B•10.3 – RIVE DE PIGNON

. constructions nouvelles

- la dépassée de toiture est de 50 cm minimum

B•10.4 - ÉCLAIREMENT DES COMBLES

. constructions nouvelles

. sont autorisés :

- les châssis tabatières : largeur inférieure à 80 cm, et surface inférieure à 1,00 m²
- les fenêtres de toit posées non jointives dans le plan du toit : largeur inférieure à 80 cm, et surface inférieure à 1,00 m²

. sont interdits :

- tous les éléments en saillie ou en creux qui rompent la planéité du toit.

B•10.5 -GOUTTIÈRES ET DESCENTES D'EAUX

. constructions nouvelles

. sont autorisés :

- . Les égouts métalliques, profilés ronds

. sont interdits :

- égouts encastrés dans les murs
- égouts en PVC

. constructions nouvelles

- . Les souches de cheminée sont de section rectangulaire

. sont interdits :

- les conduits de fumée placés en applique de façade
- les souches en tubes (inox, ciment...)

A•10.8 – CAPTEURS SOLAIRES

La pose des capteurs solaires est autorisée au niveau du sol.

Si la parcelle ne comprend pas de terrain libre, la pose de capteurs se fait en toiture, encastrés dans le matériau de couverture (pose à fleur du matériau de couverture), sur des surfaces limitées à 4 m² par toiture.

Article B•11 OUVERTURES

CONSTRUCTIONS NOUVELLES

B•11.8 – PROPORTIONS • constructions nouvelles

- . les ouvertures sont plus hautes que larges en limite des voies publiques ;

B•11.9 - APPUIS • constructions nouvelles

. sont interdits :

- les appuis en maçonnerie de béton débordants

B•11.10 - BALCON et GALERIE

. constructions nouvelles

- . le balcon ou la galerie est compris dans le plan de la façade, sans saillie et placée sous le toit ;
- . le balcon ou la galerie est construit en ossature, sans emploi de maçonnerie (ni dalle, ni pilier) ;

B•11-12 - PORTE D'ENTREE

. les portes sont en bois

- . soit à panneaux pleins,
- . soit vitrées à mi hauteur

B•11-13 PORTE GARAGE, CAVE, REMISE

- . les portes sont en bois, à planches jointives, sur cadre,
- . chaque porte ne peut comporter qu'un vitrage unique

. sont interdites :

- les portes métalliques et en pvc

Article B•12 FACADES

B•12.6 - ENDUITS

- L'enduit de finition est finement lissé au mortier de chaux naturelle
- L'enduit peut être recouvert d'un badigeon de chaux, et les encadrements des baies et les chaînes d'angle sont tracés et recouverts d'un badigeon de chaux ;

Sont interdits :

- les tyroliennes, les enduits à gros grains, les enduits à relief ou les peintures sur les enduits

B•12.7 - CONSTRUCTIONS RESIDENTIELLES constructions nouvelles

- . Les enduits de mortier de façade reprennent les tonalités des matériaux locaux avec comme référence la terre et le sable du lieu ; dans le cas général on se réfère à des teintes gris-beige ; des échantillons secs, réalisés sur place, peuvent être demandés pour accord préalable à toute commande de mise en œuvre ;
- . Les enduits sont frottés grattés lissés.

- . lorsque les parements de façade sont en bois, ils peuvent être revêtus d'une peinture

Sont interdits :

- Les pastiches d'éléments architecturaux anciens
- Les imitations, les faux appareillages de matériaux (fausses pierres, plaquages de pierres)
- L'emploi à nu ou en parements extérieurs de matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que briques creuses, carreaux de plâtre, aglo de ciment...
- Les tyroliennes, les enduits à gros grains, les enduits à relief
- Les peintures sur les enduits

B•12.9 – CONDUITS DE FUMÉE EN FACADE constructions nouvelles

Sont interdits :

- . les conduits de fumée, type ventouse, sur les façades vues depuis l'espace public ;

B•12.10 – COMPTEURS EN FACADE constructions nouvelles

- . lorsque les compteurs (eau, électricité...) sont placés en façade, ils sont encastrés et protégés par un volet bois ;

Article B•13 -ABORDS ET JARDINS

B•13•1 - MURS DE SOUTÈNEMENT

Dans l'hypothèse de terrains pentus, les sols sont retenus :

- soit par un mur de soutènement construit parallèlement aux courbes de niveaux de façon à limiter les terrassements
- soit par un mouvement de terrain dont la hauteur est celle prévue dans le règlement du document d'urbanisme en cours

B•13•2 – MURS DE CLÔTURE

- . les clôtures sont constitués de murs continus en maçonnerie ;
- . les murs de clôtures existants sont conservés sauf cas de force majeure clairement explicitée ;
- . la hauteur des murs ne peut être supérieure à 2,00 m (en cas de réfection de murs existants)
- . lorsque les murs de clôture sont réalisés par des murs en maçonnerie de pierres tout venant, en maçonnerie de pisé, ou en maçonnerie de galets, ils peuvent être protégés par un parement (voir les articles B.12-1, B.12-2, B.12-3 et B.12-4) ;
- . lorsque les murs de clôture sont reconstruits en maçonnerie de béton, ils sont enduits au mortier de chaux naturelle, finition frottée ou grattée ;
- . l'arase (la couverture) des murs peut être réalisée soit en tuiles maçonnées ou en pierres maçonnées ;

B•13•3 - CLÔTURES

- . En cas de clôture, elle est constituée d'une haie végétale ;

. Les clôtures végétales sont composées :

- soit d'un muret de clôture (hauteur maximum de 50 cm) surmonté d'une grille (ou grillage), placé en limite de la propriété ;
- soit d'un grillage continu placé dans la haie végétale ;
- soit d'une palissade bois

B•13•4 – PORTAILS

- les vantaux des portails sont soit en bois, soit en métal

B•13•6 - VOIRIE / ESPACES PUBLICS

- tout projet (trottoirs, parc, caniveaux, éclairage public...) sera soumis à autorisation
- les seuils existants des accès réalisés en pierres taillées, sont conservés

II-2- Dispositions complémentaires au règlement de la ZPPAUP applicables au secteur AUa2zb :

II-1- Mise en peinture des menuiseries en bois dans des teintes neutres locales : gris, gris légèrement coloré, mastic, bordeaux, marron, vert foncé (pour compléter les articles A11.3, 5, 10 et 11 de la ZPPAUP). Le blanc, les teintes vives, sont interdits, les vernis et lasures ton bois sont déconseillés.

II-2- Eléments techniques :

- Les paraboles, antennes ne seront pas non visibles de l'espace public. Si il n'y a aucune solution et que l'élément est visible, le modèle retenu devra s'intégrer au support, façade ou toiture (prévoir une parabole teintée de la teinte du support ou perforée.....).
- Les éoliennes ne sont pas autorisées.
- Les climatiseurs sont interdits sur les toitures et les murs de façades visibles de la rue. Pour les commerces, ils peuvent être intégrés dans la vitrine, mais dissimilés derrière des ventelles.



Les climatiseurs peuvent être placés comme ici, derrière des panneaux ajourés.

III- Dispositions applicables dans tous les secteurs AUa à l'exception du secteur AUa2zb :

III-1- Les constructions proposant **un vocabulaire architectural contemporain** ne répondant pas aux obligations de volumétrie, de pente de toiture et de matériaux édictées sont autorisées si elles respectent les fondamentaux de la construction traditionnelle locale, à savoir :

- la simplicité des silhouettes,
- le plan orthogonal,
- l'orientation par rapport aux conditions climatiques,
- l'adaptation à la pente,
- le rythme des percements, les ouvertures

- les matériaux, les couleurs...

Le pastiche d'architectures étrangères à la région est interdit (chalets de montagne, cabanes en rondins, ou maisons « romaines », provençales ou Ile de France par exemple).

III-2- Volume des constructions :

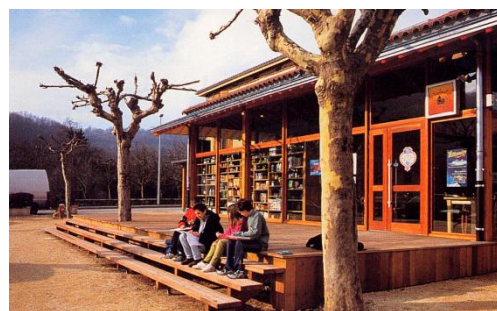


Le volume simple en longueur est une constante de l'architecture locale. Les bâtisses traditionnelles mesurent 20 à 30 m de long, 10 à 12 m de large, comptent un étage au dessus du rez-de-chaussée avec une toiture à deux pans (ou deux pans avec deux croupes) de 30 à 40% avec le faitage dans la plus grande longueur.

- Le gabarit ci-dessus devrait être repris pour une opération de petit collectif, d'habitat individuel groupé appelé « intermédiaire », de bâtiment regroupant plusieurs activités. *Les dimensions des constructions traditionnelles incitent au regroupement des logements, ce qui évite de gaspiller du terrain naturel, conformément aux attentes du développement durable.*



bâtiment en bois Autriche



Poliénas Isère : cas d'un bâtiment multi services

- Pour les maisons particulières isolées, si le regroupement n'est pas envisageable :

Le plan doit être orthogonal et la hauteur à l'égout du toit doit être supérieure au tiers de la longueur de la façade dans le plan considéré.

La volumétrie des constructions nouvelles doit être simple, sobre, ramassée, sans contraste ni accidents accusés ou gratuits. Les tours, les angles de toitures tronqués, les effets de pointes et les décrochements multiples sont interdits.

La simplicité du volume évite les déperditions d'énergie. Un volume simple est toujours plus facile à isoler et économique à chauffer.

- Dans les secteurs AUa1 et AUa2, les annexes de l'habitation telles que garages, abris à bois, silos ou autres, devront être intégrées au volume principal du bâtiment. Dans les autres secteurs, une autre implantation pourra être admise en cas d'impossibilité technique de réaliser cette intégration au bâtiment principal (déclivité importante du terrain naturel, difficulté d'accès,...). Dans ce cas les annexes doivent reprendre les volumes et aspects architecturaux du bâtiment principal.

III-3 - Géométrie des toitures :

Le toit doit couvrir tous les éléments bâtis ou adjacents aux volumes (balcons, galeries...)

Cas des toitures à deux versants : D'une manière générale, la pente sera comprise entre 30 et 40% avec un débord de 50 cm minimum. Les toitures à deux pans et deux croupes sont admises uniquement sur des bâtiments longs qui comportent au moins un étage (R+1 minimum).

- Pour les bâtiments d'activités et pour les bâtiments agricoles, des pentes inférieures pourront être admises, sous réserve de constituer un volume harmonieux.
- Le faîtage des nouvelles constructions doit être positionné dans le sens de la plus grande dimension et être sans changement de direction.

Les toitures terrasses pourraient être autorisés pour les nouvelles constructions, dans le cas d'architecture très contemporaine ou de construction répondant à des critères de basse consommation énergétique de type « maison passive ». En terrain en pente le traitement paysager de cette 5^{ème} façade sera exigé en raison des vues plongeantes. Les toitures végétalisées ou les films photovoltaïques seront privilégiés.

Toitures des extensions :

- Les toitures à un seul versant sont autorisées pour des constructions accolées ou en extension à un bâtiment existant, et pour des bâtiments isolés de faible superficie au sol (< à 20 m²); dans ce cas et sauf impossibilité technique, la pente de toit doit être identique à celle du bâtiment principal.
- Les toitures-terrasse sont autorisées sous réserve qu'elles participent ponctuellement à une composition architecturale d'ensemble (élément de liaison par exemple), qu'elles constituent un volume cohérent avec l'ensemble de la construction et que leur aspect en cas de vue plongeante soit particulièrement bien traité (revêtement de qualité, aspect paysager...).

Ouvertures en toiture :

- Il est exigé un seul mode d'ouverture par toiture.
- Pour une bonne composition, les percements du toit doivent correspondre avec ceux de la façade (sur un même axe vertical par exemple).
- Les ouvertures en saillie (jacobines, outeaux, chien assis...) sont autorisées si elles restent limitées en nombre et mesurées en volumétrie.
- Les fenêtres de toitures devront être affleurantes au plan du toit. Leurs dimensions seront proportionnées à la taille du toit et des autres ouvertures de la façade. Elles devront être composées sur une même horizontale.

Les conduits de cheminées seront intégrés au volume, dans une souche rectangulaire rapprochée du faîtage.

Les panneaux solaires (thermiques, photovoltaïque) en toiture :

Ils seront dans le plan du toit et non en saillie et de même pente que la toiture. L'ensemble des panneaux solaires doit être rassemblé et positionné horizontalement dans le tiers supérieur de la toiture ou verticalement sur un côté de la toiture, et de manière linéaire dans les deux cas.

La surface des capteurs doit être adaptée aux besoins réels. *Les dernières études ont montré qu'en matière d'eau chaude sanitaire pour une famille, les surfaces des capteurs sont la plupart du temps surdimensionnées.*



annexes avec toit terrasse



capteurs bien intégrés, Virieu

III-4- Couverture des toitures :



- Les couvertures autorisées pour les toitures de type traditionnel :
 - tuiles canal : pose traditionnelle ou sur plaques d'étanchéité,
 - tuiles canal mécanique appelées tuile « romane », à emboîtement grand moule,
 - tuiles mécaniques plates avec gorges d'écoulement.
- Les tuiles seront d'aspect terre cuite, de teinte rouge brun, sans panachage de teintes.
- Les passées de toitures seront traitées sobrement et ne doivent pas être coffrées horizontalement.
- Les bandeaux d'égout mesureront 18 cm maximum de hauteur et seront de teinte sombre.

III-5- Façades – boiseries - menuiseries – finitions :

- L'isolation par l'extérieur sur des maçonneries anciennes antérieures à 1940 n'est pas autorisée (exemple : murs en pisé ou en galets, murs en pierres enduits ou non).



*Exemples de maçonneries anciennes
à préserver*



- Les surfaces des façades doivent être sobres et planes (pas de finition rustique). Les éléments faussement rustiques (crépis grossiers, projeté « écrasé » ou « rustique écrasé », angles d'about, fausses pierres d'angles, faux linteaux en bois, placages) sont interdits.
- L'aspect des façades devra être mat et non brillant, les teintes devront être discrètes, ni trop claires, ni trop foncées, ni vives et choisies parmi les tonalités des matériaux locaux avec comme référence « les tons pierre, pisé ou sable ».
- Les constructions en bois sont autorisées si elles sont l'expression d'une architecture contemporaine de qualité et répondant à des critères de basse consommation de type « maison passive » et non la reproduction ou l'inspiration de modèles étrangers au lieu comme les chalets suisses ou savoyards, les cabanes en bois ronds du Jura, ou les typologies venues du grand Nord ou de l'Est.
- Le bois sera laissé naturel (pas de lasure, ni de peinture).

- Les ouvertures en façade seront par principe plus hautes que larges. Lorsqu'une composition architecturale d'ensemble le justifiera, des proportions différentes pourront être admises.
- Menuiseries :
 - Les sections et les montants des châssis de fenêtres devront être les plus fins possibles. Les portes de garages devront être traitées en harmonie avec les menuiseries de la construction.
 - Volets roulants : les caissons devront être posés en intérieur et ne pas être visibles en façade.
 - Les menuiseries (châssis de fenêtres, volets, portes) devront avoir une teinte de finition en harmonie avec la teinte de la façade. Elles pourront être peintes : tons légers dans les gammes de gris , gris légèrement coloré, mastic, bordeaux, marron, vert foncé (tons sombre).
- Les balcons, gardes corps, marquises, auvents, seront d'aspect et de formes simples.
- Panneaux solaires positionnés en façade : ils devront être intégrés à la composition architecturale du bâtiment.

III-6- Le chemin d'accès (la voie circulée dans la parcelle) à la construction sera le plus court, le moins pentu et le moins large possible afin de réduire son impact paysager et les contraintes qui lui sont liées : terrassement, entretien, imperméabilisation des sols et déneigement.

- Sur les terrains plats ou à faible pente, l'accès au garage doit se faire de plain pied. Les garages enterrés sont interdits.
- En cas de terrain en pente, l'accès par le haut du terrain doit vraiment être privilégié pour éviter que le jardin ne soit empiété par une voie goudronnée. Cette contrainte doit-être prise en compte dans les divisions parcellaires.

Le garage doit être placé au plus près de la voirie de desserte et se trouver à niveau. Afin de satisfaire à cette règle, la construction d'un volume détaché de la construction principale est autorisée.

En terrain en pente, l'accès du véhicule au garage doit conditionner le plan de la maison. Le garage peut se situer au dessus de l'habitation si cela permet d'éviter les voiries



Bonne implantation dans la pente, accès direct de la voiture en haut de la construction, vue préservée. Suisse



Eviter les voiries qui occupent l'espace du jardin. Un accès par le haut du terrain aurait pu dans ces cas limiter la part de la voirie sur le terrain.



Eviter comme ici les bouleversements de terrain !

- Sur les terrains plats, il n'est admis aucun remblais ou déblais, une fois la construction terminée.
- Pour les terrains en pente, le plan et la volumétrie de la construction doivent s'adapter à la pente, et non le contraire. Décaissements, talus et remblais cumulés sont limités à une hauteur de 1m maximum une fois la construction terminée. Les terres peuvent être maintenues par un mur (pierres, béton, maçonnerie enduite de hauteur maximum 1m) construit parallèlement aux courbes de niveau, les talus (hauteur maximum 1m) seront adoucis, lissés, plantés. Les enrochements sont interdits.

« Adapter une construction à la pente, c'est respecter le profil du terrain naturel en le modifiant le moins possible ».



construction dans la pente : on a adapté le plan à la configuration du terrain

III-7- Clôtures – haies :

- La clôture des terrains n'est pas obligatoire ; elle est même déconseillée au contact des espaces agricoles et en dehors du village.
- Les clôtures seront d'aspect simple et sobre et d'une hauteur totale limitée à 1.50 m sur rue et 2.00 m sur limites séparatives, composées de :
 - Soit d'un muret (50 cm de hauteur maximum) surmonté d'une grille ou d'un grillage doublé d'une haie végétale, placé en limite de la propriété,
 - Soit un grillage continu noyé dans une haie végétale
 - Soit d'une barrière en bois en dessin sobre
- La clôture peut être implantée en retrait de la voie pour dégager un espace planté et fleuri contribuant à perpétuer les ambiances rurales de campagne.
- Cas des clôtures implantées à proximité des carrefours des voies publiques ouvertes à la circulation automobile : elles devront être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne ou un danger pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité.



Containers intégrés dans la haie



Brochure « planter les haies champêtres en Isère » CG38



La haie d'essences variées qui borde la rue a un aspect plus souple que la haie monospécifique qui longe la parcelle

III-8- Eléments techniques : citernes à gaz ou à mazout – emplacement à containers poubelles – postes électriques et de gaz – coffrets, compteurs et boîtes aux lettres, climatiseurs, antennes paraboliques

Pour les opérations d'ensemble, il sera prévu un emplacement aménagé pour entreposer les poubelles, commun à l'opération et adapté à la collecte sélective.

Les citernes à gaz ou à mazout doivent être enterrées.

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux des constructions, doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade ou de la clôture.

La pose des climatiseurs est interdite en toiture et en applique sur les murs de façades visibles de la rue. (*Possibilité de pose de climatiseurs: sur les balcons si les dispositifs sont peu visibles, dans les sous-sol ventilés ouverts sur l'extérieur, au sol dans les cours arrière ou sur les terrasses arrière, dans les combles bien ventilés*). Les commerces devront les intégrer à l'intérieur de la baie commerciale.

Les antennes paraboliques doivent être aussi peu visibles que possible depuis la voie publique. Pour une meilleure intégration elles seront choisies en métal gris perforé ou peintes dans les couleurs de leur support (couleur du toit ou de la façade).

ARTICLE AUa 12 - STATIONNEMENT

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

Il est fixé :

1- Pour les constructions à usage d'habitation :

- 2 places de stationnement par logement.

Cas des logements locatifs construits avec un prêt aidé de l'Etat (art L 123-1-3) : 1 place de stationnement par logement. Toutefois, l'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors oeuvre nette, dans la limite d'un plafond de 50% de la surface hors oeuvre nette existant avant le commencement des travaux.

2- Pour les bureaux et professions libérales :

- 1 place de parking pour 25 m² de surface de plancher hors oeuvre nette.

3- Pour les autres activités autorisées dans la zone ou pour les équipements publics, des aires de stationnement suffisantes doivent être aménagées sur la parcelle pour assurer le stationnement, d'une part, des véhicules de livraison et de services, et d'autre part, des véhicules du personnel et des

visiteurs. Ces aires ne comprennent pas les aires réservées aux manœuvres des véhicules qui doivent figurer sur le plan de circulation qui accompagne obligatoirement la demande de permis de construire.

4- Caractéristiques géométriques des aires de stationnement :

- 5 m x 3 m par emplacement (accès non compris) ou 25 m² (voirie comprise).

5- Les aires de stationnement figurant ci-dessus peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat (à 300 m maximum).

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant des alinéas précédents, il sera tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

En l'absence d'un tel parc, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable est tenu de verser à la commune une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions définies par l'article L. 332-7-1.

7- Prescription :

Par leurs dispositions techniques, les aires de stationnement seront aménagées de manière à limiter l'imperméabilisation des sols.

ARTICLE AUa 13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

I- Plantations :

Tout espace non affecté à la construction et au stationnement doit être traité en aménagement paysager, minéral ou végétal⁽¹⁾.

La remise en état du terrain devra être effectuée dans les lignes naturelles du paysage environnant.

Les haies de clôtures végétales seront composées d'au moins 3 espèces locales en mélange et à feuilles caduques. Les végétaux à feuilles persistantes sont interdits en limite de parcelle.

En cas de plantations d'arbres de haute tige, les espèces locales doivent représenter 50% des essences plantées.

Pour composer sa haie vive et choisir les arbres de haute tige, on pourra consulter en mairie la plaquette éditée par le Conseil Général de l'Isère ⁽²⁾ « planter les haies champêtres en Isère ».

SECTEUR III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUa 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Dans les secteurs AUa 1, le C.O.S. est fixé à 0,35.

Dans les secteurs AUa 2, le C.O.S. est fixé à 0,50

Dans les secteurs AUa 3, AUa 4 et AUa 5, le C.O.S. est fixé à 0,20.

Dans les secteurs AUa 6, le C.O.S. est fixé à 0,45.

⁽¹⁾ Afin de lutter contre le développement de l'ambrosie, il est demandé de ne pas laisser les terres à nu.

⁽²⁾ « Planter des haies champêtres en Isère » plaquette éditée par le Conseil Général de l'Isère

COMMUNE DE REVEL-TOURDAN

PLAN LOCAL D'URBANISME

AUi

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

- Article AUi 1 - Occupations et utilisations du sol interdites
- Article AUi 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

- Article AUi 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public
- Article AUi 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement
- Article AUi 5 - Surface minimale de terrains constructibles en cas de réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif
- Article AUi 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
- Article AUi 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
- Article AUi 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
- Article AUi 9 - Emprise au sol des constructions
- Article AUi 10 - Hauteur maximale des constructions
- Article AUi 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords
- Article AUi12 - Stationnement
- Article AUi 13 - Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations

SECTION III : POSSIBILITE D'OCCUPATION

- Article AUi 14 - Coefficient d'occupation du sol

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE AUi 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1- Les occupations et utilisations du sol destinées aux exploitations agricoles ou forestières.
- 2- Les constructions à usage d'hébergement hôtelier
- 3- Les constructions à usage d'habitation.
- 4- Les Installations Classées pour la Protection et toute autre installation créant des risques ou des gênes particulièrement graves en tant qu'établissements insalubres, incommodes ou dangereux.
- 5- Les commerces non visés au point AUi2 ci-dessous.
- 6- Les terrains de camping et de caravaning, à l'exception des aires de camping cars qui sont autorisées.
- 7- Les habitations légères de loisirs.
- 8- Les dépôts de ferraille, de matériaux, de combustibles solides ou liquides et de déchets, ainsi que de vieux véhicules.
- 9- Les casses automobiles.
- 10- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière.

ARTICLE AUi 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

I- Conditions d'ouverture à l'urbanisation du secteur AUi (y compris le secteur AUic)

Les constructions seront autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par l'orientation d'aménagement et de programmation et le règlement.

II- Constructions autorisées sous conditions :

1- Les constructions à usage d'habitation si elles sont prévues pour le gardiennage des entreprises et intégrées dans le volume de la construction, sans dépasser 10% de la surface de plancher totale, dans la limite de 30 m².

2- **Uniquement en secteur AUic**, les constructions à usage commercial entre 400 m² et 2 000 m² de surface de plancher.

III- Conditions liées aux zones archéologiques de saisine sur les dossiers d'urbanisme :

L'arrêté préfectoral n° 04-151 du 1^{er} avril 2004 joint en annexes du PLU, localise 6 zones archéologiques de saisine sur le territoire de la commune de Revel-Tourdan.

A l'intérieur de ces zones archéologiques de saisine, tous les dossiers de demandes de permis de construire, de démolir et d'autorisations d'installations ou de travaux divers, devront être transmis aux services de la Préfecture de région (Direction régionale des affaires culturelles – Service régional de l'archéologie) afin que puissent être prescrites des mesures archéologiques préventives dans les conditions définies par le décret n° 2002-89 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive.

IV- Conditions aux abords des canalisations de transport d'hydrocarbures (pipelines sud-européen SPSE) :

Dans les zones de dangers significatifs, graves et très graves, avec ou sans protection, qui sont portées sur le document graphique du règlement, les dispositions ci-dessous devront être respectées :

- **dans l'ensemble de la zone des dangers significatifs pour la vie humaine correspondant aux effets irréversibles (IRE) :** informer le transporteur des projets de construction ou d'aménagement le plus en amont possible, afin qu'il puisse analyser l'éventuel impact des projets sur son ouvrage ;
- **dans la zone de dangers graves pour la vie humaine correspondant aux premiers effets létaux (PEL) :** proscrire en outre la construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public relevant de la 1^{ère} à la 3^e catégorie ;
- **dans la zone de dangers très graves pour la vie humaine correspondant aux effets létaux significatifs (ELS) :** proscrire en outre la construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public, susceptibles de recevoir plus de 100 personnes.

La mise en place d'une barrière physique de nature à s'opposer à une agression extérieure, ou de toute(s) autre(s) disposition(s) compensatoire(s) équivalente(s) prévue(s) par un guide professionnel reconnu, permet de réduire à :

- **60 m la zone de dangers IRE** de part et d'autre des trois pipelines d'hydrocarbures PL1- PL2 et PL3 de SPSE (Pipeline Sud-Européen)
- **50 m la zone de dangers PEL** de part et d'autre des pipelines PL1- PL2 et PL3 de SPSE (Pipeline Sud-Européen)
- **40 m la zone de dangers ELS** de part et d'autre des pipelines PL1- PL2 et PL3 de SPSE (Pipeline Sud-Européen)

Dès l'institution par arrêté préfectoral de servitudes d'utilité publique prenant en compte la maîtrise des risques autour des canalisations, ces dernières se substitueront aux dispositions portées ci-dessus.

Les fiches relatives à ces canalisations de transports de matières dangereuses éditées par la DRIRE Rhône Alpes sont jointes en annexes du PLU.

V- Conditions liées aux nuisances sonores en bordure de la RD 538 (voie classée par A.P. n° 99-1459 en date du 26-02-1999 à grande circulation sur la totalité de sa traversée du territoire de la commune : catégorie 4 / tissu ouvert)

Dans la largeur des secteurs affectés par le bruit correspondant à une bande de 30 m comptée de part et d'autre de l'infrastructure de la RD 538, les bâtiments à construire devront présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs respectant les dispositions de l'arrêté préfectoral susvisé joint dans les annexes du PLU.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

1- Dispositions générales

L'article R 111-2 ⁽¹⁾ du Code de l'Urbanisme demeure applicable.

2- Les projets de constructions seront desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à leur importance ou à la destination des constructions ou des aménagements

envisagés. Ils pourront être refusés si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

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

3- Le schéma de desserte interne de la zone défini dans les orientations d'aménagement du PLU devra être respecté, à savoir :

- La voie principale (Nord-Sud) portée en emplacement réservé en application du L 123-2-c du Code de l'urbanisme, aura une emprise de 9.50 m de large minimum intégrant la chaussée (6.00 m), un cheminement piétonnier et une noue arborée (3.50 m). Une aire de retournement des camions devra être aménagée à l'extrémité sud de la future voie ; les accès depuis la RD 51D étant interdits.

- Les voies secondaires internes à la zone auront une emprise minimum de 8 m de large intégrant un cheminement piétonnier.

- Une aire de retournement des camions devra être aménagée à l'extrémité ouest de la voie existante de desserte de la zone, figurant en gris sur l'orientation d'aménagement. Les accès depuis le chemin rural bordant la zone à l'ouest ne sont autorisés que pour les véhicules légers.

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

1. Alimentation en eau

Eau potable

Toute construction nécessitant un branchement d'eau potable, doit être raccordée au réseau public d'eau potable, suivant le règlement applicable au territoire de la commune.

2. Assainissement

Eaux usées domestiques :

Le branchement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation rejetant des eaux usées, conformément au Code de la Santé publique. Ce branchement respectera les dispositions du règlement d'assainissement du Syndicat des Eaux Dolon-Varèze applicable au territoire, à savoir que :

- Toute construction nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement ;
- L'assainissement autonome ne peut être toléré que sur dérogation du Président du Syndicat des eaux Dolon-Varèze pour des cas techniquement ou financièrement « difficilement raccordables »
- Le règlement d'assainissement collectif est celui du SIE Dolon-Varèze.

Eaux usées non domestiques

Les installations, ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins non domestiques entraînant des déversements, écoulements, rejets, même non polluants sont soumis à autorisation ou à déclaration (article 10 Loi sur l'eau du 3 janvier 1992 - décret 93.743).

Pour mémoire, les eaux usées non domestiques ne peuvent être introduites dans le réseau public d'assainissement qu'avec l'autorisation expresse de la (ou des) collectivité(s) à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par les eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel (réseaux,

station d'épuration), selon le Code de la Santé publique, article L. 1331-1. Leur déversement dans le réseau et en station doit donner lieu à une étude d'acceptabilité et le cas échéant à une convention bi ou tripartite : commune (et son gestionnaire), organisme intercommunal (et son gestionnaire) et l'intéressé (industriel ou autre).

Eaux pluviales (EP)

Toute construction, toute surface imperméable nouvellement créée (terrasse, toiture, voirie) doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales qui assure :

- Leur collecte (gouttière, réseau)
- Leur rétention (citerne, massif de rétention),
- Leur infiltration dans les sols (puits d'infiltration, massif d'infiltration), lorsque les sols le permettent.

Les canalisations de surverse et de débit de fuite doivent être dirigées :

- dans le réseau d'eaux pluviales s'il existe,
- dans le fossé ou le ruisseau le plus proche en cas d'absence de réseau d'eaux pluviales communal.
- Les rejets s'effectueront en priorité vers le réseau séparatif d'eaux pluviales ou vers le milieu naturel (fossé, zone humide).

L'ensemble du dispositif doit être conçu de façon à ce que le débit de pointe généré soit inférieur ou égal au débit généré par le terrain avant son aménagement.

Le dispositif de rétention devra être entretenu régulièrement afin de conserver un bon fonctionnement et d'éviter tout colmatage.

Pour de nouvelles surfaces imperméables pour du bâti existant, le dispositif sera dimensionné pour l'ensemble des surfaces imperméables (existantes et nouvelles). Néanmoins, la commune tolérera des dispositifs réduits en cas avéré de manque de place.

Les eaux provenant des siphons de sol de garage et de buanderie seront dirigées vers le réseau d'eaux usées et non d'eaux pluviales.

En cas de pollution des eaux pluviales, celles-ci doivent être traitées par décantation et séparation des hydrocarbures avant rejet.

Pour l'arrosage des jardins, la récupération des EP est recommandée à l'aide de citerne étanche distincte.

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

Lors de l'instruction d'un permis de construire ou d'aménager, la commune peut exiger du pétitionnaire de fournir une étude justifiant les règles de conception et d'implantation des dispositifs.

5. Autres réseaux

Les branchements des réseaux téléphoniques et électriques seront exécutés en souterrain.

ARTICLE AUi 5 - SURFACE MINIMALE DE TERRAINS CONSTRUCTIBLES EN CAS DE REALISATION D'UN DISPOSITIF D'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF

Sans objet.

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

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

2- Le long de la RD 538, les constructions seront implantées perpendiculairement ou parallèlement à la RD 538 et à 10 m minimum en retrait de l'alignement de la RD 538. Ce retrait planté d'une rangée d'arbres et enherbé devra présenter une unité de traitement (choix des plantations...) sur tout le linéaire bordant la RD.

3- Le long des deux voies principale et des voies secondaires de desserte interne de la zone telles qu'elles figurent dans les orientations d'aménagement, les constructions devront s'implanter en retrait de 5 m minimum de l'alignement pour les voies principales et à 3 m minimum pour les voies secondaires.

4- Les constructions seront implantées en retrait minimum de 5 m vis à vis **des chemins ruraux et de la RD 51D bordant la zone d'activités**. Ce retrait sera enherbé, planté de haies bocagères discontinues et non clos, pour assurer la transition avec l'espace agricole.

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

1- Les constructions pourront être édifiées :

- en mitoyenneté, sur une au plus des limites séparatives de propriété adjacentes à la voie qui les dessert. L'implantation en mitoyenneté le long des limites de fond de parcelles n'est pas autorisée.
- en retrait des limites ; la distance de recul à respecter sera au moins égale à la demi hauteur du bâtiment ($d > H/2$) sans être inférieure à 3 mètres.

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

ARTICLE AUi 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet.

ARTICLE AUi 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

ARTICLE AUi 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximum des constructions par rapport au sol naturel est fixée à 12 m. Seules, les installations techniques telles que souches de cheminées, ventilation,... peuvent dépasser cette cote sous réserve de solutions techniques adaptées, permettant un traitement horizontal et discret.

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

1- L'article R 111-21 du code de l'Urbanisme rappelé ci-dessous demeure applicable.

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

2- Dispositions particulières :

Adaptation au site :

Les constructions seront implantées en s'adaptant au terrain naturel en minimisant tous remblais ou déblais.

Elles seront de formes simples, privilégiant le plan orthogonal.

Elles tiendront compte des conditions climatiques du site.

Le pastiche d'architectures étrangères à la région est interdit.

Aspect des constructions :

Les projets devront présenter une harmonie dans les volumes, les proportions, les menuiseries, le choix des matériaux et des couleurs.

Une attention particulière sera apportée :

- à la composition des volumes et des éléments d'architecture qui les composent,
- à la liaison de la construction avec son environnement.

Couleurs :

Les panneaux solaires positionnés en façade sont autorisés et devront être intégrés dans la composition architecturale du bâtiment.

Couleurs des enduits extérieurs et des matériaux de façade : les couleurs vives et la couleur blanche ne sont pas autorisés.

Toitures :

Les toitures seront simples, sans angles. Les toitures terrasses sont autorisées, notamment les toitures végétalisées.

Les capteurs solaires pourront être intégrés en toiture.



Au centre :
*chauffe-eau
solaire en
surimposition
par dessus
le toit et en
châssis sur
une toiture
terrasse.*
Ci-contre :
*disposition
en pergola
des capteurs
à tube sous
vide qui laisse
la terrasse
accessible.*

Éléments techniques : citernes à gaz ou à mazout – emplacement à containers poubelles – postes électriques et de gaz – coffrets, compteurs et boîtes aux lettres, climatiseurs :

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux des constructions, doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade ou de la clôture.

Les citernes à gaz ou à mazout doivent être enterrées.

La pose des climatiseurs est interdite en toiture et en applique sur les murs de façades visibles de la rue ou de l'espace public.

Enseignes :

Les enseignes scellées au sol ou positionnées en surélévation sur les toitures des bâtiments, sont interdites.

Signalétique :

Elle sera gérée de manière globale sur le site par un plan de localisation des entreprises positionné à l'entrée de la zone d'activités facile d'approche et de lecture.

Stockage des matériaux :

Ceux-ci seront gérés sur les espaces situés à l'arrière des bâtiments et non visibles depuis les voies.

Clôtures :

Les clôtures ne sont pas obligatoires ; elles sont proscrites le long des rues et voies de desserte.

Toutefois en cas de nécessité fonctionnelle ou pour des raisons de sécurité, les propriétés pourront être cloturées. Les clôtures seront établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne ou un danger pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité.

Les dispositifs de clôtures autorisés en limites séparatives : haies végétales composées d'essences locales en mélange, dispositifs à claire voie de type grillages rigides à grosses mailles.

Les murs de clôtures ne sont pas autorisés.

ARTICLE AUI 12 - STATIONNEMENT

1- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire s'effectuera par des installations propres regroupées et communes à plusieurs activités, en dehors des voies et des emprises publiques. Les aires de stationnement seront accessibles par un seul accès à la voie publique ou des accès distincts et distants d'au moins 50 m.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement est de 25 m² par véhicule y compris les accès.

a/ Pour les commerces : une place pour 25 m² de surface de vente

b/ Pour les bureaux : une place par emploi.

d/ Pour les restaurants : une place pour 10 m² de salles de restaurant

e/ La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

f/ Pour les établissements industriels, artisanaux, entrepôts, il doit être aménagé, sur la parcelle des aires de stationnement suffisantes pour assurer le stationnement des véhicules de livraison et de service, d'une part, et les véhicules du personnel, d'autre part; ces aires ne comprennent pas les aires réservées aux manoeuvres des véhicules. Le stationnement et l'évolution des poids-lourds devront être prévus à l'intérieur des parcelles en fonction des activités.

2- Il doit être prévu des aménagements spécifiques pour le stationnement des véhicules conduits par les personnes handicapées, en proportion de 5% du nombre de places à réaliser.

3- Il doit être réalisé des emplacements pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes, pour les constructions à usage de commerce et d'artisanat à raison de 5 places par établissements. Dans la mesure du possible, ces emplacements devront être couverts et pourront être regroupés entre plusieurs entreprises.

4- Les stationnements sont interdits en façade de la R.D. 538, l'implantation des bâtiments en retrait devant favoriser la création d'un espace vert linéaire et planté.

5- Par leurs dispositions techniques, les aménagements devront limiter l'imperméabilisation des sols.

ARTICLE AUi 13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

I- Espaces libres - espaces verts – plantations :

- Les surfaces libres de toute construction et non indispensables à la circulation automobile ou piétonnière seront traitées en espaces verts enherbés et plantés ⁽¹⁾.
- La remise en état du terrain devra être effectuée dans les lignes naturelles du paysage environnant. Les dépôts de terre sont interdits après achèvement du chantier.
- Le retrait en bordure de la RD 538 : une bande enherbée plantée de massifs arbustifs, et un alignement d'arbres, viendront border la RD. Ces aménagements seront réalisés de manière unitaire le long de la Route.
- Le retrait d'une largeur de 5 m minimum en bordure des chemins ruraux et de la RD 51D périphériques de la zone d'activités, sera enherbé, planté de haies bocagères, de bosquets épars, pour assurer une transition douce avec l'espace agricole.
- La noue accompagnant la voie de desserte centrale sera paysagée.
- Les aires de stationnement seront végétalisées (bande engazonnée, plantées d'arbustes) en cohérence avec les surfaces des aires de stationnement afin d'améliorer le cadre de vie, d'optimiser la gestion des eaux pluviales sur la zone.
- Le dépôt ou stockage de matériaux ou la construction d'installations techniques ne pouvant bénéficier d'un traitement architectural seront obligatoirement assujetties à la création d'un masque végétal assurant une protection visuelle depuis l'espace public.
- Les haies de clôtures végétales seront composées d'au moins 3 espèces locales en mélange. Pour composer sa haie vive, on pourra consulter en mairie la plaquette éditée par le Conseil Départemental de l'Isère⁽²⁾.

SECTEUR III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUi 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

1. Les possibilités d'occupation du sol résultent de l'application des dispositions des articles AUi 1 à AUi 13.

⁽¹⁾ Afin de lutter contre le développement de l'ambrosie, il est demandé de ne pas laisser les terres à nu.

⁽²⁾ « Planter des haies champêtres en Isère » plaquette éditée par le Conseil Général de l'Isère

COMMUNE DE REVEL-TOURDAN

PLAN LOCAL D'URBANISME

A

TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

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

Article A 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

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

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article A 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Article A 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

Article A 5 - Surface minimale de terrains en cas de réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif

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

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

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

Article A 9 - Emprise au sol des constructions

Article A 10 - Hauteur maximale des constructions

Article A 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Article A 12 - Stationnement

Article A 13 - Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations

SECTION III : POSSIBILITE D'OCCUPATION

Article A 14 - Coefficient d'occupation du sol

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1- Dans les zones A - A indicée « zb »⁽¹⁾ - A indicée « zf »⁽²⁾ : Sont interdites, toutes occupations et utilisations du sol, à l'exception des installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux ou des services publics ou d'intérêt collectif⁽⁴⁾ (voirie, stationnement, déplacement, assainissement, traitement des déchets, gestion des eaux pluviales, alimentation en eau potable, production d'énergies...), et des constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole. Est également autorisé, en application du 2° de l'article R. 123-12 du Code de l'Urbanisme, le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés dans les documents graphiques du règlement à l'aide d'un cercle numéroté (bâtiments agricoles présentant un intérêt architectural ou patrimonial).

En outre dans les secteurs indicés « zb » et « zf », les éoliennes sont interdites.

- 2- Dans le secteur A indicé « ze »⁽³⁾ réputé inconstructible,** toute construction ainsi que les éoliennes, sont interdites.
- 3- Dans les secteurs dits Aa - Aa indicés « zb », de terres agricoles à enjeux paysagers :** sont interdites les éoliennes, toutes les occupations et les utilisations du sol, à l'exception :
- des constructions et installations à caractère fonctionnel nécessaires à l'exploitation agricole tels que les plate-formes de stockage, les serres et les abris froids en rotation,
 - des installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux ou des services publics ou d'intérêt collectif⁽⁴⁾ (voirie, stationnement, déplacement, assainissement, traitement des déchets, gestion des eaux pluviales, alimentation en eau potable, production d'énergies...), sous réserve des dispositions visées à l'article A2 ci-dessous.
- 4- Dans les secteurs Ap - Ap indicés « za » et « zf » de terres agricoles bocagères à enjeux paysagers et environnementaux :** sont interdites toutes les occupations et les utilisations du sol, à l'exception :
- des abris pour animaux parqués autorisés sous conditions du respect des dispositions de l'article A 2 ci-dessous.
 - des installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux ou des services publics ou d'intérêt collectif⁽⁴⁾ (voirie, stationnement, déplacement, assainissement, traitement des déchets, gestion des eaux pluviales, alimentation en eau potable, production d'énergies...), sous conditions du respect des dispositions de l'article A 2 ci-dessous.
 - Dans les secteurs « za », les démolitions sont interdites.
- 5- Dans les secteurs Ap « ze »** incluant les terrains concernés par la ZPPAUP – Secteur de la crête du Crotton, ainsi que dans **les secteurs Ap « zc »⁽⁵⁾** incluant les terrains concernés par la ZPPAUP – Secteur de Barbarin, toute construction ainsi que les éoliennes sont interdites.
- 6- En zone Aco (secteurs agricoles de corridors écologiques empruntés pour la circulation de la faune) :** Sont interdites, toutes occupations et utilisations du sol, à l'exception des installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux ou des services publics ou

⁽¹⁾ Les secteurs indicés « zb » incluent les terrains concernés par la ZPPAUP – Secteur de Tourdan

⁽²⁾ Les secteurs indicés « zf » incluent les terrains concernés par la ZPPAUP – Secteur des coteaux

⁽³⁾ Les secteurs indicés « ze » incluent les terrains concernés par la ZPPAUP – Secteur de la crête du Crotton.

⁽⁴⁾ Sous cette appellation, sont autorisées les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux (transports, poste, fluides, énergie, télécommunications,...) ou des services publics ou d'intérêt collectif (voirie, stationnement, déplacement, assainissement, traitement des déchets, gestion des eaux pluviales, alimentation en eau potable, production d'énergies...);

⁽⁵⁾ Les secteurs indicés « zc », incluent les terrains concernés par la ZPPAUP – Secteur de Barbarin

d'intérêt collectif ⁽⁴⁾ (voirie, stationnement, déplacement, assainissement, traitement des déchets, gestion des eaux pluviales, alimentation en eau potable, production d'énergies...) et des constructions et des installations nécessaires à l'exploitation agricole, à condition qu'elles n'entravent pas la circulation de la faune (voir art A 2 ci-dessous).

- 7- En zone Am (zone humide) :** sont interdites toutes constructions, occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte au fonctionnement biologique, hydrologique et au maintien de la zone humide, notamment les affouillements et les remblaiements, l'asséchage et le drainage, ainsi que les clôtures non perméables compromettent la circulation de la faune (voir art A 2 ci-dessous).
- 8- En zone A, Aco, Aa, Ap et les secteurs Ap indicées « za », « zc », « ze » et « zf » :** sont interdites les constructions à usage d'habitation ne respectant pas les dispositions visées à l'article A2 ci-dessous.

En outre, les interdictions liées à la prise en compte des risques naturels (art R 123-11 du Code de l'Urbanisme) s'ajoutent aux interdictions visées ci-dessus dans les zones A, Aa, Ap, Aco et Am ainsi que dans les secteurs indicés « za », « zb », « zf », « zc » et « ze » :

Le document graphique du règlement indique les secteurs affectés par des risques naturels. Ils sont indiqués à l'aide de zones dessinées en trait épais continu, venant en superposition du zonage du PLU. L'indice renseigne le type et la gravité de l'aléa.

- **Dans la zone indicée « RIA2 » d'aléa moyen d'inondation de plaine**, sont interdits :
 - Tous les projets nouveaux (ouvrage neuf, extension bâtiment existant, modification ou changement de destination d'un bâtiment existant, la réalisation de travaux),
 - Tous remblais autres que ceux strictement nécessaires à la mise en œuvre des aménagements autorisés dans le règlement de la zone,
 - Les aires de stationnement.

- **Dans la zone indicée « RC » d'aléa moyen et fort de crues des rivières**, sont interdits :
 - Tous les projets nouveaux à l'exception de ceux admis à l'article A 2 ci-dessous.
 - 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.

- **Dans la zone indicée « RM » d'aléa faible, moyen ou fort, de zones marécageuses**, sont interdits :
 - Toute construction en dehors des exceptions autorisées sous conditions à l'article A 2 ci-dessous ;
 - Les affouillements et exhaussements du sol, 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.
 - Le camping caravanage.

- **Dans la zone indicée « RT » d'aléa fort de crues des ruisseaux à caractère torrentiel**, sont interdits :
 - Toute construction en dehors des exceptions autorisées sous conditions à l'article A 2 ci-dessous ;
 - Les affouillements et exhaussements sauf dans le cadre de travaux et aménagements de nature à réduire les risques ou dans le cadre d'infrastructures de desserte, après réalisation d'une étude d'incidence.
 - Le camping caravanage.
 - Les aires de stationnement.
 - Les clôtures fixes à l'intérieur d'une bande de 4 m comptée à partir du sommet des berges

- **Dans la zone indicée « RV » d'aléa moyen de ruissellement sur versant**, sont interdits :
 - Toute construction en dehors des exceptions autorisées sous conditions à l'article A 2 ci-dessous ;
 - L'exhaussement du sol sauf dans le cadre de travaux et aménagements de nature à réduire les risques ou d'infrastructures de desserte après étude d'incidence ;
 - Les aires de stationnement ;
 - Le camping caravanage.

- **Dans la zone indicée « RG » d'aléa moyen et fort de glissement de terrain**
 - Toute construction en dehors des exceptions autorisées sous conditions à l'article A 2 ci-dessous ;
 - Les affouillements et exhaussements du sol 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.
 - Le camping caravanage.

- **Dans la zone indicée « RF » d'aléa moyen d'effondrement de cavités souterraines, d'affaissement de terrain et de suffosion**, sont interdits :
 - Toute construction ;
 - L'exhaussement du sol sauf dans le cadre de travaux et aménagements de nature à réduire les risques ou dans le cadre d'infrastructures de desserte ;
 - Les aires de stationnement ;
 - Le camping caravanage.

ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

A2- 1- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole :

Les constructions et installations, les occupations et les utilisations du sol lorsqu'elles ne sont pas interdites dans la zone considérée, doivent être strictement liées et nécessaires à l'exercice de l'activité professionnelle des exploitations agricoles. Elles comprennent les constructions et installations, les occupations et les utilisations du sol soumises à autorisation et/ou relevant du décret n° 2003-685 du 24/07/2003 relatif au caractère agricole des activités d'accueil touristique situées sur l'exploitation agricole, à condition d'être aménagées sur le site de l'exploitation.

Elles comprennent également les logements de fonction destinés au logement des actifs des exploitations agricoles ayant une utilité directe sur l'exploitation ; ces logements doivent être justifiés par la nécessité d'une présence permanente sur le site ou sur les lieux de l'exploitation ; leur surface est limitée à 200 m² de surface de plancher.

Dans les secteurs Aco, elles ne doivent pas entraver la circulation de la faune et justifier de leur intégration environnementale notamment au regard des nuisances susceptibles d'être produites pour la faune sur les plans sonores, lumineux ou visuels (bruit, lumières la nuit, etc..). Les clôtures accompagnant les abords immédiats des constructions et installations seront réalisées à l'aide de dispositifs perméables selon les modèles figurant à l'article A 11 ci-dessous. Pour les clôtures liées à l'exploitation des pâtures et des parcs d'élevage, des clôtures grillagées à grosses mailles seront autorisées ; elles devront toutefois laisser passer la petite faune en aménageant point par point des passages bas.

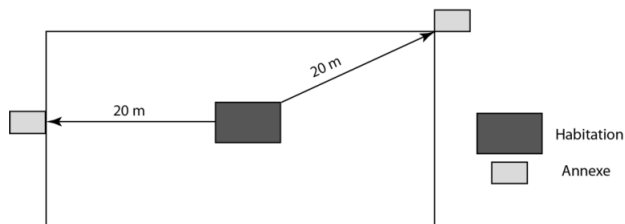
A2-2- Les constructions existantes à vocation d'habitat :

Dans la zone A et les secteurs Aco, Aa, Ap et les secteurs Ap indicées « za » et « zf », sont autorisés sous conditions :

- le ravalement des façades, des travaux d'entretien et de clôture, des terrasses, des bâtiments existants, ainsi que tous les travaux ne créant pas de surface de plancher.

- la reconstruction à l'identique des bâtiments détruits par un sinistre. Pour les habitations, il sera pris en compte la surface de plancher. Pour les autres bâtiments, il sera tenu compte du volume existant avant sinistre.
- les démolitions.
- l'extension limitée à 33 % des habitations existantes à la date d'approbation de la modification simplifiée n°4 du PLU à condition que la surface de plancher initiale soit supérieure à 40 m² et que la surface de plancher de la construction après travaux n'excède pas 200 m² (existant + extensions).
- les annexes – non accolées – aux habitations existantes, sous réserve que ces annexes soient implantées à une distance maximale de 20 mètres du bâtiment principal de l'habitation dont elles dépendent, sur un seul niveau, dans la limite de 30 m² de surface d'emprise au sol (total des annexes hors piscine).

La distance est comptée entre les points les plus proches de chaque construction (Cf. schéma ci-dessous).



- Une seule piscine est autorisée par unité foncière, dans la limite de 50 m² de surface de bassin et d'une implantation à une distance maximale de 20 mètres du bâtiment principal de l'habitation dont elles dépendent.

Dans les secteurs Ap indicées « zc » et « ze », sont seuls autorisés : le ravalement des façades, les travaux d'entretien et de clôture, les terrasses, des bâtiments existants, les travaux ne créant pas de surface de plancher, ainsi que la reconstruction à l'identique des bâtiments détruits par un sinistre.

A2-3- Les installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux ou des services publics ou d'intérêt collectif ⁽⁴⁾ (voirie, stationnement, déplacement, assainissement, traitement des déchets, gestion des eaux pluviales, alimentation en eau potable, production d'énergies...) :

Lorsqu'ils ne sont pas interdits à l'article A1 ci-dessus, les installations et ouvrages techniques doivent être justifiés par des impératifs techniques de fonctionnement ou satisfaire les besoins des collectivités visées ; ils ne doivent pas porter atteinte à l'activité agricole.

Ils devront justifier d'une bonne insertion dans le site et les paysages par un traitement approprié (études architecturales et paysagères d'intégration, rideaux de verdure, mouvement de terre, etc.). Sont notamment admis **les ouvrages de transports d'électricité « HTB »**. RTE a la possibilité de les modifier ou de les surélever pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

Dans les secteurs Aco, les installations et ouvrages techniques ne doivent pas entraver la circulation de la faune (les clôtures accompagnant les abords immédiats des installations seront réalisées à l'aide de dispositifs perméables permettant la libre circulation de la faune selon les modèles figurant à l'article A 11 ci-dessous) ; ils doivent justifier de leur intégration environnementale notamment au regard des nuisances susceptibles d'être produites sur les plans sonores, lumineux ou visuels (bruit, lumières la nuit, etc.).

A2-4- Dans les secteurs Am : les clôtures (si nécessaires) seront réalisées à l'aide de dispositifs perméables permettant la libre circulation de la faune selon les modèles figurant à l'article A 11 ci-dessous. Des clôtures grillagées à grosses mailles sont autorisées pour l'exploitation des pâtures et

des parcs d'élevage ; elles devront toutefois laisser passer la petite faune en aménageant point par point des passages bas.

A2-5- Les abris pour animaux parqués

Lorsqu'ils ne sont pas interdits à l'article A1 ci-dessus, les abris pour animaux parqués ne doivent pas présenter une surface au sol dépassant 20 m², et être liés et nécessaires à l'exercice de l'activité des exploitations agricoles. Ils doivent justifier d'une bonne insertion dans le site et les paysages par un traitement approprié ; ils seront en bois et ouverts sur au moins une face.

A2-6- Changement de destination des bâtiments agricoles d'intérêt architectural ou patrimonial en application du 2° de l'article R. 123-12 (devenu les articles L.151-11 I. 2° et R 151-35) identifié par un cercle numéroté sur le document graphique du règlement :

Seuls ces bâtiments sont autorisés à changer de destination pour un usage d'habitat. Leur changement de destination doit être réalisé dans les volumes existants, sans extension autorisée et dans la limite de 200 m² de surface de plancher. Ces bâtiments sont listés à l'annexe n° 1 du règlement et font l'objet d'un carnet joint au rapport de présentation du P.L.U.

A2-7- Conditions liées à la présence de la ZPPAUP approuvée le 17/07/2007 :

- Dans les zones indicées « za »,**
En cas de sinistre, tout projet de reconstruction respecte l'implantation et la volumétrie du bâtiment disparu.
Dans l'hypothèse d'une démolition suite à un arrêté d'insalubrité irrémédiable et d'un arrêté de mise en péril, les constructions nouvelles sont autorisées ; le projet nécessite la reconstruction d'un bâtiment respectant l'implantation et la volumétrie du bâtiment disparu.
Toutefois pour des bâtiments documentés pour lesquels il est établi que des matériaux différents du cadre général ont été mis en œuvre, on peut se référer aux sources documentaires pour accepter des matériaux différents compatibles avec l'architecture du bâtiment et le site ; à défaut, la couverture est réalisée en tuiles canal ou en tuiles canal à emboîtements.
- Dans les zones indicées « zb »,** tout projet de démolition doit faire l'objet d'une demande justifiée par l'état sanitaire du bâtiment avec un rapport d'expertise établi par un professionnel de la construction joint au dossier de demande d'autorisation de démolir.
Tout projet de reconstruction doit respecter l'implantation antérieure par rapport aux limites de la voirie et aux limites parcellaires, et s'approcher de la volumétrie existante ;
- Dans les zones indicées « zc », « ze »,** tout projet de démolition doit faire l'objet d'une demande justifiée par l'état sanitaire du bâtiment, avec un rapport d'expertise établi par un professionnel de la construction, joint au dossier de demande d'autorisation de démolir ;
La trame végétale est maintenue, les essences plantées conservées, et tout projet d'abattage d'arbres doit faire l'objet d'une demande justifiée, avec un rapport d'expertise établi par un professionnel du paysage, joint au dossier de demande d'autorisation d'abattage. Dans les secteurs indicés « ze », l'aménagement de chemins reprend les tracés existants ou s'effectue suivant les limites de parcelles ou de haies.

A2-8- Conditions liées aux zones archéologiques de saisine sur les dossiers d'urbanisme :

L'arrêté préfectoral n° 04-151 du 1^{er} avril 2004 joint en annexes du PLU, localise 6 zones archéologiques de saisine sur le territoire de la commune de Revel-Tourdan.

A l'intérieur de ces zones archéologiques de saisine, tous les dossiers de demandes de permis de construire, de démolir et d'autorisations d'installations ou de travaux divers, devront être transmis aux services de la Préfecture de région (Direction régionale des affaires culturelles – Service régional de l'archéologie) afin que puissent être prescrites des mesures archéologiques préventives dans les conditions définies par le décret n° 2002-89 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive.

A2-9- Divers : affouillements, exhaussements de sols, mares, travaux sur bâtiments existants, piscines, reconstruction en cas de sinistre

Dans les zones visées au présent chapitre « zones agricoles » à l'**exception des secteurs Am** où ils sont interdits, les affouillements et exhaussements du sol, doivent être strictement nécessaires à l'activité agricole ou à la réalisation des équipements des services publics ou d'intérêt collectif autorisés ; ainsi qu'à la réalisation des travaux d'eaux pluviales et / ou d'ouvrages de protection vis à vis des risques naturels.

Les mares destinées à la récupération de l'eau de pluie, à l'alimentation des animaux, à la défense incendie, sont autorisées dans toutes les zones visées au présent chapitre.

Le ravalement des façades, les travaux d'entretien, les terrasses, les clôtures, relatifs à tous les bâtiments existants, sont également autorisés, ainsi que les piscines liées aux habitations et la reconstruction à l'identique des bâtiments détruits par un sinistre.

A2-10- Conditions liées à la présence de secteurs de dérogation des règles d'éloignement des bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, en application de l'article L 111-3 ⁽¹⁾ du Code Rural

A l'intérieur des secteurs de dérogation des règles d'éloignement portés dans la zone A « zb », A « ze », portés sur le document graphique du règlement en application des deuxième et troisième alinéas de l'article L 111-3 du Code Rural, l'extension limitée et les travaux rendus nécessaires par des mises aux normes des exploitations agricoles existantes, sont autorisés, nonobstant la proximité de bâtiments d'habitations.

A2-11- Conditions liées à protection des haies et des arbres isolés ou en alignement identifiés sur le document graphique du règlement (art L 123-1-7° du Code de l'Urbanisme)

Tous travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément de paysage identifié sur le document graphique du règlement du PLU en application de l'article L 123-1§ 7° du Code de l'Urbanisme, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable (article R 421-23-(h) du Code de l'urbanisme).

Les haies identifiées en éléments de paysage sur le document graphique du règlement, en application du 7° de l'article L 123-1 du code de l'urbanisme, devront être maintenues en l'état sauf en cas de problème sanitaire avéré. Elles pourront être déplacées de quelques mètres si besoin. Elles seront alors restaurées avec des arbres et des arbustes de mêmes essences végétales afin de ne pas altérer la structure du paysage et préserver la biodiversité.

Les arbres remarquables isolés ou en alignement, identifiés en éléments de paysage sur le document graphique du règlement, en application du 7° de l'article L 123-1 du code de l'urbanisme, devront être maintenus en l'état sauf en cas de problème sanitaire avéré des arbres, nécessitant un abattage. Tout arbre abattu devra être replanté à proximité dans une essence similaire.

A2-12- Le classement en espaces boisés classés (EBC) en application des articles L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme repérés sur le document graphique du règlement à l'aide d'une trame constituée de cercles au centre de carrés interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres Ier et II du titre Ier livre III du code forestier.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la déclaration préalable prévue par l'article L. 421-4, sauf dans les cas suivants :

- s'il est fait application des dispositions du livre I du code forestier ;

⁽¹⁾ **Article L 111-3 du Code Rural** – article 105 de la loi n° 99-574 du 9 juillet 1999 d'orientation agricole, modifié par l'article 204 de la loi n° 2000-1208 du 12 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains, modifié par l'article 79 de la loi n° 2005-157 du 23 février 2005 relative au développement des territoires ruraux, modifié par l'article 19 de la loi n° 2006-11 du 05 janvier 2006 d'orientation agricole

- s'il est fait application d'un plan simple de gestion agréé conformément à l'article L. 222-1 du code forestier ou d'un règlement type approuvé de gestion conformément aux dispositions du II de l'article L. 8 et de l'article L. 222-6 du même code ;
- si les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du centre régional de la propriété forestière (voir l'arrêté préfectoral n° 2000-7415 du 18/10/2000 joint en annexe du règlement).

A2-13- Les défrichements des terrains boisés non classés dans le présent document sont soumis à autorisation dans les cas prévus par le Code Forestier (notamment dans les massifs de plus de 4 ha) et quelle qu'en soit leur superficie, dans les bois ayant fait l'objet d'une aide de l'Etat ou propriété d'une collectivité locale.

A2-14- Conditions liées à la protection des cônes de vues :

Les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article A1 ci-dessus sont autorisées sur les tènements pour lesquels un cône de vues a été porté sur le document graphique du règlement, à condition qu'elles soient localisées de manière à préserver des ouvertures visuelles en direction du grand paysage.

A2-15- Nuisances sonores en bordure de la RD 538 (voie classée par A.P. n° 99-1459 en date du 26-02-1999 à grande circulation sur la totalité de sa traversée du territoire de la commune : catégorie 4 / tissu ouvert)

Dans la largeur des secteurs affectés par le bruit correspondant à une bande de 30 m comptée de part et d'autre de l'infrastructure de la RD 538, les bâtiments autorisés par le règlement, devront présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs respectant les dispositions de l'arrêté préfectoral susvisé joint dans les annexes du PLU.

A2-16- Conditions aux abords des canalisations de transport d'hydrocarbures (pipelines sud-européen SPSE) :

Dans les zones de dangers significatifs, graves et très graves, avec ou sans protection, qui sont portées sur le document graphique du règlement, les dispositions ci-dessous devront être respectées :

- dans l'ensemble de la zone des dangers significatifs pour la vie humaine correspondant aux effets irréversibles (IRE) :** informer le transporteur des projets de construction ou d'aménagement le plus en amont possible, afin qu'il puisse analyser l'éventuel impact des projets sur son ouvrage ;
- dans la zone de dangers graves pour la vie humaine correspondant aux premiers effets létaux (PEL) :** proscrire en outre la construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public relevant de la 1^{ère} à la 3^e catégorie ;
- dans la zone de dangers très graves pour la vie humaine correspondant aux effets létaux significatifs (ELS) :** proscrire en outre la construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public, susceptibles de recevoir plus de 100 personnes.

Dès l'institution par arrêté préfectoral de servitudes d'utilité publique prenant en compte la maîtrise des risques autour des canalisations, ces dernières se substitueront aux dispositions portées ci-dessus.

Les fiches relatives à ces canalisations de transports de matières dangereuses éditées par la DRIRE Rhône Alpes sont jointes en annexes du PLU.

A2-17- Conditions liées à la prise en compte des risques naturels (art R 123-11 du Code de l'Urbanisme) :

Le document graphique du règlement indique les secteurs affectés par des risques naturels. Ils sont indiqués à l'aide de zones en trait épais continu superposées au zonage du PLU. L'indice renseigne le type et la gravité de l'aléa.

- **Dans les secteurs indicés « Bg » d'aléa faible de glissement de terrain**, les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas interdites, sont autorisées 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. Les affouillements et exhaussements sont autorisés sous réserve de ne pas aggraver le risque d'instabilité. L'implantation des constructions dans ces secteurs « Bg » doit être adaptée à la nature du terrain.
- **Dans les secteurs indicés « Bv » d'aléa faible de ruissellement sur versant**, les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas interdites sont admises 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.
- **Dans les secteurs indicés « Bf » d'aléa faible d'effondrement des cavités souterraines, d'affaissement de terrain et de suffosion**, les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas interdites à l'article A 1 ci-dessus sont admises 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 ;
 - de se prémunir contre les tassements différentiels.Les exhaussements sont autorisés sous réserve de ne pas aggraver le risque d'instabilité.
- **Dans les secteurs indicés « RIA2 », « RC », « RM », « RT », « RV », « RG »**, sont admis sous réserve qu'elles ne soient pas interdites à l'article A 1 ci-dessus :
 - 1- sous réserve de ne pas aggraver les risques et de ne pas en provoquer de nouveaux :
 - 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) 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 constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole si elles ne sont pas interdites à l'article A 1 ci-dessus et si leur implantation est liée à leur fonctionnalité.
 - d) 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.
 - e) tous travaux et aménagements de nature à réduire les risques.
- **Dans les secteurs indicés « RIA2 », « RC »**, sous réserve de respecter les prescriptions ci-dessous, sont admis :
- 1- Les travaux prévus aux articles L211-7 et suivants du Code de l'Environnement, à savoir :
 - d'aménagement d'un bassin ou d'une fraction de bassin hydrographique
 - d'aménagement d'un cours d'eau non domanial, y compris les accès à ce cours d'eau,
 - d'approvisionnement en eau,
 - de maîtrise des eaux pluviales et de ruissellement,
 - de défense contre les inondations,
 - de lutte contre la pollution,
 - de protection et conservation des eaux souterraines,
 - d'aménagements hydrauliques concourant à la sécurité civile.
 - 2- **Dans les secteurs indicés « RIA2 »**, peuvent être également autorisés :
 - Les serres tunnels et leurs équipements s'ils ne sont pas interdits par l'article A 1 ci-dessus ;
 - Les clôtures à fils superposés avec poteaux sans fondation faisant saillie sur le sol naturel, sans remblaiement,
 - Les aménagements et exploitations temporaires 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- **Dans les secteurs indicés « RC »**, peuvent être admis :
 - Les clôtures à fils superposés avec poteaux sans fondation faisant saillie sur le sol naturel, sans remblaiement ;
 - 4 - **Prescriptions applicables aux projets admis en « NAI2 » - « RC »** :
 - En cas de reconstruction totale d'un bâtiment, le RESI ¹ ne devra pas dépasser celui de la construction préexistante et le premier plancher utilisable devra être situé au dessus du niveau de référence soit à + 1 m par rapport au terrain naturel en secteurs « RIA2 », et à un niveau supérieur à celui de la crue de référence en secteurs « RC ».
 - Les ouvertures des bâtiments autres que les hangars agricoles ouverts doivent avoir leur base au dessus du niveau de référence : soit à + 1 mètre par rapport au terrain naturel en secteurs « RIA2 » et au dessus du niveau de la crue de référence en secteurs « RC ».
 - La marge de recul par rapport aux fossés, canaux et chantournes : 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.

¹ Voir définition du RESI dans le Titre I – article 2 : lexique et définitions de base applicables au règlement

- Par ailleurs, l'ensemble du territoire communal est concerné par un aléa faible de ruissellement sur versant généralisé non représenté sur le document graphique du règlement.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

Les constructions seront desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques géométriques permettent de satisfaire à la circulation ou l'utilisation des véhicules de lutte contre l'incendie, d'enlèvement des ordures ménagères, de déneigement. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les accès ne devront pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité sera appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

1. Alimentation en eau

Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités nécessitant un branchement d'eau potable, doit être raccordée au réseau public d'eau potable, suivant le règlement applicable au territoire de la commune. Pour les bâtiments techniques agricoles dont les besoins en eau sont limités, il pourra être admis un raccordement à une ressource en eau privée (pompage...).

2. Assainissement

2-1. Eaux usées domestiques :

Trois cas possibles :

- Localisation du projet en Zones d'assainissement collectif existant
- Localisation du projet en Zones d'assainissement collectif futur
- Localisation du projet en Zones d'assainissement autonome

2-1-1. Zones d'assainissement collectif existant :

Le branchement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation rejetant des eaux usées, conformément au Code de la Santé publique. Ce branchement respectera les dispositions du règlement d'assainissement du Syndicat des Eaux Dolon-Varèze applicable au territoire, à savoir que :

- Toute habitation existante doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement ;
- Toute construction nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement ;
- L'assainissement autonome ne peut être toléré que sur dérogation du Président du Syndicat des eaux Dolon-Varèze pour des cas techniquement ou financièrement « difficilement raccordables ».

2-1-2. Zones d'assainissement collectif futur (à court terme) :

Ces zones sont considérées en Assainissement Non Collectif tant que l'Assainissement Collectif n'est pas arrivé.

En attente de l'assainissement collectif :

1) Conditions générales :

- La mise aux normes des dispositifs d'assainissement non collectif existants ne sera pas imposée pour les habitations situées dans les zones en assainissement collectif futur à Court Terme.
- Toute habitation existante doit disposer d'un assainissement autonome fonctionnel.
- Toute construction nouvelle (sous réserve des possibilités de rejet) doit mettre en place :
 - un dispositif d'Assainissement Non Collectif conforme à la réglementation,
 - une canalisation Eaux Usées en attente, en prévision de son raccordement au réseau collectif.
- Toute extension ou réhabilitation avec Permis de Construire d'une habitation existante implique :
 - la mise aux normes de son dispositif d'Assainissement Non Collectif,
 - la mise en place en attente d'une canalisation Eaux Usées en prévision de son raccordement au réseau collectif.

La **Carte d'Aptitude des Sols à l'Assainissement Autonome** jointe en annexe du PLU indique pour chaque secteur la filière d'assainissement autonome à mettre en oeuvre en attente de l'assainissement collectif.

Les notices techniques de la C.A.S.A.A. fixent le cahier des charges à respecter pour leur réalisation.

Le contrôle de la réalisation des ouvrages d'assainissement autonome se fera sur les bases des notices techniques.

L'absence de solution technique complète ou l'absence de possibilité de rejet pourra être un motif de refus de Permis de Construire.

2) Conditions générales d'implantation des dispositifs d'assainissement non collectif :

Pour toute nouvelle construction : (sur toute parcelle vierge classée constructible au PLU)

La totalité du dispositif d'assainissement non collectif (fosse septique, filtre à sable, dispositif d'infiltration dans les sols) doit être implanté à l'intérieur de la superficie constructible, dans le respect des normes et règlements en vigueur. (Celui-ci ne peut être implanté sur des parcelles dites naturelles, agricoles ou non constructibles). En cas d'espace insuffisant, le permis de construire pourra être refusé.

Pour toute construction existante : La mise aux normes du dispositif d'assainissement non collectif est possible sur n'importe quelle parcelle, quelque soit son classement au PLU (mis à part périmètre de protection, emplacement réservé ou classement spécifique qui empêche la réalisation technique de celle-ci) dans le respect des normes et règlement en vigueur. L'impossibilité technique de réaliser un dispositif réglementaire peut motiver le refus de changement de destination d'anciens bâtiments (corps de ferme).

3) Choix de la filière selon l'aptitude des sols :

- Zones Vertes** : Terrains perméables, propices à l'infiltration des eaux usées.
Assainissement autonome par Fosse septique toutes eaux - Epanchage.
- Zones Oranges**: Terrains moyennement perméables
 - Assainissement autonome possible par Fosse septique toutes eaux - Filtre à sable vertical drainé (sous réserve des possibilités d'évacuation des eaux).
 - Les effluents doivent être:
Soit infiltrés au moyen d'un dispositif d'infiltration dans les sols (sous réserve d'une étude géopédologique).
Soit rejetés dans un ruisseau à débit permanent, dans le respect des objectifs de qualité, via un collecteur E.P. existant ou à créer.

Pour les parcelles bâties (bâtiment existant) : en cas d'impossibilité technique de réaliser un dispositif complet, un dispositif adapté pourra être toléré (en accord avec le service de contrôle). Dans ce cas la capacité du bâtiment ne pourra être augmentée.

Pour les parcelles non bâties : en cas d'impossibilité technique de réaliser un dispositif complet, le Permis de Construire pourra être refusé.

- **Zones Rouges:** Terrains moyennement perméables
 - Assainissement autonome possible par Fosse septique toutes eaux - Filtre à sable vertical drainé **étanche** (sous réserve des possibilités d'évacuation des eaux).
 - Les effluents doivent être:
Soit infiltrés au moyen d'un dispositif d'infiltration dans les sols (sous réserve d'une étude géopédologique).
Soit rejetés dans un ruisseau à débit permanent, dans le respect des objectifs de qualité, via un collecteur E.P. existant ou à créer.
- Pour les parcelles bâties (bâtiment existant) : en cas d'impossibilité technique de réaliser un dispositif complet, un dispositif adapté pourra être toléré (en accord avec le service de contrôle). Dans ce cas la capacité du bâtiment ne pourra être augmentée.
- Pour les parcelles non bâties : en cas d'impossibilité technique de réaliser un dispositif complet, le Permis de Construire pourra être refusé.

4) Possibilités de rejet selon l'aptitude des milieux :

Pour les bâtiments existants : les possibilités de rejet sont tolérées pour le bâti existant dans la limite de la capacité bâtie existante.

Pour les constructions neuves ou toute création de nouveaux logements :

- Zones classées constructibles au PLU : le rejet est considéré comme acquis pour les parcelles classées constructibles au PLU.
- Zones classées non constructibles au PLU : les nouveaux rejets seront limités au changement de destination des bâtiments existants.

La création des collecteurs nécessaires à l'évacuation des effluents des dispositifs d'assainissement autonome reste à la charge de chaque pétitionnaire.

2-1-3. Zones d'assainissement non collectif à long terme avec possibilités de réhabilitation des installations autonomes :

1) Conditions générales :

- Toutes les habitations existantes doivent disposer d'un dispositif d'assainissement non collectif fonctionnel, conforme à la réglementation.
- La mise en conformité des installations existantes est obligatoire.
- Toute construction nouvelle doit mettre en place un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation.
- Toute extension ou réhabilitation avec Permis de Construire d'une habitation existante implique la mise aux normes de son dispositif d'assainissement non collectif.
- La **Carte d'Aptitude des Sols à l'Assainissement Autonome** jointe en annexe du PLU indique pour chaque secteur la filière d'assainissement non collectif à mettre en oeuvre.
- Les notices techniques de la **C.A.S.A.A** fixent le cahier des charges à respecter pour leur réalisation.
- Le contrôle de la réalisation des ouvrages d'assainissement non collectif se fera sur les bases des notices techniques.
- L'absence de solution technique complète ou l'absence de possibilité de rejet pourra être un motif de refus de Permis de Construire.

2) Conditions générales d'implantation des dispositifs d'assainissement non collectif :

- Pour toute nouvelle construction : La totalité du dispositif d'assainissement non collectif (fosse septique, filtre à sable, dispositif d'infiltration dans les sols) doit être implanté à l'intérieur de la

superficie constructible, dans le respect des normes et règlements en vigueur. En cas d'espace insuffisant, le permis de construire pourra être refusé.

- Pour toute construction existante : La mise aux normes du dispositif d'assainissement non collectif est possible sur n'importe quelle parcelle, quelque soit son classement au PLU (mis à part périmètre de protection, emplacement réservé ou classement spécifique qui empêche la réalisation technique de celle-ci) dans le respect des normes et règlement en vigueur. L'impossibilité technique de réaliser un dispositif réglementaire peut motiver le refus de changement de destination d'anciens bâtiments (corps de ferme).

3) Choix de la filière selon l'aptitude des sols :

- **Zones Vertes** : Terrains perméables, propices à l'infiltration des eaux usées.
 - Assainissement autonome par Fosse septique toutes eaux - Epanchage.
- **Zones Oranges**: Terrains moyennement perméables
 - Assainissement autonome possible par Fosse septique toutes eaux - Filtre à sable vertical drainé (sous réserve des possibilités d'évacuation des eaux).
 - Les effluents doivent être:
 - Soit infiltrés au moyen d'un dispositif d'infiltration dans les sols (sous réserve d'une étude géopédologique).
 - Soit rejetés dans un ruisseau à débit permanent, dans le respect des objectifs de qualité, via un collecteur E.P. existant ou à créer.

Pour les parcelles bâties (bâtiment existant) : en cas d'impossibilité technique de réaliser un dispositif complet, un dispositif adapté pourra être toléré (en accord avec le service de contrôle). Dans ce cas la capacité du bâtiment ne pourra être augmentée.

Pour les parcelles non bâties : en cas d'impossibilité technique de réaliser un dispositif complet, le Permis de Construire pourra être refusé.

- **Zones Rouges**: Terrains moyennement perméables
 - Assainissement autonome possible par Fosse septique toutes eaux - Filtre à sable vertical drainé **étanche** (sous réserve des possibilités d'évacuation des eaux).
 - Les effluents doivent être:
 - Soit infiltrés au moyen d'un dispositif d'infiltration dans les sols (sous réserve d'une étude géopédologique).
 - Soit rejetés dans un ruisseau à débit permanent, dans le respect des objectifs de qualité, via un collecteur E.P. existant ou à créer.

□

Pour les parcelles bâties (bâtiment existant) : en cas d'impossibilité technique de réaliser un dispositif complet, un dispositif adapté pourra être toléré (en accord avec le service de contrôle). Dans ce cas la capacité du bâtiment ne pourra être augmentée.

□

Pour les parcelles non bâties : en cas d'impossibilité technique de réaliser un dispositif complet, le Permis de Construire pourra être refusé.

4) Possibilités de rejet selon l'aptitude des milieux :

Pour les bâtiments existants : les possibilités de rejet sont tolérées pour le bâti existant dans la limite de la capacité bâtie existante.

Pour les constructions neuves ou toute création de nouveaux logements :

- Zones classées constructibles au PLU : le rejet est considéré comme acquis pour les parcelles classées constructibles au PLU.
- Zones classées non constructibles au PLU : les nouveaux rejets seront limités au changement de destination des bâtiments existants.

La création des collecteurs nécessaires à l'évacuation des effluents des dispositifs d'assainissement autonome reste à la charge de chaque pétitionnaire.

2-2- Eaux usées non domestiques

Les installations, ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins non domestiques entraînant des déversements, écoulements, rejets, même non polluants sont soumis à autorisation ou à déclaration (article 10 Loi sur l'eau du 3 janvier 1992 - décret 93.743).

Pour mémoire, les eaux usées non domestiques ne peuvent être introduites dans le réseau public d'assainissement qu'avec l'autorisation expresse de la (ou des) collectivité(s) à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par les eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel (réseaux, station d'épuration), selon le Code de la Santé publique, article L. 1331-1. Leur déversement dans le réseau et en station doit donner lieu à une étude d'acceptabilité et le cas échéant à une convention bi ou tripartite : commune (et son gestionnaire), organisme intercommunal (et son gestionnaire) et l'intéressé (industriel ou autre).

2-3- Eaux pluviales

Toute construction, toute surface imperméable nouvellement créée (terrasse, toiture, voirie) doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales qui assure :

- Leur collecte (gouttière, réseau)
- Leur rétention (citerne, massif de rétention),
- Leur infiltration dans les sols (puits d'infiltration, massif d'infiltration), lorsque les sols le permettent.

Les canalisations de surverse et de débit de fuite doivent être dirigées :

- dans le réseau d'eaux pluviales s'il existe,
- dans le fossé ou le ruisseau le plus proche en cas d'absence de réseau d'eaux pluviales communal.
- Les rejets s'effectueront en priorité vers le réseau séparatif d'eaux pluviales ou vers le milieu naturel (fossé, zone humide).

L'ensemble du dispositif doit être conçu de façon à ce que le débit de pointe généré soit inférieur ou égal au débit généré par le terrain avant son aménagement.

Le dispositif de rétention devra être entretenu régulièrement afin de conserver un bon fonctionnement et d'éviter tout colmatage.

Pour de nouvelles surfaces imperméables pour du bâti existant, le dispositif sera dimensionné pour l'ensemble des surfaces imperméables (existantes et nouvelles). Néanmoins, la commune tolérera des dispositifs réduits en cas avéré de manque de place.

Les eaux provenant des siphons de sol de garage et de buanderie seront dirigées vers le réseau d'eaux usées et non d'eaux pluviales.

En cas de pollution des eaux pluviales, celles-ci doivent être traitées par décantation et séparation des hydrocarbures avant rejet.

Les rejets issus des piscines doivent être raccordés au réseau d'évacuation des eaux pluviales et faire l'objet d'un traitement préalable de déchloration.

Pour l'arrosage des jardins, la récupération des EP est recommandée à l'aide de citerne étanche distincte.

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

Lors de l'instruction d'un permis de construire ou d'aménager, la commune peut exiger du pétitionnaire de fournir une étude justifiant les règles de conception et d'implantation des dispositifs.

3. Autres réseaux

Les branchements des réseaux téléphoniques et électriques seront exécutés en souterrain sauf en cas d'impossibilité technique.

ARTICLE A 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES EN CAS DE REALISATION D'UN DISPOSITIF D'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF

La superficie des tènements est fixée à 1000 m² minimum chaque fois que des contraintes techniques imposent la réalisation d'un assainissement individuel avec ré infiltration in situ.

Pour toute construction nouvelle, la totalité du dispositif d'assainissement non collectif (fosse septique, filtre à sable, dispositif d'infiltration dans les sols), doit être implanté à l'intérieur de la zone autorisant la dite construction.

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

2- Dans les secteurs indicés « za » :

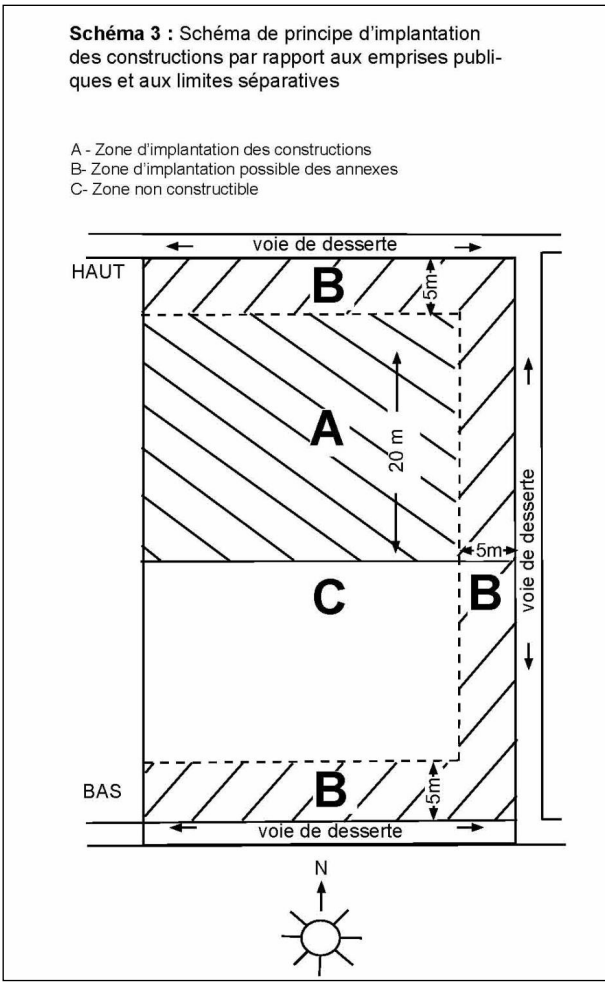
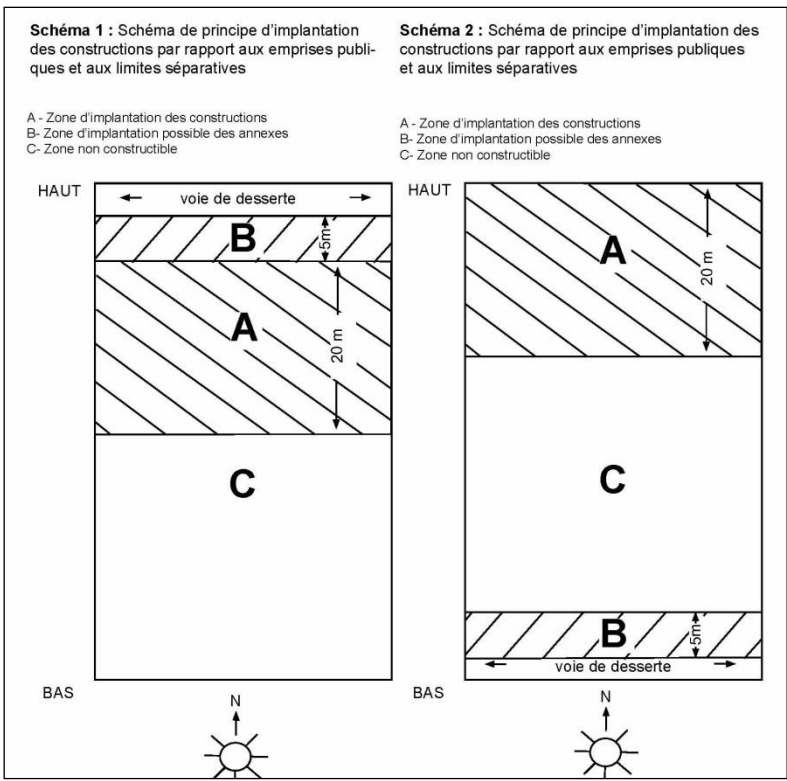
Les constructions s'implantent à l'alignement des voies existantes modifiées ou à créer ;

3- Dans les secteurs indicés « zb » :

Les constructions s'implantent à l'alignement des voies existantes modifiées ou à créer ;
Toutefois lorsque le cahier des charges techniques d'un bâtiment à vocation agricole ne permet pas d'assurer son insertion architecturale et paysagère sur la limite, une autre implantation définie par un projet d'insertion paysagère peut être admise ;

4- Dans les secteurs indicés « zf » :

Les constructions s'implantent parallèlement aux voies existantes ou à créer en respectant les dispositions ci-après :



3- Dans les autres secteurs :

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

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

Toutefois, pour des raisons de sécurité, d'architecture ou d'urbanisme, ainsi que pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, des implantations différentes peuvent être autorisées ou prescrites.

Les accès des véhicules (portails, portes de garages, etc..) devront respecter un recul minimum de 5 m par rapport à l'alignement de manière à dégager la chaussée lors des manœuvres d'entrée et de sortie.

- 4- Les règles visées ci-dessus aux points 1 à 3, ne sont pas applicables aux lignes de transports d'électricité « HTB » supérieures à 50000 volts, faisant l'objet d'un report sur le document graphique du règlement (plan d'ensemble au 1/5000^{ème}) et mentionnées dans la liste des servitudes.

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

1-Dans les secteurs indicés « za » : les constructions sont implantées sur au moins une limite de parcelle adjacente à la voie publique, du côté du bâti urbain le plus dense ou présentant une continuité bâtie.

2-Dans les secteurs indicés « zb » : l'implantation des constructions sur limite parcellaire est autorisée. L'implantation est évaluée à l'aplomb de la toiture.

3- Dans les autres secteurs :

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à construire au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m. La dépassée de toit à l'aplomb de la limite est autorisée.

Cette distance minimale pourra être majorée en fonction des contraintes de sécurité.

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

Des règles particulières pourront être autorisées ou prescrites pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou collectifs.

4-Dans les secteurs indicés « zf » : les constructions tout en respectant les règles ci-dessus et être implantées à l'intérieur des zones d'implantation figurant sur les schémas de l'article A 6 ci-dessus.

5- Les abris pour animaux parkés lorsqu'ils sont autorisés dans la zone, seront implantés sur limite(s) parcellaire(s) ou à proximité immédiate, adossés à une haie ou à un boisement existant, de préférence. Dans le cas où la parcelle jouxte une zone d'habitat, l'implantation de la construction sera positionnée du côté opposé de la zone d'habitat de manière à limiter les nuisances éventuelles.

6- Dispositions particulières relatives aux piscines :

Les piscines (bord de bassin) doivent être implantées à une distance minimale de 3 m des limites séparatives.

7- Les règles visées ci-dessus aux points 1 à 4, ne sont pas applicables aux lignes de transports d'électricité « HTB » supérieures à 50000 volts, faisant l'objet d'un report sur le document graphique du règlement (plan d'ensemble au 1/5000^{ème}) et mentionnées dans la liste des servitudes.

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

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

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur est mesurée à l'aplomb de tout point du bâtiment entre le sol naturel avant travaux et le point considéré, ouvrages techniques, silos, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur maximum des constructions à l'égout de toit, est fixée à :

- 7 mètres pour les constructions à usage d'habitation,
- 12 mètres pour toutes les autres constructions autorisées dans la zone,

Pour les constructions à usage d'habitation existantes ayant une hauteur supérieure à celle autorisée : une hauteur supérieure est autorisée dans le respect de la hauteur maximale de la construction existante.

La hauteur des bâtiments annexes aux logements existants est fixée à 4,50 m au point le plus haut.

Dans les secteurs indicés « za » et « zb », la hauteur maximum des constructions quelle que soit leur nature est fixée à 7,00 m à l'égout de toit. Toutefois pour des parties de bâtiments documentés dans la ZPPAUP pour lesquels il est établi que des hauteurs différentes du cadre général ont été mises en œuvre, on se référera aux sources documentaires pour accepter des hauteurs différentes.

La hauteur maximum des abris pour animaux parqués quelle que soit la zone est fixée à 3,50 mètres hors tout.

Les règles de hauteur ci-dessus, ne s'appliquent pas aux ouvrages de transports d'électricité « HTB ».

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

1- Dispositions générales applicables dans toutes les zones, à l'exception des secteurs indicés indicés « za », « zb », « zc », « ze » et « zf » :

L'article R 111-21 du code de l'Urbanisme rappelé ci-dessous s'applique : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

2- Dispositions applicables aux constructions autorisées dans toutes les zones à l'exception des secteurs indicés « za », « zb », « zc » et « ze » :

La construction des nouveaux bâtiments d'exploitation, ainsi que l'extension de bâtiments existants devra se conformer aux dispositions suivantes :

• Intégration des bâtiments dans le terrain :

La construction devra être adaptée au terrain naturel et devra être étudiée en fonction de la pente du terrain.

Le volume pourra comporter un décrochement de façade de manière à apporter une meilleure intégration au site. On évitera tous les travaux de terrassements qui dégraderaient le modelé naturel du site.

Un bâtiment terminé ne devra pas présenter de talus importants ni en déblais, ni en remblais, mais des talus qui soient les plus faibles et les plus longs possibles retrouvant la pente du terrain naturel.

Sur les terrains plats, il n'est admis aucun remblais ou déblais, une fois la construction terminée.

Pour les terrains en pente, le plan et la volumétrie de la construction doivent s'adapter à la pente, et non le contraire. Décaissements, talus et remblais cumulés sont limités à une hauteur de 1m maximum une fois la construction terminée. Les terres peuvent être maintenues par un mur (pierres, béton, maçonnerie enduite de hauteur maximum 1m) construit parallèlement aux courbes de niveau, les talus (hauteur maximum 1m) seront adoucis, lissés, plantés. Les enrochements sont interdits.

Des modifications ayant pour but d'améliorer l'intégration de la construction à son environnement et son adaptation au terrain, pourront être exigées pour l'obtention du permis de construire.

□ **Le chemin d'accès (la voie circulée dans la parcelle) à la construction** sera le plus court, le moins pentu et le moins large possible afin de réduire son impact paysager et les contraintes qui lui sont liées : terrassement, entretien, imperméabilisation des sols et déneigement.

Sur les terrains plats ou à faible pente, les garages enterrés sont interdits.

En cas de terrain en pente, l'accès par le haut du terrain doit vraiment être privilégié pour éviter que le terrain ne soit empiété par une voie goudronnée. Le garage doit être placé au plus près de la voirie de desserte et se trouver à niveau.

• Accompagnement paysager :

Un traitement paysager sera prévu pour atténuer l'impact des grands volumes : arbres groupés par 2 ou 3 ou en bosquet, choisis parmi les essences conseillées dans la brochure « planter les haies champêtres en Isère » éditée par le Conseil Général de l'Isère.

• Volumétrie :

La volumétrie des constructions doit être simple, sobre, ramassée, sans contraste ni accidents accusés ou gratuits. Pour les constructions à usage d'habitation, les tours, les angles de toitures tronqués, les effets de pointes et les décrochements multiples sont interdits.

Le pastiche d'architectures étrangères à la région est interdit (chalets de montagne, cabanes en rondins, ou maisons « romaines », provençales ou Ile de France par exemple).

Les constructions seront réalisées selon un plan orthogonal.

Les annexes aux habitations telles que garages, abris à bois, silos ou autres devront être intégrées au volume principal du bâtiment. Une autre implantation pourra être admise en cas d'impossibilité technique de réaliser cette intégration au bâtiment principal (déclivité importante du terrain naturel, difficulté d'accès, intégration architecturale...). Dans ce cas les annexes doivent reprendre les volumes et aspects architecturaux du bâtiment principal.

• Toitures :

Pour les bâtiments agricoles ou à usage d'activités : il n'y a pas de recommandation spéciale en ce qui concerne la pente des toitures sous réserve de constituer un volume harmonieux.

Les matériaux de couverture seront dans le ton général des toitures environnantes, soit dans les tons de rouge brun voire gris moyen.

Pour les bâtiments à usage d'habitation :

Dans le cas de bâtiments à deux versants, la pente sera comprise entre 30 et 40% avec un débord de 50 cm minimum. Les toitures à deux pans et deux croupes sont admises uniquement sur des bâtiments longs qui comportent au moins un étage (R+1 minimum).

Le faitage des nouvelles constructions doit être positionné dans le sens de la plus grande dimension et être sans changement de direction.

Les toitures terrasses pourront être autorisées, en cas d'architecture très contemporaine ou de construction répondant à des critères de basse consommation énergétique de type « maison passive ». En terrain en pente, le traitement paysager de cette 5^{ème} façade sera exigé en cas de vues plongeantes. Les toitures végétalisées ou les films photovoltaïques seront privilégiés.

Les couvertures autorisées pour les toitures de type traditionnel :

- tuiles canal : pose traditionnelle ou sur plaques d'étanchéité,
- tuiles canal mécanique appelées tuile « romane », à emboîtement grand moule,
- tuiles mécaniques plates avec gorges d'écoulement.

Les tuiles seront d'aspect terre cuite, de teinte rouge brun, sans panachage de teintes.

Les passées de toitures seront traitées sobrement et ne doivent pas être coffrées horizontalement.

Les bandeaux d'égout mesureront 18 cm maximum de hauteur et seront de teinte sombre.

Ouvertures en toiture : il est exigé un seul mode d'ouverture par toiture.

Pour une bonne composition, les percements du toit doivent correspondre avec ceux de la façade (sur un même axe vertical par exemple).

Les ouvertures en saillie (jacobines, outeaux, chien assis...) sont autorisées si elles restent limitées en nombre et mesurées en volumétrie.

Les fenêtres de toitures devront être affleurantes au plan du toit. Leurs dimensions seront proportionnées à la taille du toit et des autres ouvertures de la façade. Elles devront être composées sur une même horizontale.

Toitures des extensions quelle que soit la nature de la construction :

Les toitures à un seul versant sont autorisées pour des constructions accolées ou en extension à un bâtiment existant, et pour des bâtiments isolés de faible superficie au sol (< à 20 m²) ; dans ce cas et sauf impossibilité technique, la pente de toit doit être identique à celle du bâtiment principal.

Les toitures-terrasse sont autorisées sous réserve qu'elles participent ponctuellement à une composition architecturale d'ensemble (élément de liaison par exemple), qu'elles constituent un volume cohérent avec l'ensemble de la construction et que leur aspect en cas de vue plongeante soit particulièrement bien traité (revêtement de qualité, aspect paysager...) .

Toitures des abris pour animaux dont la surface au sol est inférieure à 20 m², il est admis une toiture à un pan. Les matériaux de couverture seront dans le ton général des toitures environnantes.

La pose de panneaux solaires (thermiques ou photovoltaïques) en toiture est autorisée, sans limite de surface.

Les conduits de cheminées seront intégrés au volume, dans une souche rectangulaire rapprochée du faitage.

• Façades – boiseries – finitions :

D'une manière générale, les façades, quels que soient les matériaux employés, feront l'objet d'une recherche architecturale et paysagère pour bien s'intégrer dans l'environnement.

Les matériaux utilisés devront présenter un aspect fini ; ce qui n'exclut pas l'utilisation de matériaux bruts sous réserve d'une mise en oeuvre soignée (bardage bois).

Les surfaces des façades doivent être sobres et planes (pas de finition rustique). Les éléments faussement rustiques (crépis grossiers, projeté « écrasé » ou « rustique écrasé », angles d'about, fausses pierres d'angles, faux linteaux en bois, placages) sont interdits.

L'aspect des façades devra être mat et non brillant, les teintes devront être discrètes, ni trop claires, ni trop foncées, ni vives et choisies parmi les tonalités des matériaux locaux avec comme référence « les tons pierre, pisé ou sable ».

Les constructions en bois sont autorisées si elles sont l'expression d'une architecture contemporaine de qualité et répondant à des critères de basse consommation de type « maison passive » et non la reproduction ou l'inspiration de modèles étrangers au lieu comme les chalets suisses ou savoyards, les cabanes en bois ronds du Jura, ou les typologies venues du grand Nord ou de l'Est.

Les teintes recommandées des façades seront à rechercher dans la palette des couleurs présentes sur le territoire. Les parties métalliques pourront être de couleur sombre ; les parties en bois seront laissées naturelles (pas de peinture, ni de lasure).

L'isolation par l'extérieur sur des maçonneries anciennes antérieures à 1940 n'est pas autorisée (exemple : murs en pisé ou en galets, murs en pierres enduits ou non).

Exemples de maçonneries anciennes à préserver :



Panneaux solaires positionnés en façade : ils devront être intégrés à la composition architecturale du bâtiment.

□ **Menuiseries :**

Les sections et les montants des châssis de fenêtres devront être les plus fins possibles. Les portes de garages devront être traitées en harmonie avec les menuiseries de la construction.

Volets roulants : les caissons devront être posés en intérieur et ne pas être visibles en façade.

Les menuiseries (châssis de fenêtres, volets, portes) devront avoir une teinte de finition en harmonie avec la teinte de la façade. Elles pourront être peintes : tons légers dans les gammes de gris , gris légèrement coloré, mastic, bordeaux, marron, vert foncé (tons sombres).

Les balcons, gardes corps, marquises, auvents, seront d'aspect et de formes simples.

□ **Clôtures – haies :**

Les abords immédiats seront traités avec simplicité et en accord avec le caractère campagnard.

Les espaces extérieurs doivent rester :

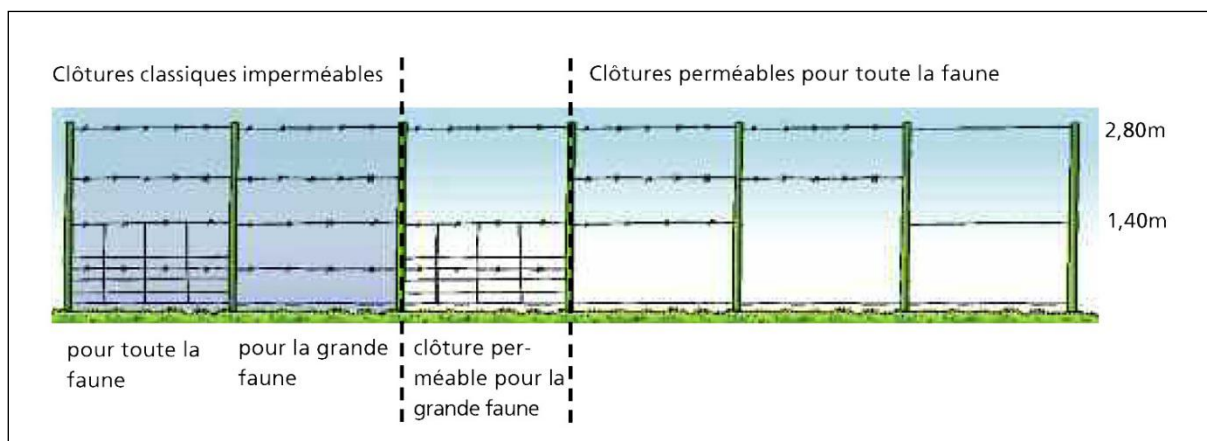
- sobres dans leur traitement : gravillons ou en herbe ; proscrire l'imperméabilisation et l'artificialisation des surfaces ; limiter l'enrobé à l'accès au garage.

- ouverts : éviter de trop cloisonner, de trop planter. La clôture n'est pas obligatoire. Si elles sont nécessaires, les clôtures seront limitées aux abords immédiats. Elles seront simples et légères (dispositifs légers à claire voie en bois, haie basse de végétation locale et aux essences feuillues).



Clôtures locales

Dans les secteurs A indicés « co » et Am, les clôtures accompagnant les abords immédiats des constructions et installations autorisées seront réalisées à l'aide de dispositifs perméables comme indiqués sur l'illustration ci-dessous, permettant la libre circulation de la faune (sans pour autant faire usage des fils barbelés). Pour les clôtures liées à l'exploitation des pâtures et des parcs d'élevage, des grillages à grosses mailles seront autorisés à condition d'aménager point par point des passages bas pour laisser passer la petite faune.



Extrait de la brochure « Concilier routes et environnement » éditée par le C.G. Isère

- L'autorité compétente en matière d'autorisation de construire peut s'opposer à la réalisation de clôture ou de tout aménagement en tenant lieu le long de toutes les voies de circulation, ou émettre des conditions particulières concernant la nature et le retrait de cet aménagement par rapport aux emprises publiques et aux voies, lorsqu'il est susceptible de faire obstacle ou de créer une gêne pour la circulation, notamment d'engins agricoles, d'entretien ou de sécurité.

□ Eléments techniques : citernes à gaz ou à mazout – emplacement à containers poubelles – postes électriques et de gaz – coffrets, compteurs et boîtes aux lettres, climatiseurs, antennes paraboliques

Les citernes à gaz ou à mazout doivent être enterrées.
 Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux des constructions, doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade ou de la clôture.
 La pose des climatiseurs est interdite en toiture et en applique sur les murs de façades visibles de la rue.
 Les antennes paraboliques doivent être aussi peu visibles que possible depuis la voie publique. Pour une meilleure intégration elles seront choisies en métal gris perforé ou peintes dans les couleurs de leur support (couleur du toit ou de la façade).

3- Dispositions applicables dans les secteurs indicés « za », « zb », « zc » et « ze » :

On se reportera au règlement de chacune des zones de la ZPPAUP approuvée, qui demeure applicable.

4- Dispositions complémentaires applicables aux secteurs indicés « zb » complétant les dispositions du règlement de la ZPPAUP de la zone de Tourdan :

Isolation extérieure :

- Les procédés d'isolation extérieure rapportés sur des maçonneries anciennes (antérieures à 1940) ne sont pas autorisés.

Mise en peinture des menuiseries en bois dans des teintes neutres locales : gris, gris légèrement coloré, mastic, bordeaux, marron, vert foncé (pour compléter les articles A11.3, 5, 10 et 11 de la ZPPAUP). Le blanc, les teintes vives, sont interdits, les vernis et lasures ton bois sont déconseillés.

Eléments techniques :

- Les paraboles, antennes ne seront pas non visibles de l'espace public. S'il n'y a aucune solution et que l'élément est visible, le modèle retenu devra s'intégrer au support, façade ou toiture (prévoir une parabole teintée de la teinte du support ou perforée.....)
- Les climatiseurs sont interdits sur les toitures et les murs de façades visibles de l'espace public.
- Les sorties de ventouses des chaudières ne seront pas visibles depuis l'espace public.
- Les boîtes aux lettres, compteurs divers (eau, électricité, gaz...), seront encastrés dans les murs et protégés à l'aide de volets bois.

Volumétrie :

Les constructions devront respecter un plan de trame orthogonal (plan non plié)

5- Dispositions applicables au changement de destination des bâtiments agricoles d'intérêt architectural et patrimonial et à leurs abords identifiés au P.L.U en application du 2° de l'article R. 123-12 du code de l'urbanisme (devenu l'article L.151-11 I. 2° et R 151-35)

5-1- Dispositions générales préalables :

- Le présent règlement s'applique aux bâtiments ou ensembles de bâtiments agricoles et à leurs abords immédiats, situés dans les zones agricoles et qui en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial ont été identifiés au PLU par un cercle numéroté.

Ils pourront faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole.

Le présent règlement vise à assurer la préservation des principales caractéristiques de ces bâtiments (volumétries sobres, massives, fonctionnelles ; une architecture de matériaux bruts issus du sol et du sous sol, une grande diversité de réponses liées à l'utilisation de ces matériaux), un traitement rural des abords immédiats des constructions.

- D'une manière générale en cas de transformation motivée par le changement de destination des édifices désignés ci-dessus, les adaptations seront strictement limitées aux nécessités fonctionnelles de la nouvelle affectation. Pour ces édifices patrimoniaux, c'est la fonction qui doit s'adapter au bâtiment et non le contraire. Ainsi le programme prévu doit pouvoir se réaliser par une simple adaptation du bâtiment (au niveau des ouvertures essentiellement). Si les transformations induites doivent être importantes, le programme devra être revu à la baisse.

- Pour tous les bâtiments, on privilégiera des interventions contemporaines sobres et respectueuses des principales caractéristiques du bâtiment ou de la partie de bâtiment concernée, en excluant tout pastiche.

Les adaptations doivent :

- respecter le caractère propre de chaque bâtiment ou partie de bâtiment (architecture et destination d'origine) : pour ce qui concerne les anciennes dépendances, la mémoire de leur destination d'origine devra demeurer clairement intelligible après transformation.
- être sobres : ce qui exclut toute adjonction de détails se référant à des architectures montagnardes, rurales, urbaines, nobles ou bourgeoises anachroniques.

5-2- Abords :

- Les abords immédiats seront traités avec simplicité et en accord avec le caractère campagnard. Aussi, les espaces extérieurs doivent rester :
 - sobres dans leur traitement : gravillons ou en herbe ; proscrire l'imperméabilisation et l'artificialisation des surfaces ; limiter l'enrobé à l'accès au garage.
 - ouverts : éviter de trop cloisonner, de trop planter. La clôture n'est pas obligatoire. Si elles sont nécessaires, les clôtures seront limitées aux abords immédiats. Elles seront simples et légères (dispositifs légers à claire voie en bois, haie basse de végétation locale et aux essences feuillues).



Clôtures locales

- Les sols drainants en pied de façade seront impérativement conservés et refaits suivant la technique appropriée. Outre leur qualité esthétique, ils assurent l'évacuation de l'eau du sol et évitent les remontées capillaires dans les murs.
- Le projet précisera la localisation et le traitement des emplacements de stationnement pour les véhicules. Si des terrassements, murs de soutènement ou autres aménagements extérieurs sont nécessaires, ils doivent être précisés lors du dépôt de permis de construire et être en accord avec les aménagements antérieurs caractéristiques et l'esprit du lieu (cour de ferme, etc.).

5-3- Implantation, volumétrie, éléments constitutifs :

- Le changement de destination n'étant autorisé que pour permettre d'assurer la préservation des principales caractéristiques de ces bâtiments, l'ensemble des nouvelles fonctions (y compris garage des véhicules, ateliers, buanderie, etc.) est à localiser dans les bâtiments existants, à l'exclusion de toute construction nouvelle.
- Toute surélévation du bâtiment est interdite.
- Si le volume doit être divisé en plusieurs logements, privilégier le partage vertical de façon à avoir les pièces de vie qui demandent un éclairage plus important et direct au rez de chaussée (elles donneront sur le jardin) et les chambres à l'étage ou sous toiture. On évitera ainsi d'avoir à faire de grandes ouvertures en partie haute des bâtiments (types lucarnes, outeau et grands percements) qui dénatureraient le toit.

5-4- Toiture-couverture :

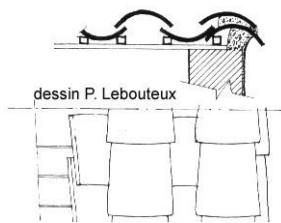
Outre la description de la toiture et de la couverture, le dossier de demande de permis devra comporter l'indication, la nature, la forme et le traitement de tous les ouvrages ou accessoires de toiture (égouts, rives, faîtage, solins, souches de cheminée, cheminées de ventilation, etc.).

- Les toitures seront conservées dans leurs caractéristiques : pas de changement de forme, de pente, de nombre de pans. Le changement pour une toiture terrasse est interdit.
- Les accidents de toitures (excroissances, lucarnes, châssis, décaissements) sont interdits. Seules sont autorisées les fenêtres de toitures affleurantes au plan du toit. Leurs dimensions seront proportionnées à la taille du toit et des autres ouvertures de la façade et en cohérence avec celles-ci.
- Matériaux de couverture autorisés :
 - Tuiles canal : pose traditionnelle ou sur plaques d'étanchéité ; ces plaques devront être rendues invisibles en rive, en pignon et en sous-face.

- tuiles canal mécanique appelées tuile « romane », à emboîtement grand moule,
- tuiles mécaniques plates avec gorges d'écoulement.

Les tuiles seront d'aspect terre cuite, de teinte rouge brun, sans panachage de teintes

- Les rives seront réalisées de façon traditionnelle, sans utiliser de tuiles de rives à rabat standard qui alourdissent l'aspect de la toiture.
- Les passées de toitures seront maintenues (50 cm minimum), traitées sobrement et ne seront pas coffrées horizontalement.
- Les chéneaux et descentes de pluviales seront en métal.
- Les souches de cheminées seront en maçonnerie enduite, sans fruit et rapprochées du faîtage: Les maçonneries en briques seront conservées, dans la mesure du possible.
- Panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques sont autorisés si le dispositif est intégré dans le plan de la toiture (c'est à dire non saillant par rapport au plan de la toiture). La pose formant un angle avec le pan de toit est interdite. Les capteurs seront rassemblés et positionnés dans le tiers supérieur de la toiture. Leur surface totale ne doit pas dépasser 30% du pan de toit.



Rive traditionnelle à deux tuiles scellées



5-5- Ouvertures en façade :

L'esprit général des façades et l'ordonnance des ouvertures est à conserver, à restituer ou à reconstituer. Leurs composantes essentielles (portes de grange et d'écurie, ouvertures anciennes,...) doivent être conservées ou le cas échéant restituées. La destination d'origine du bâtiment doit demeurer intelligible après transformation.

- La forme des ouvertures existantes doit être conservée, en hauteur comme en largeur. En aucun cas, le recours à des produits ou à des formats standardisés ne peut être invoqué pour justifier la modification d'une ouverture (dimension, linteau, jambage ou appui).
- De nouvelles ouvertures pourront être autorisées sous réserve qu'elles s'alignent sur les ouvertures existantes et qu'elles suivent avec elles une composition ordonnancée et rythmée.

Dans les murs en pisé, il est déconseillé de créer ou de remanier les ouvertures au ciment, préférer un cadre en bois scellé au mortier de chaux naturelle.

- Transformation des portes de granges ou d'étables en ouvertures d'habitation: le dessin de l'ouverture d'origine doit rester clairement lisible après la transformation. La composition des parties vitrées et opaques doit s'inscrire dans la dimension de l'ouverture d'origine. L'ensemble du dispositif doit être positionné entre 15 et 25 cm en retrait du nu extérieur du mur.



Bons exemples d'anciennes ouvertures de granges adaptées pour le logement (exemple pris sur la commune de Miribel les Echelles)

5-6- Menuiseries, occultations, protections anti-effraction :

- Dans la mesure du possible, les menuiseries existantes sont à conserver en place, et à adapter. On peut réutiliser les fermetures existantes en adaptant les fixations (la porte de grange peut servir de volet battant ou coulissant).
- Les sections et les montants des châssis de fenêtres devront être les plus fins possibles. Les portes de garages devront être traitées en harmonie avec les menuiseries de la construction.
- Choisir des modèles de porte classiques, traditionnels, pleins ou vitrés en partie supérieure. Les modèles de porte standard « de style » ou de type « anglo-saxon » sont interdits.
- Occultations : les volets pleins battants type Dauphinois avec possibilité de panneaux persiennés sont autorisés, les volets roulants sont interdits.
- Les menuiseries (châssis de fenêtres, volets, portes) seront en bois. Elles devront avoir une teinte de finition en harmonie avec la teinte de la façade. Elles pourront être peintes : tons légers dans les gammes de gris bleu, gris vert gris ou tons éteints. Le blanc est interdit pour les châssis de fenêtres et les portes.



oui

non

non

5-7- Ravalements : murs en pierres, murs en galets, murs en pisé :

- Pour ces bâtiments patrimoniaux, l'isolation des murs par l'extérieur est interdite.
- Toute intervention sera faite à la chaux naturelle. Les bâtiments en pisé pourront recevoir un enduit de terre. Le ciment est interdit.
- La finition de l'enduit de façade sera à grain fin (dite « lissée »). Les enduits rustiques à relief sont interdits (ex : « rustique écrasé »). Les baguettes d'angle, les grillages d'accroche sont interdits car ils rigidifient les surfaces.
- Les enduits en bon état mais défraîchis peuvent être renouvelés par un badigeon de chaux, une peinture minérale à la chaux ou une peinture silicatée d'aspect mat. La peinture organique est interdite.

- Traitement des pierres de chaînes d'angle et d'encadrement d'ouvertures : l'enduit doit venir mourir sur la pierre (attention : pas de retrait, de détournage de pierre, de surépaisseur).
- Les coffrets techniques ne seront pas plaqués mais seront encastrés dans les façades (suivant possibilité technique), positionnés en retrait et cachés par une porte peinte.

5-8- Enseignes :

Dans le cas où la nouvelle destination impose la mise en place d'une enseigne, cette dernière devra faire l'objet d'une demande particulière, être sobre et de dimension limitée et respecter l'architecture, la composition du bâtiment ou de la partie de bâtiment. Elle ne peut être remplacée qu'après l'obtention d'une nouvelle autorisation, sur la base d'un nouveau dossier.

ARTICLE A 12 -STATIONNEMENT

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

ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

Tout espace non affecté à la construction et au stationnement doit être traité en aménagement paysager, minéral ou végétal ⁽¹⁾.

La remise en état du terrain devra être effectuée dans les lignes naturelles du paysage environnant.

Certaines installations pourront être assujetties à la mise en place d'un écran végétal, à la plantation d'arbres ou d'arbustes favorisant une meilleure intégration des installations.

Les haies de clôture végétale seront composées d'au moins 3 espèces locales en mélange et à feuilles caduques. Les végétaux à feuilles persistantes de type thuya ou laurier palme, sont interdits en limite de parcelle.

En cas de plantations d'arbres de haute tige, **les espèces locales doivent représenter 50% des essences plantées.**

Pour composer sa haie vive, on pourra consulter en mairie la plaquette éditée par le Conseil Général de l'Isère ⁽²⁾.

SECTEUR III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Les possibilités d'occupation du sol résultent de l'application des articles A 1 à A 13.

⁽¹⁾ Afin de lutter contre le développement de l'ambrosie, il est demandé de ne pas laisser les terres à nu.

⁽²⁾ « Planter des haies champêtres en Isère » plaquette éditée par le Conseil Général de l'Isère

COMMUNE DE REVEL-TOURDAN

PLAN LOCAL D'URBANISME

N

TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE ET FORESTIERE

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

Article N 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

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

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article N 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Article N 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

Article N 5 - Surface minimale de terrains en cas de réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif

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

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

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

Article N 9 - Emprise au sol des constructions

Article N 10 - Hauteur maximale des constructions

Article N 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Article N 12 - Stationnement

Article N 13 - Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations

SECTION III : POSSIBILITE D'OCCUPATION

Article N 14 - Coefficient d'occupation du sol

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Dans le secteur Na indicé « zf » à vocation de parc public :

Sont interdites toutes occupations et utilisations des sols sans rapport avec la vocation de parc urbain ouvert au public.

2. Dans les secteurs N - N indicés « za », « zf » - Nco :

Les éoliennes ainsi que toutes occupations et utilisations du sol sont interdites, à l'exception :

- des ouvrages et des installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux ou des services publics ou d'intérêt collectif ⁽¹⁾, sous réserve des conditions visées à l'article N 2 ci-dessous.
- des abris pour animaux parqués sous réserve des conditions visées à l'article N 2 ci-dessous,
- les exhaussements et affouillements du sol.

3. Dans les secteurs N indicés « ze » :

Les éoliennes ainsi que toute construction sont interdites.

4. Dans le secteur Nco indicé « zd » :

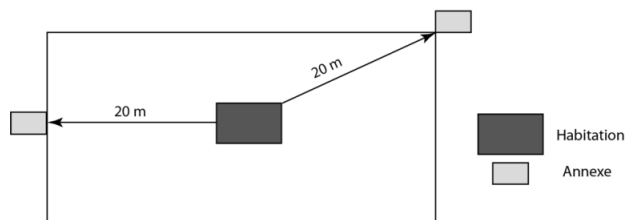
Les éoliennes ainsi que toute construction sont interdites.

5. Dans les secteurs N, Nco et N indicés, « zf »⁽³⁾ :

Sont interdites les constructions à usage d'habitation ne respectant pas les dispositions visées ci-dessous :

- Du ravalement des façades, des travaux d'entretien et de clôture, des terrasses, des bâtiments existants, ainsi que tous les travaux ne créant pas de surface de plancher.
- De la reconstruction à l'identique des bâtiments détruits par un sinistre. Pour les habitations, il sera pris en compte la surface de plancher. Pour les autres bâtiments, il sera tenu compte du volume existant avant sinistre.
- Les démolitions
- l'extension limitée à 33 % des habitations existantes à la date d'approbation de la modification simplifiée n°4 du PLU à condition que la surface de plancher initiale soit supérieure à 40 m² et que la surface de plancher de la construction après travaux n'excède pas 200 m² (existant + extensions).
- les annexes – non accolées – aux habitations existantes, sous réserve que ces annexes soient implantées à une distance maximale de 20 mètres du bâtiment principal de l'habitation dont elles dépendent, sur un seul niveau, dans la limite de 30 m² de surface d'emprise au sol (total des annexes hors piscine).

La distance est comptée entre les points les plus proches de chaque construction (Cf. schéma ci-dessous).



- Une seule piscine est autorisée par unité foncière, dans la limite de 50 m² de surface de bassin et d'une implantation à une distance maximale de 20 mètres du bâtiment principal de l'habitation dont elles dépendent.

⁽¹⁾ Les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux (transports, poste, fluides, énergie, télécommunications, ...) ou des services publics ou d'intérêt collectif (voirie, stationnement, déplacement, assainissement, traitement des déchets, gestion des eaux pluviales, alimentation en eau potable, production d'énergies...);

⁽³⁾ Les secteurs indicés « zf » incluent les terrains concernés par la ZPPAUP – Secteur des coteaux

6. **Dans le secteur Nm (zone humide)** : sont interdites toutes occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte au fonctionnement biologique, hydrologique et au maintien de la zone humide, notamment les affouillements et les remblaiements, l'asséchage et le drainage, ainsi que les clôtures non perméables compromettent la circulation de la faune (voir art N 2 ci-dessous).

7. **Dans les secteurs Nn - Nn indicé « ze »** : Sont interdites toutes occupations et utilisations du sol compromettant la préservation, la mise en valeur et la gestion des espaces d'intérêt écologique, faune et flore. Toute construction nouvelle est interdite, ainsi que les éoliennes.

8. Interdictions liées à la prise en compte des risques naturels (art R 123-11 du Code de l'Urbanisme) :

Le document graphique du règlement indique les secteurs affectés par des risques naturels. Ils sont indiqués à l'aide de zones dessinées en trait épais continu venant en superposition du zonage du PLU. L'indice renseigne le type et la gravité de l'aléa.

- Dans la zone indicée « RIA2 » d'aléa moyen d'inondation de plaine**, sont interdits :
 - Tous les projets nouveaux (ouvrage neuf, extension bâtiment existant, modification ou changement de destination d'un bâtiment existant, la réalisation de travaux),
 - Tous remblais autres que ceux strictement nécessaires à la mise en œuvre des aménagements autorisés dans le règlement de la zone,
 - Les aires de stationnement.
- Dans la zone indicée « RC » d'aléa moyen et fort de crues des rivières**, sont interdits :
 - Tous les projets nouveaux à l'exception de ceux admis à l'article A 2 ci-dessous.
 - 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.
- Dans la zone indicée « RM » d'aléa faible, moyen ou fort, de zones marécageuses**, sont interdits :
 - Toute construction en dehors des exceptions autorisées sous conditions à l'article A 2 ci-dessous ;
 - Les affouillements et exhaussements du sol, 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.
 - Le camping caravanage.
- Dans la zone indicée « RT » d'aléa fort de crues des ruisseaux à caractère torrentiel**, sont interdits :
 - Toute construction en dehors des exceptions autorisées sous conditions à l'article A 2 ci-dessous ;
 - Les affouillements et exhaussements sauf dans le cadre de travaux et aménagements de nature à réduire les risques ou dans le cadre d'infrastructures de desserte, après réalisation d'une étude d'incidence.
 - Le camping caravanage.
 - Les aires de stationnement.
 - Les clôtures fixes à l'intérieur d'une bande de 4 m comptée à partir du sommet des berges
- Dans la zone indicée « RV » d'aléa moyen de ruissellement sur versant**, sont interdits :
 - Toute construction en dehors des exceptions autorisées sous conditions à l'article A 2 ci-dessous ;
 - L'exhaussement du sol sauf dans le cadre de travaux et aménagements de nature à réduire les risques ou d'infrastructures de desserte après étude d'incidence ;
 - Les aires de stationnement ;
 - Le camping caravanage.
- Dans la zone indicée « RG » d'aléa moyen et fort de glissement de terrain**
 - Toute construction en dehors des exceptions autorisées sous conditions à l'article A 2 ci-dessous ;
 - Les affouillements et exhaussements du sol 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.
 - Le camping caravanage.
- Dans la zone indicée « RF » d'aléa moyen d'effondrement de cavités souterraines, d'affaissement de terrain et de suffosion**, sont interdits :

- Toute construction ;
- L'exhaussement du sol sauf dans le cadre de travaux et aménagements de nature à réduire les risques ou dans le cadre d'infrastructures de desserte ;
- Les aires de stationnement ;
- Le camping caravanage.

ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

N2-1- Dans le secteur Na indicé « zf » à vocation de parc public :

Sous réserve de préserver le caractère arboré du parc existant, pourront être autorisés l'aménagement d'un parc public et les constructions nécessaires à l'accueil du public, de type, toilettes publiques, aires de stationnement, aires de jeux pour les enfants, kiosque, clôtures, démolitions...

N2-2- Dans les secteurs Nco et Nm :

Les clôtures (si nécessaires) seront réalisées à l'aide de dispositifs perméables permettant la libre circulation de la faune selon les modèles figurant à l'article N 11 ci-dessous. Des clôtures grillagées à grosses mailles sont autorisées pour l'exploitation des pâtures et des parcs d'élevage ; elles devront toutefois laisser passer la petite faune en aménageant point par point des passages bas.

N2-3- Les installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux ou des services publics ou d'intérêt collectif (voirie, stationnement, déplacement, assainissement, traitement des déchets, gestion des eaux pluviales, alimentation en eau potable, production d'énergies...) :

Les ouvrages et installations autorisés devront être intégrés dans le paysage et l'environnement.

Dans les secteurs indicés « co », ils devront préserver la circulation de la faune, justifier de leur intégration environnementale au regard des nuisances susceptibles d'être produites pour la faune sur les plans sonores, lumineux ou visuels (bruit, lumières la nuit, etc..). Les clôtures devant accompagner les abords immédiats des installations seront réalisées à l'aide de dispositifs perméables comme indiqués à l'article N 11 ci-dessous.

Sont notamment admis **les ouvrages de transports d'électricité « HTB »**. RTE a la possibilité de les modifier ou de les surélever pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

N3-4- Conditions liées à la présence de la ZPPAUP approuvée le 17/07/2007 :

- Dans les zones indicées «za » :**
En cas de sinistre, tout projet de reconstruction respecte l'implantation et la volumétrie du bâtiment disparu.
Dans l'hypothèse d'une démolition suite à un arrêté d'insalubrité irrémédiable et d'un arrêté de mise en péril, les constructions nouvelles sont autorisées ; le projet nécessite la reconstruction d'un bâtiment respectant l'implantation et la volumétrie du bâtiment disparu.
Toutefois pour des bâtiments documentés pour lesquels il est établi que des matériaux différents du cadre général ont été mis en œuvre, on peut se référer aux sources documentaires pour accepter des matériaux différents compatibles avec l'architecture du bâtiment et le site ; à défaut, la couverture est réalisée en tuiles canal ou en tuiles canal à emboîtements.
- Dans les zones indicées ze », « zc » « zd »**, tout projet de démolition doit faire l'objet d'une demande justifiée par l'état sanitaire du bâtiment avec un rapport d'expertise établi par un professionnel de la construction joint au dossier de demande d'autorisation de démolir.

En plus dans les secteurs indicés « ze » et « zc », la trame végétale sera maintenue, les essences plantées conservées, et tout projet d'abattage d'arbres doit faire l'objet d'une demande justifiée, avec un rapport d'expertise établi par un professionnel du paysage, joint au dossier de demande d'autorisation d'abattage. **Dans les secteurs « zd »**, la trame bocagère doit être maintenue.

Dans les secteurs indicés « zd », « ze », l'aménagement de chemins reprend les tracés existants ou s'effectue suivant les limites de parcelles ou de haies.

N2-5- Les abris pour animaux parqués :

Lorsqu'ils sont autorisés dans la zone, les abris pour animaux parqués devront être ouverts sur au moins sur une face et en bois, d'une surface maximale de 20 m² et d'une hauteur maximum hors tout de 3,50 m. Ils devront justifier d'une bonne insertion dans le site et les paysages par un traitement approprié.

N2-6- Les affouillements et exhaussements du sol :

Dans tous les secteurs visés au présent chapitre à l'exception des secteurs Nm où ils sont interdits, les affouillements et exhaussements du sol doivent être strictement nécessaires à la réalisation des travaux d'eaux pluviales et / ou d'ouvrages de protection vis à vis des risques naturels.

N2-7- Les mares destinées à la récupération de l'eau de pluie, à l'alimentation des animaux, à la défense incendie, sont autorisées dans toutes les zones visées au présent chapitre.

N2-8- Protection des haies et des arbres isolés ou en alignement identifiés sur le document graphique du règlement (art L 123-1-7° du Code de l'Urbanisme) :

Tous travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément de paysage identifié sur le document graphique du règlement du PLU en application de l'article L 123-1§ 7° du Code de l'Urbanisme, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable (article R 421-23-(h) du Code de l'urbanisme).

Les haies identifiées en éléments de paysage sur le document graphique du règlement, en application du 7° de l'article L 123-1 du code de l'urbanisme, devront être maintenues en l'état sauf en cas de problème sanitaire avéré. Elles pourront être déplacées de quelques mètres si besoin. Elles seront alors restaurées avec des arbres et des arbustes de mêmes essences végétales afin de ne pas altérer la structure du paysage et préserver la biodiversité.

Les arbres remarquables isolés ou en alignement, identifiés en éléments de paysage sur le document graphique du règlement, en application du 7° de l'article L 123-1 du code de l'urbanisme, devront être maintenus en l'état sauf en cas de problème sanitaire avéré des arbres, nécessitant un abattage. Tout arbre abattu devra être replanté à proximité dans une essence similiaire.

N2-9- Espaces boisés classés (EBC) en application des articles L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme :

Pour les espaces boisés classés sus visés, repérés sur le document graphique du règlement à l'aide d'une trame constituée de cercles au centre de carrés, tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires est interdit. Le classement entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres Ier et II du titre Ier livre III du code forestier.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la déclaration préalable prévue par l'article L. 421-4, sauf dans les cas suivants :

- s'il est fait application des dispositions du livre I du code forestier ;
- s'il est fait application d'un plan simple de gestion agréé conformément à l'article L. 222-1 du code forestier ou d'un règlement type approuvé de gestion conformément aux dispositions du II de l'article L. 8 et de l'article L. 222-6 du même code ;
- si les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du centre régional de la propriété forestière (voir l'arrêté préfectoral n° 2000-7415 du 18/10/2000 joint en annexe du règlement).

N2-10- Les défrichements des terrains boisés non classés dans le présent document :

Ils sont soumis à autorisation dans les cas prévus par le Code Forestier (notamment dans les massifs de plus de 4 ha) et quelle qu'en soit leur superficie dans les bois ayant fait l'objet d'une aide de l'Etat ou les bois propriété d'une collectivité locale.

N2-11-Conditions liées aux zones archéologiques de saisine sur les dossiers d'urbanisme :

L'arrêté préfectoral n° 04-151 du 1^{er} avril 2004 joint en annexes du PLU, localise 6 zones archéologiques de saisine sur le territoire de la commune de Revel-Tourdan.

A l'intérieur de ces zones archéologiques de saisine, tous les dossiers de demandes de permis de construire, de démolir et d'autorisations d'installations ou de travaux divers, devront être transmis aux services de la Préfecture de région (Direction régionale des affaires culturelles – Service régional de l'archéologie) afin que puissent être prescrites des mesures archéologiques préventives dans les conditions définies par le décret n° 2002-89 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive.

N2-12- Nuisances sonores en bordure de la RD 538 (voie classée par A.P. n° 99-1459 en date du 26-02-1999 à grande circulation sur la totalité de sa traversée du territoire de la commune : catégorie 4 / tissu ouvert)

Dans la largeur des secteurs affectés par le bruit correspondant à une bande de 30 m comptée de part et d'autre de l'infrastructure de la RD 538, les bâtiments autorisés par le règlement, devront présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs respectant les dispositions de l'arrêté préfectoral susvisé joint dans les annexes du PLU.

N2-13- Conditions aux abords des canalisations de transport d'hydrocarbures (pipelines sud-européen SPSE) :

Dans les zones de dangers significatifs, graves et très graves, avec ou sans protection, qui sont portées sur le document graphique du règlement, les dispositions ci-dessous devront être respectées :

- dans l'ensemble de la zone des dangers significatifs pour la vie humaine correspondant aux effets irréversibles (IRE) :** informer le transporteur des projets de construction ou d'aménagement le plus en amont possible, afin qu'il puisse analyser l'éventuel impact des projets sur son ouvrage ;
- dans la zone de dangers graves pour la vie humaine correspondant aux premiers effets létaux (PEL) :** proscrire en outre la construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public relevant de la 1^{ère} à la 3^e catégorie ;
- dans la zone de dangers très graves pour la vie humaine correspondant aux effets létaux significatifs (ELS) :** proscrire en outre la construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public, susceptibles de recevoir plus de 100 personnes.

Dès l'institution par arrêté préfectoral de servitudes d'utilité publique prenant en compte la maîtrise des risques autour des canalisations, ces dernières se substitueront aux dispositions portées ci-dessus.

Les fiches relatives à ces canalisations de transports de matières dangereuses éditées par la DRIRE Rhône Alpes sont jointes en annexes du PLU.

N2-14- Conditions liées à la prise en compte des risques naturels (art R 123-11 du Code de l'Urbanisme) :

Le document graphique du règlement indique les secteurs affectés par des risques naturels. Ils sont indiqués à l'aide de zones en trait épais continu superposées au zonage du PLU. L'indice renseigne le type et la gravité de l'aléa.

- **Dans les secteurs indicés « Bg » d'aléa faible de glissement de terrain,** les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas interdites, sont autorisées 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. Les affouillements et exhaussements sont autorisés sous réserve de ne pas aggraver le risque d'instabilité. L'implantation des constructions dans ces secteurs « Bg » doit être adaptée à la nature du terrain.
- **Dans les secteurs indicés « Bv » d'aléa faible de ruissellement sur versant,** les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas interdites sont admises 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.

- **Dans les secteurs indicés « Bf » d'aléa faible d'effondrement des cavités souterraines, d'affaissement de terrain et de suffosion**, les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas interdites à l'article A 1 ci-dessus sont admises 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 ;
 - de se prémunir contre les tassements différentiels.
 Les exhaussements sont autorisés sous réserve de ne pas aggraver le risque d'instabilité.

- **Dans les secteurs indicés « RIA2 », « RC », « RM », « RT », « RV », « RG »**, sont admis sous réserve qu'elles ne soient pas interdites à l'article N 1 ci-dessus :
 - 1- sous réserve de ne pas aggraver les risques et de ne pas en provoquer de nouveaux :
 - 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) 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 constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole si elle ne sont pas interdites à l'article A 1 ci-dessus et si leur implantation est liée à leur fonctionnalité.
 - d) 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.
 - e) tous travaux et aménagements de nature à réduire les risques.

- **Dans les secteurs indicés « RIA2 », « RC »**, sous réserve de respecter les prescriptions ci-dessous, sont admis :
 - 1- Les travaux prévus aux articles L211-7 et suivants du Code de l'Environnement, à savoir :
 - d'aménagement d'un bassin ou d'une fraction de bassin hydrographique
 - d'aménagement d'un cours d'eau non domanial, y compris les accès à ce cours d'eau,
 - d'approvisionnement en eau,
 - de maîtrise des eaux pluviales et de ruissellement,
 - de défense contre les inondations,
 - de lutte contre la pollution,
 - de protection et conservation des eaux souterraines,
 - d'aménagements hydrauliques concourant à la sécurité civile.
 - 2- **Dans les secteurs indicés « RIA2 »**, peuvent être également autorisés :
 - Les serres tunnels et leurs équipements s'ils ne sont pas interdits par l'article N 1 ci-dessus ;
 - Les clôtures à fils superposés avec poteaux sans fondation faisant saillie sur le sol naturel, sans remblaiement,

- Les aménagements et exploitations temporaires 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- **Dans les secteurs indicés « RC », peuvent être admis :**

- Les clôtures à fils superposés avec poteaux sans fondation faisant saillie sur le sol naturel, sans remblaiement ;

4 - **Prescriptions applicables aux projets admis en « NAI2 » - « RC » :**

- En cas de reconstruction totale d'un bâtiment, le RESI ¹ ne devra pas dépasser celui de la construction préexistante et le premier plancher utilisable devra être situé au dessus du niveau de référence soit à + 1 m par rapport au terrain naturel en secteurs « RIA2 », et à un niveau supérieur à celui de la crue de référence en secteurs « RC ».
- Les ouvertures des bâtiments autres que les hangars agricoles ouverts doivent avoir leur base au dessus du niveau de référence : soit à + 1 mètre par rapport au terrain naturel en secteurs « RIA2 » et au dessus du niveau de la crue de référence en secteurs « RC ».
- La marge de recul par rapport aux fossés, canaux et chantournes : 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.

Dans la zone indicée « RG » d'aléa moyen et fort de glissement de terrain

Par ailleurs, l'ensemble du territoire communal est concerné par un aléa faible de ruissellement sur versant généralisé non représenté sur le document graphique du règlement.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

Les constructions seront desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques géométriques permettent de satisfaire à la circulation ou l'utilisation des véhicules de lutte contre l'incendie, d'enlèvement des ordures ménagères, de déneigement. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les accès ne devront pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité sera appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

1. Alimentation en eau

¹ Voir définition du RESI dans le Titre I – article 2 : lexique et définitions de base applicables au règlement

Eau potable

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

2. Assainissement

2-1. Eaux usées domestiques :

Trois cas possibles :

- Localisation du projet en Zones d'assainissement collectif existant
- Localisation du projet en Zones d'assainissement collectif futur
- Localisation du projet en Zones d'assainissement autonome

2-1-1. Zones d'assainissement collectif existant :

Le branchement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation rejetant des eaux usées, conformément au Code de la Santé publique. Ce branchement respectera les dispositions du règlement d'assainissement du Syndicat des Eaux Dolon-Varèze applicable au territoire, à savoir que :

- Toute habitation existante doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement ;
- Toute construction nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement ;
- L'assainissement autonome ne peut être toléré que sur dérogation du Président du Syndicat des eaux Dolon-Varèze pour des cas techniquement ou financièrement « difficilement raccordables ».

2-1-2. Zones d'assainissement collectif futur (à court terme) :

Ces zones sont considérées en Assainissement Non Collectif tant que l'Assainissement Collectif n'est pas arrivé.

En attente de l'assainissement collectif :

1) Conditions générales :

- La mise aux normes des dispositifs d'assainissement non collectif existants ne sera pas imposée pour les habitations situées dans les zones en assainissement collectif futur à Court Terme.
- Toute habitation existante doit disposer d'un assainissement autonome fonctionnel.
- Toute construction nouvelle (sous réserve des possibilités de rejet) doit mettre en place :
 - un dispositif d'Assainissement Non Collectif conforme à la réglementation,
 - une canalisation Eaux Usées en attente, en prévision de son raccordement au réseau collectif.
- Toute extension ou réhabilitation avec Permis de Construire d'une habitation existante implique :
 - la mise aux normes de son dispositif d'Assainissement Non Collectif,
 - la mise en place en attente d'une canalisation Eaux Usées en prévision de son raccordement au réseau collectif.

La Carte d'Aptitude des Sols à l'Assainissement Autonome jointe en annexe du PLU indique pour chaque secteur la filière d'assainissement autonome à mettre en oeuvre en attente de l'assainissement collectif.

Les notices techniques de la C.A.S.A.A. fixent le cahier des charges à respecter pour leur réalisation.

Le contrôle de la réalisation des ouvrages d'assainissement autonome se fera sur les bases des notices techniques.

L'absence de solution technique complète ou l'absence de possibilité de rejet pourra être un motif de refus de Permis de Construire.

2) Conditions générales d'implantation des dispositifs d'assainissement non collectif :

Pour toute nouvelle construction : (sur toute parcelle vierge classée constructible au PLU)

La totalité du dispositif d'assainissement non collectif (fosse septique, filtre à sable, dispositif d'infiltration dans les sols) doit être implanté à l'intérieur de la superficie constructible, dans le respect des normes et

règlements en vigueur. (Celui-ci ne peut être implanté sur des parcelles dites naturelles, agricoles ou non constructibles). En cas d'espace insuffisant, le permis de construire pourra être refusé.

Pour toute construction existante : La mise aux normes du dispositif d'assainissement non collectif est possible sur n'importe quelle parcelle, quelque soit son classement au PLU (mis à part périmètre de protection, emplacement réservé ou classement spécifique qui empêche la réalisation technique de celle-ci) dans le respect des normes et règlement en vigueur. L'impossibilité technique de réaliser un dispositif réglementaire peut motiver le refus de changement de destination d'anciens bâtiments (corps de ferme).

3) Choix de la filière selon l'aptitude des sols :

- Zones Vertes** : Terrains perméables, propices à l'infiltration des eaux usées.
Assainissement autonome par Fosse septique toutes eaux - Epanchage.
- **Zones Oranges**: Terrains moyennement perméables
 - Assainissement autonome possible par Fosse septique toutes eaux - Filtre à sable vertical drainé (sous réserve des possibilités d'évacuation des eaux).
 - Les effluents doivent être:
Soit infiltrés au moyen d'un dispositif d'infiltration dans les sols (sous réserve d'une étude géopédologique).
Soit rejetés dans un ruisseau à débit permanent, dans le respect des objectifs de qualité, via un collecteur E.P. existant ou à créer.

Pour les parcelles bâties (bâtiment existant) : en cas d'impossibilité technique de réaliser un dispositif complet, un dispositif adapté pourra être toléré (en accord avec le service de contrôle). Dans ce cas la capacité du bâtiment ne pourra être augmentée.

Pour les parcelles non bâties : en cas d'impossibilité technique de réaliser un dispositif complet, le Permis de Construire pourra être refusé.

- Zones Rouges**: Terrains moyennement perméables
 - Assainissement autonome possible par Fosse septique toutes eaux - Filtre à sable vertical drainé **étanche** (sous réserve des possibilités d'évacuation des eaux).
 - Les effluents doivent être:
Soit infiltrés au moyen d'un dispositif d'infiltration dans les sols (sous réserve d'une étude géopédologique).
Soit rejetés dans un ruisseau à débit permanent, dans le respect des objectifs de qualité, via un collecteur E.P. existant ou à créer.

Pour les parcelles bâties (bâtiment existant) : en cas d'impossibilité technique de réaliser un dispositif complet, un dispositif adapté pourra être toléré (en accord avec le service de contrôle). Dans ce cas la capacité du bâtiment ne pourra être augmentée.

Pour les parcelles non bâties : en cas d'impossibilité technique de réaliser un dispositif complet, le Permis de Construire pourra être refusé.

4) Possibilités de rejet selon l'aptitude des milieux :

Pour les bâtiments existants : les possibilités de rejet sont tolérées pour le bâti existant dans la limite de la capacité bâtie existante.

Pour les constructions neuves ou toute création de nouveaux logements :

- Zones classées constructibles au PLU : le rejet est considéré comme acquis pour les parcelles classées constructibles au PLU.
- Zones classées non constructibles au PLU : les nouveaux rejets seront limités au changement de destination des bâtiments existants.

La création des collecteurs nécessaires à l'évacuation des effluents des dispositifs d'assainissement autonome reste à la charge de chaque pétitionnaire.

2-1-3. Zones d'assainissement non collectif à long terme avec possibilités de réhabilitation des installations autonomes :

1) Conditions générales :

- Toutes les habitations existantes doivent disposer d'un dispositif d'assainissement non collectif fonctionnel, conforme à la réglementation.
- La mise en conformité des installations existantes est obligatoire.
- Toute construction nouvelle doit mettre en place un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation.
- Toute extension ou réhabilitation avec Permis de Construire d'une habitation existante implique la mise aux normes de son dispositif d'assainissement non collectif.
- La **Carte d'Aptitude des Sols à l'Assainissement Autonome** jointe en annexe du PLU indique pour chaque secteur la filière d'assainissement non collectif à mettre en oeuvre.
- Les notices techniques de la **C.A.S.A.A** fixent le cahier des charges à respecter pour leur réalisation.
- Le contrôle de la réalisation des ouvrages d'assainissement non collectif se fera sur les bases des notices techniques.
- L'absence de solution technique complète ou l'absence de possibilité de rejet pourra être un motif de refus de Permis de Construire.

2) Conditions générales d'implantation des dispositifs d'assainissement non collectif :

- Pour toute nouvelle construction : La totalité du dispositif d'assainissement non collectif (fosse septique, filtre à sable, dispositif d'infiltration dans les sols) doit être implanté à l'intérieur de la superficie constructible, dans le respect des normes et règlements en vigueur. En cas d'espace insuffisant, le permis de construire pourra être refusé.
- Pour toute construction existante : La mise aux normes du dispositif d'assainissement non collectif est possible sur n'importe quelle parcelle, quelque soit son classement au PLU (mis à part périmètre de protection, emplacement réservé ou classement spécifique qui empêche la réalisation technique de celle-ci) dans le respect des normes et règlement en vigueur. L'impossibilité technique de réaliser un dispositif réglementaire peut motiver le refus de changement de destination d'anciens bâtiments (corps de ferme).

3) Choix de la filière selon l'aptitude des sols :

- Zones Vertes** : Terrains perméables, propices à l'infiltration des eaux usées.
 - Assainissement autonome par Fosse septique toutes eaux - Epandage.
- Zones Oranges**: Terrains moyennement perméables
 - Assainissement autonome possible par Fosse septique toutes eaux - Filtre à sable vertical drainé (sous réserve des possibilités d'évacuation des eaux).
 - Les effluents doivent être:
 - Soit infiltrés au moyen d'un dispositif d'infiltration dans les sols (sous réserve d'une étude géopédologique).
 - Soit rejetés dans un ruisseau à débit permanent, dans le respect des objectifs de qualité, via un collecteur E.P. existant ou à créer.

Pour les parcelles bâties (bâtiment existant) : en cas d'impossibilité technique de réaliser un dispositif complet, un dispositif adapté pourra être toléré (en accord avec le service de contrôle). Dans ce cas la capacité du bâtiment ne pourra être augmentée.

Pour les parcelles non bâties : en cas d'impossibilité technique de réaliser un dispositif complet, le Permis de Construire pourra être refusé.
- Zones Rouges**: Terrains moyennement perméables
 - Assainissement autonome possible par Fosse septique toutes eaux - Filtre à sable vertical drainé **étanche** (sous réserve des possibilités d'évacuation des eaux).

- Les effluents doivent être:
Soit infiltrés au moyen d'un dispositif d'infiltration dans les sols (sous réserve d'une étude géopédologique).
Soit rejetés dans un ruisseau à débit permanent, dans le respect des objectifs de qualité, via un collecteur E.P. existant ou à créer.

□

Pour les parcelles bâties (bâtiment existant) : en cas d'impossibilité technique de réaliser un dispositif complet, un dispositif adapté pourra être toléré (en accord avec le service de contrôle). Dans ce cas la capacité du bâtiment ne pourra être augmentée.

□

Pour les parcelles non bâties : en cas d'impossibilité technique de réaliser un dispositif complet, le Permis de Construire pourra être refusé.

4) Possibilités de rejet selon l'aptitude des milieux :

Pour les bâtiments existants : les possibilités de rejet sont tolérées pour le bâti existant dans la limite de la capacité bâtie existante.

Pour les constructions neuves ou toute création de nouveaux logements :

- Zones classées constructibles au PLU : le rejet est considéré comme acquis pour les parcelles classées constructibles au PLU.
- Zones classées non constructibles au PLU : les nouveaux rejets seront limités au changement de destination des bâtiments existants.

La création des collecteurs nécessaires à l'évacuation des effluents des dispositifs d'assainissement autonome reste à la charge de chaque pétitionnaire.

2-2- Eaux usées non domestiques

Les installations, ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins non domestiques entraînant des déversements, écoulements, rejets, même non polluants sont soumis à autorisation ou à déclaration (article 10 Loi sur l'eau du 3 janvier 1992 - décret 93.743).

Pour mémoire, les eaux usées non domestiques ne peuvent être introduites dans le réseau public d'assainissement qu'avec l'autorisation expresse de la (ou des) collectivité(s) à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par les eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel (réseaux, station d'épuration), selon le Code de la Santé publique, article L. 1331-1. Leur déversement dans le réseau et en station doit donner lieu à une étude d'acceptabilité et le cas échéant à une convention bi ou tripartite : commune (et son gestionnaire), organisme intercommunal (et son gestionnaire) et l'intéressé (industriel ou autre).

2-3- Eaux pluviales

Toute construction, toute surface imperméable nouvellement créée (terrasse, toiture, voirie) doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales qui assure :

- Leur collecte (gouttière, réseau)
- Leur rétention (citerne, massif de rétention),
- Leur infiltration dans les sols (puits d'infiltration, massif d'infiltration), lorsque les sols le permettent.

Les canalisations de surverse et de débit de fuite doivent être dirigées :

- dans le réseau d'eaux pluviales s'il existe,
- dans le fossé ou le ruisseau le plus proche en cas d'absence de réseau d'eaux pluviales communal.
- Les rejets s'effectueront en priorité vers le réseau séparatif d'eaux pluviales ou vers le milieu naturel (fossé, zone humide).

L'ensemble du dispositif doit être conçu de façon à ce que le débit de pointe généré soit inférieur ou égal au débit généré par le terrain avant son aménagement.

Le dispositif de rétention devra être entretenu régulièrement afin de conserver un bon fonctionnement et d'éviter tout colmatage.

Pour de nouvelles surfaces imperméables pour du bâti existant, le dispositif sera dimensionné pour l'ensemble des surfaces imperméables (existantes et nouvelles). Néanmoins, la commune tolérera des dispositifs réduits en cas avéré de manque de place.

Les eaux provenant des siphons de sol de garage et de buanderie seront dirigées vers le réseau d'eaux usées et non d'eaux pluviales.

En cas de pollution des eaux pluviales, celles-ci doivent être traitées par décantation et séparation des hydrocarbures avant rejet.

Les rejets issus des piscines doivent être raccordés au réseau d'évacuation des eaux pluviales et faire l'objet d'un traitement préalable de déchloration.

Pour l'arrosage des jardins, la récupération des EP est recommandée à l'aide de citerne étanche distincte.

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

Lors de l'instruction d'un permis de construire ou d'aménager, la commune peut exiger du pétitionnaire de fournir une étude justifiant les règles de conception et d'implantation des dispositifs.

3. Autres réseaux

Les branchements des réseaux téléphoniques et électriques seront exécutés en souterrain sauf en cas d'impossibilité technique.

ARTICLE N 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES EN CAS DE REALISATION D'UN DISPOSITIF D'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF

La superficie des tenements est fixée à 1000 m² minimum chaque fois que des contraintes techniques imposent la réalisation d'un assainissement individuel avec ré infiltration in situ.

Pour toute construction nouvelle, la totalité du dispositif d'assainissement non collectif (fosse septique, filtre à sable, dispositif d'infiltration dans les sols), doit être implanté à l'intérieur de la zone autorisant la dite construction.

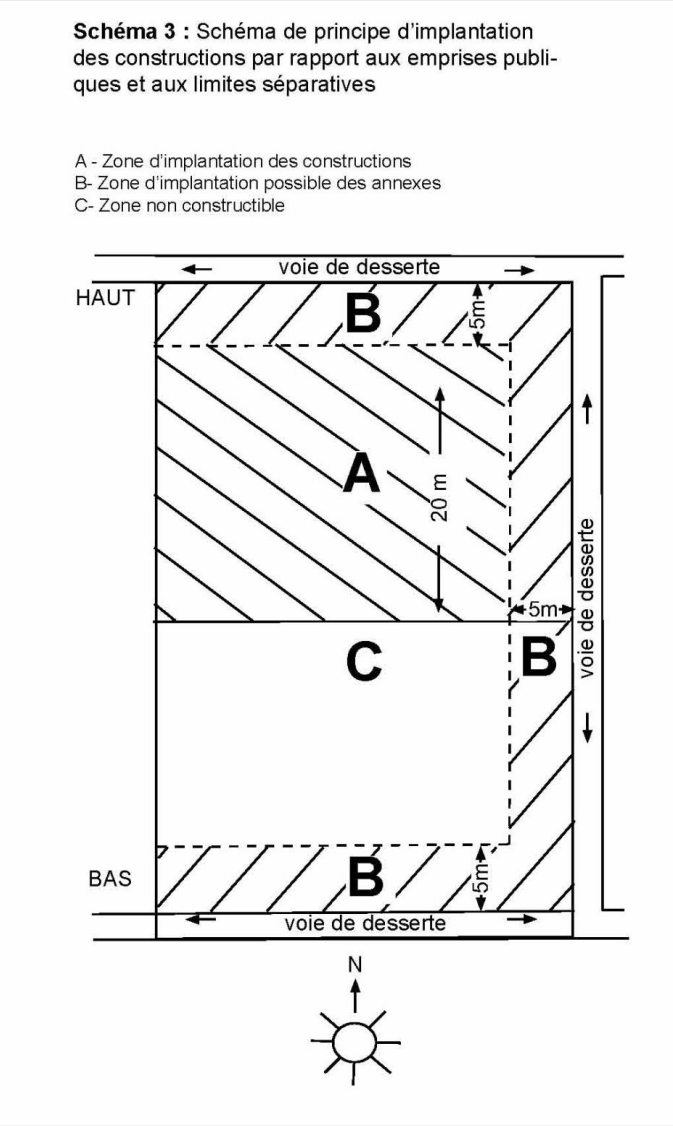
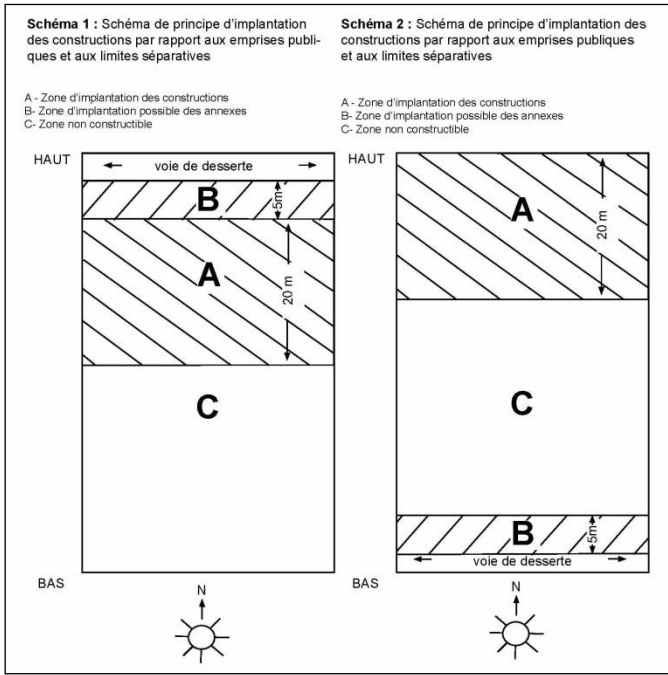
ARTICLE N 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1- Dans les secteurs indicés « za » :

Les constructions sont implantées à l'alignement des voies existantes modifiées ou à créer.

2- Dans les secteurs indicés « zf » :

Les constructions s'implantent parallèlement aux voies existantes ou à créer en respectant les dispositions ci-après :



3- Dans les autres secteurs :

Les constructions pourront être édifiées à l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer.

Les accès des véhicules (portails, portes de garages, etc..) devront respecter un recul minimum de 5 m par rapport à l'alignement de manière à dégager la chaussée lors des manœuvres d'entrée et de sortie.

- 4- Les règles visées ci-dessus aux points 1 à 3, ne sont pas applicables aux lignes de transports d'électricité « HTB » supérieures à 50000 volts, faisant l'objet d'un report sur le document graphique du règlement (plan d'ensemble au 1/5000^{ème}) et mentionnées dans la liste des servitudes.

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

Les constructions sont autorisées à s'implanter soit :

- 1- En limites séparatives ; la dépassée de toit à l'aplomb de la limite séparative peut être autorisée.

ou bien

- 2 - en retrait des limites séparatives, à une distance de recul « d » calculée par rapport au corps principal du bâtiment, au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m ($d = H/2 > 3m$).

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

- 4- **Dans les secteurs indicés « zf »** : les constructions devront être implantées à l'intérieur des zones d'implantation figurant sur les schémas de l'article N 6 ci-dessus.

5- **Dispositions particulières relatives aux piscines** :

Les piscines (bord de bassin) doivent être implantées à une distance minimale de 3 m des limites séparatives.

- 6- **Les abris pour animaux parkés** lorsqu'ils sont autorisés dans la zone, seront implantés sur limite(s) parcellaire(s) ou à proximité immédiate, adossés à une haie ou à un boisement existant, de préférence. Dans le cas où la parcelle jouxte une zone d'habitat, l'implantation de la construction sera positionnée du côté opposé de la zone d'habitat de manière à limiter les nuisances éventuelles.

- 7- Les règles visées ci-dessus aux points 1 à 4, ne sont pas applicables aux lignes de transports d'électricité « HTB » supérieures à 50000 volts, faisant l'objet d'un report sur le document graphique du règlement (plan d'ensemble au 1/5000^{ème}) et mentionnées dans la liste des servitudes.

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

Sans objet.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est fixée à 7 m à l'égout de toit. Celle des abris pour animaux parqués ou abris de pêche, est limitée à 3.50 m au faîtage.

Cette hauteur ne comprend pas les ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminée et de ventilation.

Pour les constructions à usage d'habitation existantes ayant une hauteur supérieure à celle autorisée : une hauteur supérieure est autorisée dans le respect de la hauteur maximale de la construction existante.

La hauteur des bâtiments annexes aux logements existants est fixée à 4,50 m au point le plus haut.

Les règles de hauteur ci-dessus, ne s'appliquent pas aux ouvrages de transports d'électricité « HTB ».

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

1- Dispositions générales applicables dans toutes les zones à l'exception des secteurs indicés indicés « za », « zc », « zd », « ze » et « zf » :

L'article R 111-21 du code de l'Urbanisme rappelé ci-dessous s'applique : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

2- Dispositions applicables aux constructions autorisées dans tous les secteurs de la zone N, à l'exception des secteurs indicés « zc », « ze » et « zd » :

La construction des nouveaux bâtiments, ainsi que l'extension de bâtiments existants devra se conformer aux dispositions suivantes :

• Intégration des bâtiments dans le terrain :

La construction devra être adaptée au terrain naturel et être étudiée en fonction de la pente du terrain.

Le volume pourra comporter un décrochement de façade de manière à apporter une meilleure intégration au site. On évitera tous les travaux de terrassements qui dégraderaient le modelé naturel du site.

Un bâtiment terminé ne devra pas présenter de talus importants ni en déblais, ni en remblais, mais des talus qui soient les plus faibles et les plus longs possibles retrouvant la pente du terrain naturel.

Sur les terrains plats, il n'est admis aucun remblai ou déblais, une fois la construction terminée.

Pour les terrains en pente, le plan et la volumétrie de la construction doivent s'adapter à la pente, et non le contraire. Décaissements, talus et remblais cumulés sont limités à une hauteur de 1m maximum une fois la construction terminée. Les terres peuvent être maintenues par un mur (pierres, béton, maçonnerie enduite de hauteur maximum 1m) construit parallèlement aux courbes de niveau, les talus (hauteur maximum 1m) seront adoucis, lissés, plantés. Les enrochements sont interdits.

Des modifications, qui ont pour but d'améliorer l'intégration de la construction à son environnement et son adaptation au terrain, peuvent être exigées pour l'obtention du permis de construire.

Le chemin d'accès (la voie circulée dans la parcelle) à la construction sera le plus court, le moins pentu et le moins large possible afin de réduire son impact paysager et les contraintes qui lui sont liées : terrassement, entretien, imperméabilisation des sols et déneigement.

Sur les terrains plats ou à faible pente, les garages enterrés sont interdits.

En cas de terrain en pente, l'accès par le haut du terrain doit vraiment être privilégié pour éviter que le terrain ne soit empiété par une voie goudronnée. Le garage doit être placé au plus près de la voirie de desserte et se trouver à niveau.

• Volumétrie :

La volumétrie des constructions doit être simple, sobre, ramassée, sans contraste ni accidents accusés ou gratuits. Pour les constructions à usage d'habitation, les tours, les angles de toitures tronqués, les effets de pointes et les décrochements multiples sont interdits.

Le pastiche d'architectures étrangères à la région est interdit (chalets de montagne, cabanes en rondins, ou maisons « romaines », provençales ou Ile de France par exemple).

Les constructions seront réalisées selon un plan orthogonal.

Les annexes aux habitations telles que garages, abris à bois, silos ou autres devront être intégrées au volume principal du bâtiment. Une autre implantation pourra être admise en cas d'impossibilité technique de réaliser cette intégration au bâtiment principal (déclivité importante du terrain naturel, difficulté d'accès,...). Dans ce cas les annexes doivent reprendre les volumes et aspects architecturaux du bâtiment principal.

• Toitures :

Dans le cas de bâtiments à deux versants, la pente sera comprise entre 30 et 40% avec un débord de 50 cm minimum. Les toitures à deux pans et deux croupes sont admises uniquement sur des bâtiments longs qui comportent au moins un étage (R+1 minimum).

Le faîtage des nouvelles constructions doit être positionné dans le sens de la plus grande dimension et être sans changement de direction.

Les toitures terrasses pourront être autorisées, en cas d'architecture très contemporaine ou de construction répondant à des critères de basse consommation énergétique de type « maison passive ». En terrain en pente, le traitement paysager de cette 5^{ème} façade sera exigé en cas de vues plongeantes. Les toitures végétalisées ou les films photovoltaïques seront privilégiés.

Les couvertures autorisées pour les toitures de type traditionnel :

- tuiles canal : pose traditionnelle ou sur plaques d'étanchéité,
- tuiles canal mécanique appelée tuile « romane », à emboîtement grand moule,
- tuiles mécaniques plates avec gorges d'écoulement.

Les tuiles seront d'aspect terre cuite, de teinte rouge brun, sans panachage de teintes.

Les passées de toitures seront traitées sobrement et ne doivent pas être coffrées horizontalement.

Les bandeaux d'égout mesureront 18 cm maximum de hauteur et seront de teinte sombre.

Ouvertures en toiture : il est exigé un seul mode d'ouverture par toiture.

Pour une bonne composition, les percements du toit doivent correspondre avec ceux de la façade (sur un même axe vertical par exemple).

Les ouvertures en saillie (jacobines, outeaux, chien assis...) sont autorisées si elles restent limitées en nombre et mesurées en volumétrie.

Les fenêtres de toitures devront être affleurantes au plan du toit. Leurs dimensions seront proportionnées à la taille du toit et des autres ouvertures de la façade. Elles devront être composées sur une même horizontale.

Toitures des extensions quelle que soit la nature de la construction :

Les toitures à un seul versant sont autorisées pour des constructions accolées ou en extension à un bâtiment existant, et pour des bâtiments isolés de faible superficie au sol (< à 20 m²) ; dans ce cas et sauf impossibilité technique, la pente de toit doit être identique à celle du bâtiment principal.

Les toitures-terrasse sont autorisées sous réserve qu'elles participent ponctuellement à une composition architecturale d'ensemble (élément de liaison par exemple), qu'elles constituent un volume cohérent avec l'ensemble de la construction et que leur aspect en cas de vue plongeante soit particulièrement bien traité (revêtement de qualité, aspect paysager...).

Toitures des abris pour animaux dont la surface au sol est inférieure à 20 m², il est admis une toiture à un pan à condition que la construction s'insère bien dans l'ensemble des bâtiments environnants. Les matériaux de couverture seront dans le ton général des toitures environnantes.

La pose de panneaux solaires (thermiques ou photovoltaïques) en toiture est autorisée, sans limite de surface.

Les conduits de cheminées seront intégrés au volume, dans une souche rectangulaire rapprochée du faîtage.

• **Façades – boiseries – finitions :**

D'une manière générale, les façades, quels que soient les matériaux employés, feront l'objet d'une recherche architecturale et paysagère pour bien s'intégrer dans l'environnement.

Les matériaux utilisés devront présenter un aspect fini ; ce qui n'exclut pas l'utilisation de matériaux bruts sous réserve d'une mise en oeuvre soignée (bardage bois).

Les surfaces des façades doivent être sobres et planes (pas de finition rustique). Les éléments faussement rustiques (crépis grossiers, projeté « écrasé » ou « rustique écrasé », angles d'about, fausses pierres d'angles, faux linteaux en bois, placages) sont interdits.

L'aspect des façades devra être mat et non brillant, les teintes devront être discrètes, ni trop claires, ni trop foncées, ni vives et choisies parmi les tonalités des matériaux locaux avec comme référence « les tons pierre, pisé ou sable ».

Les constructions en bois sont autorisées si elles sont l'expression d'une architecture contemporaine de qualité et répondant à des critères de basse consommation de type « maison passive » et non la reproduction ou l'inspiration de modèles étrangers au lieu comme les chalets suisses ou savoyards, les cabanes en bois ronds du Jura, ou les typologies venues du grand Nord ou de l'Est.

Les teintes recommandées des façades seront à rechercher dans la palette des couleurs présentes sur le territoire. Les parties métalliques pourront être de couleur sombre ; les parties en bois seront laissées naturelles (pas de peinture, ni de lasure).

L'isolation par l'extérieur sur des maçonneries anciennes antérieures à 1940 n'est pas autorisée (exemple : murs en pisé ou en galets, murs en pierres enduits ou non).

Exemples de maçonneries anciennes à préserver :



Panneaux solaires positionnés en façade : ils devront être intégrés à la composition architecturale du bâtiment.

Menuiseries :

Les sections et les montants des châssis de fenêtres devront être les plus fins possibles. Les portes de garages devront être traitées en harmonie avec les menuiseries de la construction.

Volets roulants : les caissons devront être posés en intérieur et ne pas être visibles en façade.

Les menuiseries (châssis de fenêtres, volets, portes) devront avoir une teinte de finition en harmonie avec la teinte de la façade. Elles pourront être peintes : tons légers dans les gammes de gris , gris légèrement coloré, mastic, bordeaux, marron, vert foncé (tons sombre).

Les balcons, gardes corps, marquises, auvents, seront d'aspect et de formes simples.

Clôtures – haies :

Les abords immédiats seront traités avec simplicité et en accord avec le caractère campagnard.

Les espaces extérieurs doivent rester :

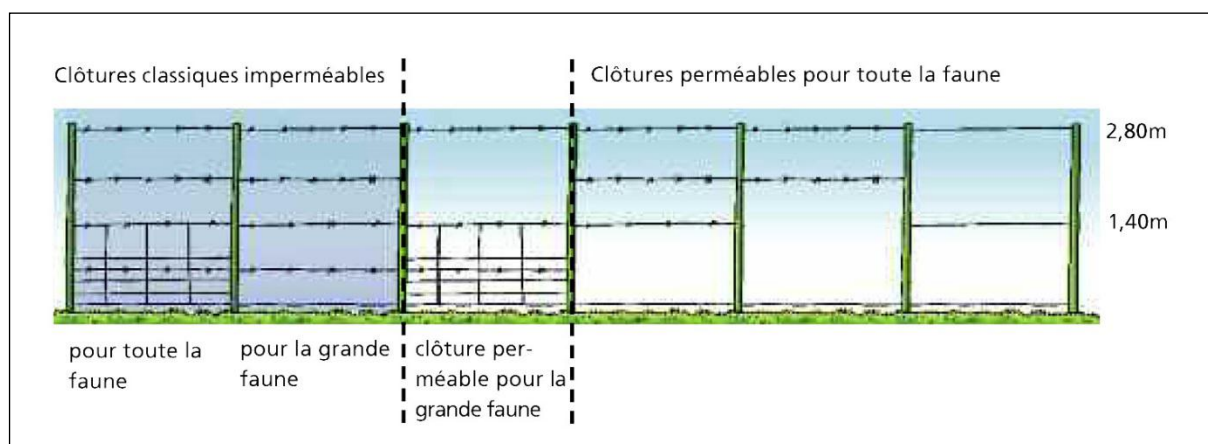
- sobres dans leur traitement : gravillons ou en herbe ; proscrire l'imperméabilisation et l'artificialisation des surfaces ; limiter l'enrobé à l'accès au garage.

- ouverts : éviter de trop les cloisonner, de trop planter. La clôture n'est pas obligatoire. Si elles sont nécessaires, les clôtures seront limitées aux abords immédiats. Elles seront simples et légères (dispositifs légers à claire voie en bois, haie basse de végétation locale et aux essences feuillues).



Clôtures locales

Dans les secteurs N indicés « co » et Nm, les clôtures accompagnant les abords immédiats des constructions et installations autorisées seront réalisées à l'aide de dispositifs perméables comme indiqués sur l'illustration ci-dessous, permettant la libre circulation de la faune (sans pour autant faire usage des fils barbelés). Pour les clôtures liées à l'exploitation des pâtures et des parcs d'élevage, des grillages à grosses mailles seront autorisés à condition d'aménager point par point des passages bas pour laisser passer la petite faune.



Extrait de la brochure « Concilier routes et environnement » éditée par le C.G. Isère

- L'autorité compétente en matière d'autorisation de construire peut s'opposer à la réalisation de clôture ou de tout aménagement en tenant lieu le long de toutes les voies de circulation, ou émettre des conditions particulières concernant la nature et le retrait de cet aménagement par rapport aux emprises publiques et aux voies, lorsqu'il est susceptible de faire obstacle ou de créer une gêne pour la circulation, notamment d'engins agricoles, d'entretien ou de sécurité.

□ Éléments techniques : citernes à gaz ou à mazout – emplacement à containers poubelles – postes électriques et de gaz – coffrets, compteurs et boîtes aux lettres, climatiseurs, antennes paraboliques

Les citernes à gaz ou à mazout doivent être enterrées.

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux des constructions, doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade ou de la clôture.

La pose des climatiseurs est interdite en toiture et en applique sur les murs de façades visibles de la rue.

Les antennes paraboliques doivent être aussi peu visibles que possible depuis la voie publique. Pour une meilleure intégration elles seront choisies en métal gris perforé ou peintes dans les couleurs de leur support (couleur du toit ou de la façade).

3- Dispositions applicables dans les secteurs indicés « zb », « ze », « zc » et « zd » :

On se reportera au règlement de chacune des zones de la ZPPAUP approuvée, qui demeure applicable.

4- Dispositions complémentaires applicables aux secteurs indicés « zb » complétant les dispositions du règlement de la ZPPAUP de la zone de Tourdan :

Isolation extérieure :

- Les procédés d'isolation extérieure rapportés sur des maçonneries anciennes (antérieures à 1940) ne sont pas autorisés.

Mise en peinture des menuiseries en bois dans des teintes neutres locales : gris, gris légèrement coloré, mastic, bordeaux, marron, vert foncé (pour compléter les articles A11.3, 5, 10 et 11 de la ZPPAUP). Le blanc, les teintes vives, sont interdits, les vernis et lasures ton bois sont déconseillés.

Eléments techniques :

- Les paraboles, antennes ne seront pas non visibles de l'espace public. S'il n'y a aucune solution et que l'élément est visible, le modèle retenu devra s'intégrer au support, façade ou toiture (prévoir une parabole teintée de la teinte du support ou perforée.....)
- Les climatiseurs sont interdits sur les toitures et les murs de façades visibles de l'espace public.
- Les sorties de ventouses des chaudières ne seront pas visibles depuis l'espace public.
- Les boîtes aux lettres, compteurs divers (eau, électricité, gaz...), seront encastrés dans les murs et protégés à l'aide de volets bois.

Volumétrie :

Les constructions devront respecter un plan de trame orthogonal (plan non plié)

ARTICLE N 12 –STATIONNEMENT

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

Prescription :

Par leurs dispositions techniques, les aménagements devront limiter l'imperméabilisation des sols.

ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

Tout espace non affecté à la construction et au stationnement doit être traité en aménagement paysager, minéral ou végétal ⁽¹⁾.

La remise en état du terrain devra être effectuée dans les lignes naturelles du paysage environnant.

Certaines installations pourront être assujetties à la mise en place d'un écran végétal, à la plantation d'arbres ou d'arbustes favorisant une meilleure intégration des installations.

Les haies de clôture végétale seront composées d'au moins 3 espèces locales en mélange et à feuilles caduques. Les végétaux à feuilles persistantes de type thuya ou laurier palme, sont interdits en limite de parcelle.

En cas de plantations d'arbres de haute tige, **les espèces locales doivent représenter 50% des essences plantées.**

Pour composer sa haie vive, on pourra consulter en mairie la plaquette éditée par le Conseil Général de l'Isère ⁽²⁾.

⁽¹⁾ Afin de lutter contre le développement de l'ambrosie, il est demandé de ne pas laisser les terres à nu.

⁽²⁾ « Planter des haies champêtres en Isère » plaquette éditée par le Conseil Général de l'Isère

SECTEUR III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Les possibilités d'occupation du sol sont régies par les articles N 1 à N 13 du présent règlement.

ANNEXE N° 1 DU REGLEMENT

LISTE DES BATIMENTS AGRICOLES AUTORISES A CHANGER DE DESTINATION DANS LA ZONE AGRICOLE

(art L 151-11 I. 2°/ R 151-35 du Code de l'Urbanisme)

| N° | Lieu dit | Parcelles concernées |
|-----------|-----------------|-----------------------------|
| 1 | Tourdan | AK 54 |
| 2 | Tourdan | AK 54 |
| 3 | Tourdan | AK 54 |
| 4 | Tourdan | AK 82 |
| 5 | La Cloitre | AM 57 |
| 6 | La Cloitre | AM 536 |
| 7 | Falcon | AD 217 |
| 8 | Le Lac | AM 399 |

ANNEXE N° 2 DU REGLEMENT

ARRETE PREFECTORAL N° 2008-08300

Portant dispense de déclaration de coupes d'arbres en espaces boisés classés

ARRETE n° 2008-08300

Portant dispense de déclaration de coupes d'arbres en Espace Boisé Classé

*Le Préfet du département de l'Isère
Officier de la Légion d'Honneur,
Chevalier de l'Ordre National du Mérite,*

- Vu** le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L.130-1 et R.130-1 et suivants relatifs aux espaces boisés et aux déclarations de coupes et abattage d'arbres,
- Vu** le décret n°2007-18 du 05 janvier 2007 pris pour l'application de l'ordonnance n°2005-1527 du 8 décembre 2005 relative au permis de construire et aux autorisations d'urbanisme,
- Vu** l'arrêté préfectoral n°2000-7415 du 18 octobre 2000 portant autorisation de coupes par catégories,
- Vu** l'arrêté préfectoral n°2004-06287 du 27 mai 2004 instituant un seuil de surface pour la reconstitution forestière après une coupe rase,
- Vu** l'avis du Centre Régional de la Propriété Forestière de Rhône-Alpes (Conseil d'Administration en date du 17 juin 2008),

Considérant que les bois et forêts classés en espaces boisés à conserver ou à protéger par les documents d'urbanisme des communes doivent pouvoir faire l'objet d'une exploitation normale,

Considérant qu'il convient toutefois d'assurer la pérennité de ces espaces boisés classés,

Sur proposition du Directeur Départemental de l'Agriculture et de la Forêt,

ARRETE :

Article 1^{er} :

Sont dispensées de la déclaration préalable prévue par l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme, les coupes entrant dans une des catégories ainsi définies :

- **Catégorie 1 :** Coupes rases de taillis simple parvenu à maturité respectant l'ensouchement et permettant la production de rejets suffisants pour le renouvellement du taillis ainsi que les coupes préparant une conversion du taillis en taillis sous futaie ou en futaie feuillue.

- **Catégorie 2 :** Coupes rases de peuplement résineux ou de peupleraie artificielle arrivés à maturité sous réserve d'une reconstitution de l'état boisé dans un délai de 5 ans à compter de la date de début de la coupe.

- **Catégorie 3 :** Coupes progressives de régénération de peuplements feuillus ou résineux, sous réserve du respect d'un délai maximal de 15 ans entre le début de la 1^{ère} coupe (dite d'ensemencement) et le début de la dernière coupe (dite définitive) et sous réserve de la reconstitution par semis naturels ou plantations dans un délai de 5 ans à compter du début de la coupe définitive.

- **Catégorie 4 :** Coupes d'éclaircie des peuplements feuillus et résineux traités en futaie régulière effectuées à une rotation de 4 ans minimum et prélevant au maximum 30 % du volume sur pied,

- **Catégorie 5 :** Coupes de taillis avec réserves (arbres d'avenir) prélevant moins de 50 % des tiges de ces réserves et à condition que la dernière coupe sur la surface parcourue remonte à plus de 25 ans, et coupes de taillis préparant à une conversion en taillis avec réserves (balivage intensif),

- **Catégorie 6 :** Coupes prélevant au maximum 30% du volume initial, et respectant ou visant un équilibre des différentes strates de hauteur du peuplement forestier (coupes dites de jardinage),

- **Catégorie 7 :** Coupes réalisées dans les haies, les boisements linéaires de moins de 30 mètres de large et dans les bandes boisées bordant les cours d'eau sur une largeur de 30 mètres de part et d'autre des deux rives, prélevant moins de la moitié du volume et (ou) moins d'un tiers des tiges sur pied

Article 2 :

Les catégories de coupes 1 et 2 telles que définies à l'article 1^{er} ci-dessus ne peuvent être dispensées de la déclaration préalable que si les surfaces parcourues par ces coupes en un an se trouvent inférieures ou égales à 1 hectare si la pente est supérieure à 100%, ou inférieures ou égales à 3 hectares si la pente est de 50 à 100 %, ou inférieures ou égales à 10 hectares si la pente est inférieure à 50%.

Article 3 :

Toutes les coupes qui ne répondent ni aux caractéristiques définies aux articles n°1 et n°2 , ni à celles listées à l'article R.130-1 du Code de l'Urbanisme restent soumises à déclaration préalable conformément aux articles L.130-1 et R.130-1 du Code de l'Urbanisme.

De plus, la dispense est accordée sous réserve que les parcelles à exploiter ne soient pas situées dans :

- une zone urbaine ou d'urbanisation future délimitée par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé,
- une zone d'habitat délimitée par un plan d'urbanisme ou un projet d'aménagement approuvé,
- une zone d'aménagement concerté faisant l'objet d'un plan d'aménagement de zone approuvé (P.A.Z.),
- les espaces naturels sensibles soumis à une protection particulière par arrêté du Préfet, en application de l'article L 142-11 du Code de l'Urbanisme,
- les périmètres rapprochés de captage,
- les périmètres de protection des monuments historiques ou des bâtiments classés,
- les périmètres de protection des sites classés ou inscrits,
- les zones de protection du patrimoine architectural urbain et paysager (ZPPAUP),
- les zones protégées par un arrêté préfectoral de protection de biotope (APPB),
- les zones à risques inventoriées dans les Plans de Prévention des Risques (PPR).

Article 4 :

L'arrêté préfectoral n°2000-7415 du 18 octobre 2000 portant réglementation d'autorisation de coupes par catégories de forêts dans le département de l'Isère est abrogé.

Article 5 :

Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours gracieux introduit auprès du préfet de l'Isère ou d'un recours contentieux par saisine du Tribunal administratif de Grenoble, dans un délai de 2 mois à compter de sa publication.

Article 6 :

Le secrétaire général de la préfecture de l'Isère, les sous-préfets des arrondissements de La Tour du Pin et de Vienne, le Directeur Départemental de l'Agriculture et de la Forêt, le Directeur Départemental de l'Equipement, le Directeur de l'agence départementale de l'Office National des Forêts, les maires des communes de l'Isère et le colonel, commandant le groupement de gendarmerie de l'Isère, sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté, qui sera inséré au recueil des actes administratifs de la préfecture, affiché dans toutes les communes du département et dont ampliation sera adressée au président du Centre Régional de la Propriété Forestière et au Directeur d'agence de l'Office National des Forêts.

Fait à Grenoble, le 24 septembre 2008

LE PREFET
Pour le Préfet et par délégation
Le Secrétaire Général

Gilles BARSACQ