



PREFECTURE DE L'ISERE

14 NOV. 2007

SERVICE DU COURRIER

Octobre 2007

COMMUNE DE :

BEAUCROISSANT

PLAN LOCAL D'URBANISME

REGLEMENT D'URBANISME



L'AGENCE
D'URBANISME
de la région grenobloise

Vu pour être annexé à la délibération

du Conseil Municipal

en date du : 23 Octobre 2007

approuvant le projet du Plan Local d'Urbanisme

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

Article 1 Champ d'application territorial du plan.

Article 2 Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols.

Article 3 Division du territoire en zones.

Article 4 Adaptations mineures.

Article 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique sur le territoire de la commune de BEAUCROISSANT.

Article 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

- 1°) Les servitudes d'utilité publique mentionnées à l'annexe du plan.
- 2°) Les articles - R 111.2 - R 111 3.2 - R 111.4 - R111 14.2 - R 111.15 - R 111.21 du Code de l'Urbanisme.
- 3°) L'article L 145-1 (loi du 9 janvier 1985 relative au développement et à la protection de la montagne).
- 4°) Les articles L 111-9, L 111-10, L 123-6, L 313-7 C. urb. sur les fondements desquels peut être opposé un sursis à statuer.
- 5°) L'article L 421-4 C. urb. relatif aux opérations déclarées d'utilité publique.
- 6°) Les règles spécifiques des lotissements, lorsque leur maintien a été demandé par les colotis. La liste des lotissements concernés par ce maintien est reportée en annexe au PLU et repérée éventuellement aux documents graphiques.

Article L 111-3 du Code Rural 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.

Code de l'Urbanisme :

Art. R. 111-2 - 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.

Art. R. 111-4 - Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Art. R. 111-15 - Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Art. R. 111-21 – 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.

Article 3 DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones délimitées par un tireté et repérées au plan par les indices suivants :

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

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

Les zones à urbaniser sont dites « zones AU ». Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

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

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

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

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

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

« En zone N peuvent être délimités des périmètres à l'intérieur desquels s'effectuent les transferts des possibilités de construire prévus à l'article L.123-4. Les terrains présentant un intérêt pour le développement des exploitations agricoles et forestières sont exclus de la partie de ces périmètres qui bénéficie des transferts de coefficient d'occupation des sols ».

« En dehors des périmètres définis à l'alinéa précédent, des constructions peuvent être autorisées dans les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitée, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages ».

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

Le Plan comporte aussi :

- les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer en application des articles L 130.1 et 130.2 du Code de l'Urbanisme.
- les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts en précisant leur distribution, et les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires.

Eventuellement : les emplacements réservés en application du b de l'article L. 123-2 en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements en précisant la nature de ces programmes.

Eventuellement : les secteurs délimités en application du a de l'article L. 123-2 en précisant à partir de quelle surface les constructions ou installations sont interdites et la date à laquelle la servitude sera levée.

Article 4 - ADAPTATIONS MINEURES

Les dispositions des articles 1 à 13, sauf pour les interdictions, des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Divers

Définition d'un secteur ou sous-secteur

A l'exception d'un secteur ou sous-secteur indicé « p » correspondant à des dispositions particulières applicables à la réglementation sur les captages, le secteur ou sous-secteur, au même titre qu'une zone, est un ensemble de parcelles délimité par des traits discontinus figurant sur les documents graphiques du PLU

Définitions

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

Les annexes

Les annexes sont des bâtiments de petite dimension et dont le fonctionnement est lié à la construction principale, garages, remises, abris bois, abris de jardin.

Définition de la Surface Hors Œuvre Brute (SHOB) article R.112-2 du Code de l'urbanisme

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

Définition de la Surface Hors Œuvre Nette (SHON) article R.112-2 du Code de l'urbanisme

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

- a) Des surfaces de plancher hors oeuvre des combles et des sous-sols non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial
- b) Des surfaces de plancher hors oeuvre des toitures-terrasses, des balcons, des loggias, ainsi que des surfaces non closes situées au rez-de-chaussée ;
- c) Des surfaces de plancher hors oeuvre des bâtiments ou des parties de bâtiments aménagés en vue du stationnement des véhicules ;
- d) Dans les exploitations agricoles, des surfaces de plancher des serres de production, des locaux destinés à abriter les récoltes, à héberger les animaux, à ranger et à entretenir le matériel agricole, des locaux de production et de stockage des produits à usage agricole, des locaux de transformation et de conditionnement des produits provenant de l'exploitation ;

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

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

Article U 1 - Occupations et utilisations du sol interdites.

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

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article U 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées ou d'accès aux voies.

Article U 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, ainsi que dans les zones relevant d'un assainissement non collectif, les conditions de réalisation d'un assainissement individuel.

Article U 5 - Superficie minimale des terrains constructibles en cas de réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif.

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

Article U 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

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

Article U 9 - Emprise au sol des constructions.

Article U 10 - Hauteur maximale des constructions.

Article U 11 - Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords, ainsi que éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger.

Article U 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement.

Article U 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations.

SECTION III : POSSIBILITE D'OCCUPATION

Article U 14 – Coefficient d'occupation des sols

COMMUNE DE BEAUCROISSANT

PLAN LOCAL D'URBANISME

AU
2007

TITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE 1 - ZONE AU

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone à caractère insuffisamment ou non équipée destinée à être à être ouverte à l'urbanisation.

On distingue :

- la Zone AU non constructible actuellement (à COS nul) mais qui peut être ouverte à l'urbanisation à l'occasion soit d'une modification ou d'une révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU),
- les sous-secteurs AUa et AUb (à COS alternatif) qui peuvent être urbanisés à l'occasion de la réalisation d'aménagement ou d'équipement tel que défini par le règlement. Les constructions y sont autorisées soit lors d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone, prévus par le Projet d'aménagement.
- Le sous-secteur AUf correspondant aux espaces d'implantation de la foire de Beaucroissant

Risques

Dans les secteurs exposés à des risques naturels, tout aménageur, tout constructeur devra prendre en compte l'existence de ces risques et s'en protéger.

Certains secteurs sont exposés à des risques naturels.

ri : Aléa faible d'inondation

rv : Aléa faible de ruissellements sur versants

La commune de BEUCROISSANT est traversée par cinq canalisations de transport de matières dangereuses .Trois d'entre elles sont exploitées par Gaz de France, les deux autres respectivement par CHLORALP et TRANSUGIL-PROPYLENE. Ces canalisations font l'objet d'une fiche recensant les types de contraintes résultant de la présence de tels ouvrages sur le territoire de la commune. Pour des renseignements plus détaillés se rapprochant de chacune de ces canalisations (tracé, servitudes, contraintes d'isolement résultant des caractéristiques de la canalisation et des éventuelles mesures de protection existantes ou susceptibles d'être mises en place), il convient de prendre contact avec l'exploitant indiqué sur les fiches DRIRE en annexe du PLU.

Enfin, avant la délivrance de permis de construire sur ces secteurs, il conviendra de prendre toutes les précautions nécessaires autour des canalisations (en prenant contact avec l'exploitant) afin de prendre en compte le tracé précis ainsi que les contraintes et précautions attachés à ces ouvrages.

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

Article AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans les zones de danger « graves » et très « graves » liés à la présence des canalisations de matières dangereuses, les établissements recevant du public relevant de la première à la troisième catégorie.

De même dans la zone de danger « très graves » les établissements recevant du public de plus de 100 personnes.

Sont interdits toute occupation et utilisation du sol non mentionnées à l'article AU 2.

Sont notamment interdits :

- les constructions à usage d'activités nuisantes et polluantes ;
- les constructions à usage industriel et agricole classées ou non au titre de la législation des établissements dangereux, incommodes ou insalubres ;
- les installations agricoles ;
- les dépôts de ferraille, de matériaux divers, ainsi que de vieux véhicules ;
- les installations de camping et de caravanning ainsi que le stationnement des caravanes ;
- l'ouverture et l'exploitation de toute carrière ainsi que les exhaussements et les affouillements non liés aux constructions ;
- les abris de jardin ou de toute autre nature, quand ils ne constituent pas une annexe de l'habitation située sur une même entité foncière.

Article AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES.

Dans la zone AU et ses sous-secteurs les projets devront prendre en compte la présence des canalisations de transport de matières dangereuses qui imposera la mise en place de mesures de précaution en accord avec l'exploitant.

2 - Sont admis sous condition :

- Les ouvrages d'intérêt général tels que les pylônes, les transformateurs électriques et les antennes de téléphonie mobile.
- Les aires de stationnement
- les équipements publics d'infrastructure

Dans les sous-secteurs AUa, AUb : Les constructions soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et le règlement.

- Les annexes, à condition d'être incorporées et liées à un ou aux logements existants (Les annexes sont des bâtiments de petite dimension et dont le fonctionnement est lié à la construction principale, garages, remises, abris bois, abris de jardin) :

Toutefois pour des raisons, liées à la topographie des terrains, d'urbanisme ou d'architecture dûment justifiées ou dans le cadre d'opération d'ensemble, des dispositions différentes pourront être autorisées ou prescrites.

- une seule annexe isolée d'une SHOB maximum de 40 m² est admise par unité d'habitation ;
- Les piscines
- Les équipements publics d'infrastructure et de superstructure
- Les commerces d'une surface inférieure à 300 m²

Dans le sous-secteur AUa :

- les immeubles d'habitation collective, les habitations individuelles isolées, jumelées ou groupées et ensembles immobiliers, avec les équipements et services qui leur sont nécessaires à condition que l'opération porte sur une tranche significative. Le projet devra concerner, en première tranche, environ 50% de la surface du secteur

Dans le sous-secteur AUb :

- Les habitations individuelles isolées, jumelées ou groupées avec les équipements qui leur sont nécessaires à condition que l'opération porte sur une tranche significative. Le projet devra concerner, en première tranche, environ 50% de la surface du secteur.

Le sous-secteur AUf :

- les installations et équipements publics nécessaires au fonctionnement des activités de la foire de Beaucroissant.

Dans la zone AU rv affectée par un aléa faible de ruissellements sur versants et les secteurs AUa ri, AUb ri et AUf ri affectés par un aléa faible d'inondation, les occupations et utilisations du sol admises dans la zone sont également autorisées sous réserve:

- que le niveau habitable où utilisable soit situé à 0,60 m au-dessus du terrain naturel,
- que toute partie du bâtiment située en dessous de cette cote ne soit ni aménagée, ni habitée. Néanmoins il est recommandé au maître d'ouvrage, sous sa responsabilité, d'appliquer les mesures présentées dans les fiches n°3 bis et 0, en annexe du PLU, concernant les recommandations relatives à la prise en compte du risque d'envahissement lors de crues exceptionnelles de torrents et à la prévention des dommages contre les eaux.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article AU 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES OU D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC.

Tout chemin privé desservant plusieurs habitations devra prévoir à son débouché sur la voie publique un emplacement hors voirie pour le stockage temporaire des containers d'ordures ménagères.

L'article R 111-2 du Code de l'Urbanisme, rappelé dans le titre I, reste applicable.

Article AU 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT, AINSI QUE DANS LES ZONES RELEVANT D'UN ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF, LES CONDITIONS DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL.

La compétence eau et assainissement relève généralement de la commune de Beaucroissant, du Syndicat Intercommunal des Eaux de la Région d'Apprieu (SIERA) et dans certains cas particuliers de la Communauté d'Agglomération du Pays Voironnais.

1. Alimentation en eau

Eau potable

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

Eaux superficielles et souterraines

Les installations, ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins non domestiques, entraînant des prélèvements sur les eaux superficielles ou souterraines restituées ou non, sont susceptibles d'être soumis au régime d'autorisation ou de déclaration. L'article 10 de la Loi sur l'eau du 3 janvier 1992, décret 93.743 précise les activités travaux, ouvrages et installations susceptibles d'avoir une incidence sur la qualité et l'écoulement des eaux qui sont soumis à autorisation ou à déclaration.

2. Assainissement

Eaux usées

Eaux usées domestiques

Le branchement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation conformément à l'article L 1331-1 du Code de la Santé publique. Ce branchement respectera le règlement d'assainissement applicable au territoire de la commune.

Quand le système est de type séparatif, seules les eaux usées seront rejetées dans le réseau d'eaux usées. Les eaux pluviales, les eaux de pompes à chaleur, les eaux de vidange de piscine seront rejetées dans le réseau d'eaux pluviales. En cas d'absence de réseaux d'eaux pluviales, les vidanges de piscines devront être récupérées en citerne, puis évacuées par une entreprise spécialisée.

En l'absence de réseau d'assainissement, l'assainissement autonome est obligatoire, conformément à la législation en vigueur, et en particulier la Loi sur l'eau du 3 janvier 1992. Tout permis de construire doit être accompagné d'un descriptif précis du dispositif d'assainissement autonome prévu et de sa compatibilité avec les caractéristiques du sol et du sous-sol.

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).

Quand le système est de type séparatif, seules les eaux usées seront rejetées dans le réseau d'eaux usées. Les eaux non polluées (eau de refroidissement de climatisation...) seront rejetées dans le réseau d'eaux pluviales.

Pour mémoire, les eaux usées non domestiques ne peuvent être introduites dans le réseau public d'assainissement qu'avec l'autorisation expresse de la (ou des) collectivité(s) à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par les eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel (réseaux, station d'épuration), Code Santé publique, article L 35-8. 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

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

En cas d'insuffisance du réseau d'eaux pluviales, l'aménageur ou le constructeur est tenu de réaliser à sa charge les dispositifs de stockage nécessaires (Bassin tampon, système d'écrêtement ou similaire, etc.)

En l'absence de réseau d'eaux pluviales, l'aménageur ou le constructeur est tenu de réaliser à sa charge, les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales sans aggraver la servitude du fonds inférieur (article 640 du Code Civil) et de présenter dans le cadre d'une demande de permis de construire un projet détaillé concernant la récupération des eaux pluviales.

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

Autres réseaux

Les réseaux d'électricité et de téléphone seront réalisés en souterrain.

Article AU 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES EN CAS DE REALISATION D'UN DISPOSITIF D'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF.

Sans objet.

Article AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dans les sous-secteurs AUa et AUb :

L'implantation des constructions pourra être exigée à l'alignement.

Cette règle s'applique au corps principal du bâtiment, les encorbellements, saillies de toitures, balcons, escaliers extérieurs non fermés, n'étant pas pris en compte dans la limite où ceux-ci n'occasionnent pas de gêne sur l'espace public.

Toutefois pour des raisons de sécurité, d'architecture ou d'urbanisme, des implantations différentes pourront être autorisées ou prescrites.

Des règles particulières pourront être autorisées ou prescrites concernant les ouvrages d'intérêt général tels que les pylônes, les transformateurs électriques et les antennes de téléphonie mobile.

Article AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dans les sous-secteurs AUa et AUb :

Les constructions implantées en limite séparative, en prenant en compte l'extrémité de la dépassée de toit, pourront être refusées.

Pour les constructions non implantées en limites séparatives, pour des raisons de sécurité, d'urbanisme ou d'architecture, des prescriptions particulières pourront être autorisées ou prescrites.

Les dispositions de l'article 7 ne s'appliquent pas aux ouvrages d'intérêt général ou collectif tels que les pylônes et les transformateurs électriques.

Article AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet

Article AU 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS.

Sans objet

Article AU 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS.

Dans les sous-secteurs AUa et AUb :

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

Dans le sous-secteur AUf pour les équipements publics il n'est pas fixé de hauteur

Dans le sous-secteur AUa :

La hauteur maximale des immeubles d'habitation mesurée au faîtage est limitée à 11,5 m.

Dans les sous- secteurs AUa et AUb :

Pour les habitations individuelles Isolées, jumelées ou groupées la hauteur maximum mesurée au faîtage est limitée à 10 mètres.

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

La hauteur des annexes mesurée au faîtage est limitée à 4 m. A l'exception des annexes jumelées par pignon ; la hauteur de l'annexe ne pourra excéder 2 m sur limites séparatives. Toutefois pour une meilleure insertion des annexes dans leur environnement proche, pour des raisons de sécurité, d'architecture ou d'urbanisme, des hauteurs différentes pourront être imposées.

Pour les équipements publics, les constructions d'activités tertiaires, commerciales ou de services des dispositions particulières pourront être autorisées ou prescrites.

Des règles particulières pourront être autorisées ou prescrites concernant les ouvrages d'intérêt général tels que les pylônes, les transformateurs électriques et les antennes de téléphonie mobile.

Article AU11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS, AINSI QUE EVENTUELLEMENT, LES PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE, DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITE ET SECTEUR A PROTEGER.

Rappel : l'article R 111.21 du Code de l'Urbanisme visé dans les dispositions générales (Titre I) demeure applicable.

Tout projet devra préalablement requérir l'avis de l'architecte conseil de la commune.

Toute construction ou installation devra faire l'objet de recherche architecturale adaptée au site où elle s'intègre. Dans toute la mesure du possible les ouvrages d'intérêt général, les transformateurs électriques et les pylônes, devront être respectueux des contraintes architecturales et paysagères du village et les prendre en compte.

Implantation des bâtiments

Les constructions devront s'implanter parallèles ou perpendiculaires à la voie desservante. L'implantation des bâtiments sur leur parcelle devra être prévue de façon à limiter leur impact et libérer le plus possible d'espaces privatifs extérieurs. Dans les terrains pentus l'implantation des garages et des parkings doit être prévu le plus proche de l'accès à la parcelle. Les vues et les meilleures expositions devront être prise en compte. La réunion dans un seul bâtiment des fonctions annexes, sera un gage de meilleure insertion et devra donc être recherchée.

Implantation des bâtiments par rapport à la pente

Les bâtiments devront être conçus en fonction du terrain et notamment de la pente afin de ne pas nécessiter d'importants terrassements et la réalisation d'importantes plates-formes artificielles tant pour la construction que pour ses accès. L'implantation des bâtiments devra tenir compte des courbes de niveau et des lignes de plus grande pente.

Terrassement et fouille pour l'implantation des constructions.

Les talus, déblais et remblais devront être réduits. Lorsqu'ils sont nécessaires, les murs de soutènement devront s'intégrer avec l'environnement naturel ou urbain. Tout apport artificiel de terre à moins de 2m des limites séparatives est interdit. L'insertion de ces mouvements de terre sera obtenue par leur étalement, en évitant toute rupture.

Accès et rampes d'accès

Les voiries intérieures et rampes d'accès devront être de courte longueur et faire l'objet d'une attention particulière pour permettre la meilleure insertion possible dans le site concerné.

L'implantation des rampes sera prévue le plus proche de l'accès à la parcelle notamment dans les terrains pentus. Le stationnement des véhicules en sous-sol, induisant une trémie, devra être étudié avec attention.

Le stationnement non couvert sera réalisé sur la parcelle en bordure de la voie d'accès et directement accessible.

Aspects extérieurs des constructions :

Les antennes paraboliques devront être intégrées avec soin, celles-ci sont interdites en façade sur rue.

Volumes

Les complications de volumes seront à éviter. Les projets linéaires seront de préférence rompus en créant un décrochement en façade et en couverture. Un grand soin sera attaché à la proportion du volume

Niveaux

En général R+1, les aménagements de l'étage seront prévus préférentiellement toute-hauteur afin d'éviter les percements et verrues de toit. On s'efforcera d'intégrer les bâtiments dans la pente de leur terrain en créant si nécessaire des demi-niveaux. Les effets excessifs par rapport à l'ampleur de la construction, comme un escalier de tour ou un élément fort dominant le reste, sont à proscrire.

Insertion dans la pente

Les mouvements de terre devront être réduits au minimum, ce qui nécessite une conception prenant en compte dès l'origine la topographie du terrain. Les volumes d'habitation et des annexes pourront être séparés et/ou joints par des éléments architecturaux.

Forme des toits

Pour les constructions, la toiture du corps principal du bâtiment devra comporter deux pans au minimum. Pour les annexes isolées la toiture aura deux pans au minimum. Des dispositions particulières pourront être envisagées pour une meilleure intégration. Les faîtages seront obligatoirement orientés dans le sens de la plus grande dimension du bâtiment concerné. Il sera bon de prévoir dans ce cas, les conditions harmonieuses d'une éventuelle extension.

Excepté pour les éléments bâtis construits sur limite séparative, les dépassées de toiture seront d'au moins 0.50 m mesuré horizontalement depuis le nu extérieur du mur. Les toitures devront couvrir préférentiellement l'intégralité des éléments bâtis ou adjacents aux volumes sans induire de saillie spécifique (balcon, escalier...) pour des raisons d'urbanisme ou d'architecture des dispositions particulières pourront être autorisées ou prescrites.

Pentes de toit

L'harmonie avec le commun des bâtiments voisins sera recherchée. Les toitures auront des pentes supérieures à 50%. Toutefois, en relation avec les matériaux de couverture et le site d'implantation, pour des raisons d'urbanisme ou d'architecture des dispositions particulières pourront être autorisées ou prescrites.

Pour les annexes aux habitations des dispositions particulières pourront être autorisées ou prescrites

Jacobines, outeaux, chiens assis et châssis de toit de type «Vélux » ou similaire

Les choix architecturaux nécessitant de multiples altérations au caractère plan des pans de toiture devront être écartés. Exceptionnellement lorsque leur impact sera jugé réduit, l'une de ces solutions pourra être tolérée. Dans ce cas :

Les jacobines devront être réalisées de préférence en bois (poteaux latéraux en bois découverts sur leur 3 cotés extérieurs et joues latérales habillées en bois. Leur taille, s'il y a lieu, reprendra les dimensions des précédents existants.

Les châssis de toitures et autres ouvertures de type « Velux » ou similaire seront choisies et mises en œuvre de telle manière que leur surface extérieure affleure le plan du toit les recevant. En aucune manière une réalisation saillante ne pourra être acceptée. Les dimensions seront proportionnées à la taille du toit et des autres ouvertures de façades. Il en sera de même pour les capteurs solaires ou dispositifs similaires « utilisant » l'exposition et la pente du toit.

Les auvents :

Ils ne sont pas souhaités ou seront de préférence intégrés à la toiture. Si aucune de ces dispositions ne peut être mis en œuvre, seul un auvent amplement conçu et situé au dessus des entrées, pourra être évoqué.

Matériaux et couleurs :

Les couvertures en bardeau d'asphalte ou autres matériaux non adaptés au lieu ou au caractère du secteur ne pourront qu'être exceptionnellement tolérés. Les couvertures seront réalisées en tuiles, de couleur rouge nuancé ou rouge vieilli. Les couleurs brun foncé, jaune paille et rouge vif, les panachages marqués, les dessins géométriques sont interdits. Les couleurs nuancées seront préférées pour éviter une uniformité excessive d'aspect. Il convient de se référer au nuancier consultable en Mairie.

Des prescriptions particulières pourront être autorisées ou prescrites pour la réalisation de vérandas, des maisons à ossature bois, les constructions bioclimatiques et les bâtiments à caractère contemporain.

Cheminées

Elles devront être placées dans le tiers supérieur de la toiture, le plus près possible du faîtage. Les souches de cheminées seront enduites de la même façon que les murs. Les cheminées étant très visibles, leur volume sera proportionné en fonction de la construction. Tout couronnement technique (aspirateurs, etc...) est interdit.

Façade et enduits

Couleurs :

Les couleurs devront être discrètes, ni trop claires, ni trop foncées, ni vives. On s'efforcera de reprendre les tonalités des matériaux locaux avec comme référence, la terre et le sable du lieu d'édification. Si le bois est utilisé pour son aspect il sera de teinte moyenne (noyer vieilli ou teinte chêne moyen).

Aspect :

L'aspect de surface obtenu devra être homogène et évitera l'accroche de la poussière en étant de préférence finement frotté, gratté ou lissé. Aucune tyrolienne, enduit gros grain, enduit à relief ne pourra être accepté.

Décorations :

Sur les grands volumes le bardage bois est autorisé. Les façades devront être sobres, sans pastiches d'éléments architecturaux anciens. Sont interdites les imitations et faux appareillages de matériaux tels que fausse pierres, plaquages de pierres, etc..., ainsi que l'emploi à nu ou en parements extérieurs de matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que brique creuses, carreaux de plâtre, agglo de ciment, etc...

Ouvertures et menuiseries

Matériaux

Les menuiseries bois seront préférées.

Couleurs

Si le bois est utilisé pour son aspect, vernis ou lazuré, la teinte sera ni trop claire ni trop foncée (en référence au ton chêne moyen. Aussi les recherches d'harmonie de couleur seront abordées avec les plus grandes précautions. Il convient de se référer au nuancier consultable en Mairie.

Formes et proportions

Excepté pour les sous-sols, les bâtiments d'activités tertiaires, les commerces, les portes de garages et celle d'entrée principale de l'habitation : les ouvertures seront obligatoirement rectangulaires, plus hautes que larges.

Appareillage

A l'exception des constructions à caractère contemporain ou pour des raisons d'impératif technique, les volets traditionnels seront préférés aux volets roulants.

Les volets seront réalisés de préférence en bois plein, avec un cadre rectangulaire et une traverse horizontale médiane identique aux volets traditionnels dauphinois.

Barreaudages, mains courante, etc...

Leur dessin sera aussi simple que possible (barreaudage, vertical), en section carrée ou rectangulaire. Les mains courantes seront de préférence en bois. Les gardes corps en béton moulés sont interdits.

Autres

Des prescriptions particulières pourront être autorisées ou prescrites pour la réalisation des maisons à ossature bois, les constructions bioclimatiques et les bâtiments à caractère contemporain. Cependant aucune construction au caractère architectural typique d'une autre région ne pourra être tolérée (chalet suisse, construction en bois de type madrier, tourelles. etc. ...)

Portails et clôtures

Matériaux

- 1) Dans les secteurs construits en continu, les clôtures devront contribuer à la continuité du bâti.
- 2) En dehors des secteurs construits en continu, les clôtures périmétriques et séparatives entre deux parcelles devront être les plus discrètes possible, aussi elles pourront être traitées en haies végétales, éventuellement doublée d'un grillage métallique à mailles, à même le sol, ou d'un dispositif à claire-voie, ou surmontant un muret n'excédant pas 0,40 m de hauteur. Tout autre pare vue est interdit

Hauteur des clôtures

- 1) Les clôtures périmétriques devront avoir une hauteur inférieure à 2.00 m sauf murs de pierre préexistant et suivant l'avis préalable de l'architecte conseil de la commune.
- 2) Les clôtures séparatives entre deux tenements ne devront pas gêner la vue, l'éclairage et la salubrité des espaces et des logements. Leur hauteur sera inférieure à 2.00 m.
- 3) Les clôtures à proximité des accès automobiles et des carrefours des voies ouvertes à la circulation publique doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation, notamment en diminuant la visibilité.
- 4) Les piliers de portail ne pourront pas excéder 1.80 m de hauteur.

Aspects extérieurs (appareillage, couleur, enduits)

Sont interdites les clôtures et piliers en béton moulé décoratif, les imitations et faux appareillages de matériaux tels que fausse pierres, plaquages de pierres, etc..., ainsi que 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, agglo de ciment, etc... Les clôtures devront avoir une cohérence de conception et de traitement sur toute leur longueur, en harmonie avec le secteur. Les couleurs devront être discrètes, ni trop claires, ni trop foncées, ni vives. On s'efforcera de reprendre les tonalités des matériaux locaux avec comme référence, la terre et le sable du lieu d'édification.

Doublure végétale

Toute clôture végétale ou haie végétale sera réalisée avec une diversité d'espèces buissonnantes de plantes à feuilles caduques ou persistantes (par exemple feuilles caduques : noisetiers érable, saules, cornouillers, charmille, etc., Feuilles persistantes : Buis, Houx, Troène Champêtre.) et à l'exclusion de toutes essences étrangère à la région.

Article AU 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT.

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

| | | |
|---|-----|---|
| • Maison individuelle | 2 | emplacements <i>minimums</i> non couverts (hors garage) |
| | 1 | emplacement en garage |
| • Collectif | 1,5 | emplacements par logement. |
| • Hôtel | 1 | emplacement/chambre |
| • Maison de retraite | 1 | emplacement/5 lits |
| • Commerce supérieur à 100 m ² | 1 | emplacement/20 m ² de vente |
| • Bureau | 1 | emplacement/15 m ² |
| • Artisanat | 1 | emplacement/50 m ² |

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

Il peut également être tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application de l'article L 421-3 (alinéas 3, 4 et 5) du Code de l'Urbanisme.

Article AU 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS.

Le permis de construire peut être subordonné au maintien ou à la création d'espaces libres (traitement végétal ou minéral) correspondant à l'importance de l'opération à réaliser.

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

Les aires de stationnement seront plantées si possible à raison d'au moins un arbre de haute tige tous les 3 emplacements.

Toutes les plantations existant préalablement sur le terrain devront être signalées et les essences respectives précisées. La conception s'attachera à conserver et mettre en valeur ce patrimoine

Arbres abattus

Ils devront être remplacés par des essences similaires ou des arbres fruitiers dans la mesure de 2 arbres par parcelle au minimum.

Composition et intégration paysagère

Les mouvements de terre devront être souples et harmonieux, aucune cassure brutale ne pourra être acceptée

Les essences

Pour les arbres de hautes tiges, seules des espèces à feuilles caduques pourront être utilisées. Toute clôture végétale ou haie végétale sera réalisée avec une diversité d'espèces buissonnantes de plantes à feuilles caduques ou persistantes (par exemple feuilles caduques : noisetiers érable, saules, cornouillers, charmille, etc., Feuilles persistantes : Buis, Houx, Troène Champêtre.) et à l'exclusion de toutes essences étrangère à la région.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Dans la zone AU le COS est nul

Dans le sous secteurs AUa :

- pour la construction d'habitations collectives le COS est fixé à 0,30

Dans les sous secteurs AUa et AUb :

- pour les équipements publics, il n'est pas fixé de COS.
- pour les habitations individuelles isolées le COS est fixé à 0,20
- pour les habitations individuelles jumelées ou groupées et les autres constructions

autorisées à l'article AU 2 le COS est fixé à : 0,25

En cas de sinistre, tous les droits préexistants en matière de COS seront maintenus.