

Rapport de présentation

PADD

OAP

4

Règlement

Zonage

Annexes

REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE
D'AVRESSIEUX

SOMMAIRE

TITRE I : DISPOSITIONS GÉNÉRALES	5
TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	16
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA	17
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UH	25
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE	33
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UEQ	40
TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	46
DISPOSITIONS APPLICABLES A la ZONE AUA	47
TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	54
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A	55
TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES A la ZONE NATURELLE ET FORESTIERE	64
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N	65
TITRE VI : DISPOSITIONS COMMUNES A TOUTES LES ZONES DU PLU	74
QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	75
TITRE VII : EMBLEMENTS RESERVES	80
TITRE VIII : LEXIQUE	82

TITRE I : DISPOSITIONS GÉNÉRALES

ARTICLE 1

CHAMP D'APPLICATION TERRITORIALE DU PLAN :

Le présent règlement du Plan Local d'Urbanisme s'applique à l'ensemble de la commune d'Avressieux.

Conformément à l'article L 151-2 du Code de l'Urbanisme, il fait partie avec le rapport de présentation, le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement relatives à certains quartiers, les documents graphiques et les annexes, du dossier de Plan Local d'Urbanisme.

Le règlement et son plan de zonage sont opposables aux tiers dans les conditions définies à l'article L.152-1 du Code de l'Urbanisme. Dans les secteurs où des orientations d'aménagement et de programmation ont été définies, les travaux ou opérations autorisées doivent en outre être compatibles avec ces orientations et les schémas d'aménagement.

ARTICLE 2

PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT ET DES AUTRES REGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS :

1 – En application de l'article R.111-1 du Code de l'Urbanisme, les règles de ce Plan Local d'Urbanisme se substituent à celles des articles R.111-3, R.111-5 à R.111-19 et R.111-28 à R.111-30 du Code de l'Urbanisme à l'exception toutefois des articles R.111-2, R.111-4 et R.111-20 à R.111-27 du Code de l'Urbanisme, rappelés ci-dessous :

Article 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."

Article 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."

Article R.111-20 : "Les avis de la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévus à l'article L. 111-5 sont réputés favorables s'il ne sont pas intervenus dans un délai d'un mois à compter de sa saisine par le préfet de département. "

Article R.111-21 : "La densité de construction est définie par le rapport entre la surface de plancher de cette construction et la surface de terrain sur laquelle elle est ou doit être implantée. La superficie des terrains cédés gratuitement en application de l'article R. 332-16 est prise en compte pour la définition de la densité de construction."

Article R.111-22 : "La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher 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."

Article R.111-23 : " Pour l'application de l'article L. 111-16, les dispositifs, matériaux ou procédés sont:

1° Les bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade ou en toiture ;

2° Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée. Un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme précise les critères d'appréciation des besoins de consommation précités ;

3° Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ;

4° Les pompes à chaleur ;

5° Les brise-soleils."

Article R.111-25 : "Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet.

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

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 de plancher, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface de plancher existant avant le commencement des travaux."

Article R.111-26 : "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."

Article R.111-27 : "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 – S'ajoutent aux règles propres du Plan Local d'Urbanisme, les prescriptions prises au titre de législations spécifiques concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'occupation du sol créées en application de législations particulières, qui font l'objet de l'annexe correspondante du présent document de Plan Local d'Urbanisme.

3 – Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles L. et R 442-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

4 – Lorsque des dispositifs d'assainissement individuel sont autorisés dans les secteurs non desservis par les réseaux collectifs d'assainissement, ceux-ci doivent être conformes à l'arrêté interministériel du 6 mai 1993 fixant les prescriptions techniques applicables aux systèmes d'assainissement non collectif.

5 – Classement des infrastructures des transports terrestres :

Le territoire communal est concerné par le classement des infrastructures bruyantes conformément aux dispositions du décret n°95-21 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres et modifiant le Code de l'Urbanisme et le Code de la Construction et de l'Habitation.

L'arrêté du 30 mai 1996, modifié le 23 juillet 2013, fixe les modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et les conditions d'isolement acoustique auxquelles sont soumis les bâtiments d'habitation.

L'arrêté préfectoral DDT/SEEF n°2016-2022 du 28 décembre 2016, abrogeant les arrêtés préfectoraux en date du 25 juin 1999 et du 13 juin 2000, a redéfini le classement des infrastructures routières sur le territoire communal. Il fait l'objet d'une annexe du présent document de Plan Local d'Urbanisme. A ce titre sont concernées :

- L'autoroute A43 classée en catégorie 1, en totalité ;
- la ligne ferroviaire Lyon-Turin classée en catégorie 1, débutant en limite communale avec Belmont-Tramonet et finissant au tunnel ferroviaire vers le Granier.

6 – Les règles d'urbanisme définies dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme sont compatibles avec les réglementations supra-communales, notamment le Schéma de Cohérence Territoriale de l'Avant Pays Savoyard, etc.

7 – Article L.111-3 du Code Rural et de la Pêche Maritime qui institue le principe de réciprocité en cas de création de locaux d'habitation à proximité des exploitations agricoles :

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 réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement.

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.

8 – Article L.311-1 du Code Rural et de la Pêche Maritime :

Sont réputées agricoles 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. Il en est de même de la production et, le cas échéant, de la commercialisation, par un ou plusieurs exploitants agricoles, de biogaz, d'électricité et de chaleur par la méthanisation, lorsque cette production est issue pour au moins 50 % de matières provenant d'exploitations agricoles. Les revenus tirés de la commercialisation sont considérés comme des revenus agricoles, au prorata de la participation de l'exploitant agricole dans la structure exploitant et commercialisant l'énergie produite. Les modalités d'application du présent article sont déterminées par décret.

Les activités agricoles ainsi définies ont un caractère civil.

Toutefois, pour la détermination des critères d'affiliation aux régimes de protection sociale des non-salariés et des salariés des professions agricoles, sont considérées comme agricoles les activités mentionnées respectivement aux articles L.722-1 et L.722-20.

ARTICLE 3

DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES :

Le territoire communal couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines (indicatif U), en zones à urbaniser (indicatif AU), en zones agricoles (indicatif A) et en zones naturelles et forestières (indicatif N).

3.1. Les zones urbaines dites U sur lesquelles s'appliquent les dispositions du titre II du présent règlement. Il s'agit des zones :

UA	Zone correspondant aux constructions du chef-lieu et hameaux alentours réservés à l'habitat, aux équipements, activités et services compatibles avec cette destination.
UH	Zone réservée à l'habitat de hameaux ainsi qu'aux activités et services compatibles avec cette destination.
UEQ	Zone réservée aux équipements publics et d'intérêt collectif du chef-lieu.
UE	Zone correspondant aux secteurs d'activités économiques de la commune et notamment le Parc d'Activités de Val Guiers à dominante industrielle. Elle définit : un sous-secteur UEcoop , secteur économique correspondant à la coopérative laitière d'Avressieux.

3.2. La zone à urbaniser dite AU à laquelle s'appliquent les dispositions du titre III du présent règlement.

AUa	Zone réservée à l'habitat, aux équipements publics et d'intérêt collectif, activités et services compatibles avec cette destination. Ce sous-secteur est destiné à être ouvert à l'urbanisation.
-----	--

3.3. Les zones agricoles dites A auxquelles s'appliquent les dispositions du titre IV du présent règlement.

A	Zone dans laquelle peuvent être classés les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Elle définit : - un sous-secteur Aco délimitant les secteurs agricoles compris dans les périmètres de corridors écologiques ; - un sous-secteur Ar délimitant les secteurs agricoles compris dans les périmètres des réservoirs de biodiversité.
----------	---

3.4. Les zones naturelles dites N auxquelles s'appliquent les dispositions du titre V du présent règlement.

N	Zone naturelle et forestière, dans laquelle peuvent être classés 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, soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles. Elle définit : - un sous-secteur NI à vocation d'activités et d'équipements de loisirs (ancien site de baignade de Montfleury) ; - un sous-secteur Nco délimitant les secteurs naturels compris dans les périmètres de corridors écologiques ; - un sous-secteur Nr délimitant les secteurs naturels compris dans les périmètres des réservoirs de biodiversité.
----------	--

ARTICLE 4

LES PRESCRIPTIONS DU PLAN LOCAL D'URBANISME :

4.1. Les éléments du patrimoine bâti d'intérêt local répertoriés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme

Les éléments de patrimoine repérés au plan de zonage, au titre de l'article L.151-19, sont des constructions qu'il convient de préserver dans toutes leurs caractéristiques.

Ils sont repérés sur le zonage par les figurés suivants :  pour les éléments bâtis et  pour les ensembles bâtis.

En application des articles R.430-1, R.430-3 et R.430-9 du Code de l'Urbanisme, la démolition totale ou partielle d'un élément ou d'un ensemble de patrimoine bâti repéré et protégé au titre de l'article L.151-19 doit faire l'objet d'une autorisation préalable et d'un permis de démolir.

Tous les travaux exécutés sur un bâtiment faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant leur intérêt.

Le règlement du PLU, précise au sein des articles 5 de chaque zone, les dispositions contribuant à la valorisation du bâtiment repéré.

4.2. Les éléments du paysage répertoriés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le Plan Local d'Urbanisme en application de l'article L.151-23 doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers. Ils sont repérés sur le zonage par les figurés suivants : 

Les espaces ou les éléments repérés aux documents graphiques, au titre de l'article L.151-23, par une trame particulière, sont des espaces paysagers qu'il est souhaitable de conserver. Dans ces espaces sont admis les travaux ne compromettant pas leur caractère, ceux nécessaires à l'accueil du public, à l'entretien de ces espaces, à leur réorganisation éventuelle et à leur mise en valeur. Des dispositions supplémentaires concernant les travaux autorisés sur ces espaces peuvent être précisées dans le règlement.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

4.3. Les secteurs de mixité sociale (L.151-15 du CU)

Le règlement précise la localisation d'un secteur de mixité sociale par le tramé suivant :



4.4. Les emplacements réservés (L.151-41 du CU)

Les emplacements réservés sont identifiés sur le plan de zonage par le tramé suivant et répertoriés par un numéro de référence.

Trame des emplacements réservés :



Le **titre VII du présent règlement** présente sous la forme d'un tableau toutes les précisions relatives à la destination de la réserve foncière ainsi que la collectivité ou organisme public bénéficiaire et la surface du périmètre concerné.

La réserve foncière portée au plan est soumise au du Code de l'Urbanisme :

- toute construction y est interdite ;
- une construction à titre précaire peut exceptionnellement être réalisée conformément au Code de l'Urbanisme ;

- le propriétaire d'un terrain, bâti ou non, inscrit en emplacement réservé par un PLU peut :

- Conserver et jouir de son bien tant que la collectivité bénéficiaire n'aura pas l'intention de réaliser l'équipement prévu ;
- Mettre en demeure le bénéficiaire de l'emplacement réservé d'acquérir son terrain.

Dans le cas où le propriétaire souhaite mettre en demeure le bénéficiaire d'acquérir la réserve foncière, il doit adresser sa demande au Maire de la commune où se situe le bien.

La collectivité ou le service public bénéficiaire dispose d'un délai d'un an à compter de la réception en mairie de la demande pour se prononcer. En cas d'accord amiable, un délai de deux ans à compter de la réception en mairie de la demande lui est accordé pour réaliser le paiement du bien. A défaut d'accord amiable et à l'expiration du délai d'un an à compter de la réception de la demande, le propriétaire comme le bénéficiaire peut saisir le juge de l'expropriation. Ce dernier fixe alors le prix du bien et prononce le transfert de propriété.

Si trois mois après l'expiration du délai d'un an, le juge de l'expropriation n'a pas été saisi, la réserve n'est plus opposable.

4.5. Les bâtiments susceptibles de changer de destination

Le plan de zonage fait apparaître par le figuré ponctuel ci-après les bâtis dont le changement de destination peut être autorisé après avis de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) : ●

4.6. Les sites d'orientation d'aménagement et de programmation

Le plan de zonage précise les zones dont le périmètre fait l'objet d'une d'orientation d'aménagement et de programmation, par le tramé suivant : 

4.7. Les aléas forts

Le plan de zonage précise les secteurs soumis à des aléas forts identifiés par la commune, en matière de ruissellement / inondation et de glissement de terrain, et délimités par le tramé suivant : 

4.8. Les autres éléments informatifs

- Le plan de zonage précise le tracé de la future liaison ferroviaire Lyon – Turin.
Le figuré illustratif est le suivant : 

- Le plan de zonage identifie les bâtiments agricoles recensés dans le cadre du diagnostic agricole réalisé par la Chambre d'Agriculture
Le figuré illustratif est le suivant : 

ARTICLE 5

LES ADAPTATIONS MINEURES :

Conformément à l'article L.152-3 du Code de l'Urbanisme, des adaptations mineures dérogeant à l'application stricte des dispositions des articles 3 à 9 des règles de zones pourront être accordées par l'autorité compétente, lorsqu'elles seront rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles, le caractère des constructions avoisinantes ou du site, ou par intérêt architectural.

ARTICLE 6

LA RECONSTRUCTION APRES SINISTRE OU DEMOLITION :

Articles L. 111-15 et L.111-23 : « La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale ou le plan local d'urbanisme en dispose autrement.

Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L.111-11 la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment. ».

La reconstruction à l'identique des bâtiments détruits ou démolis depuis moins de 10 ans est autorisée dans le Code de l'Urbanisme, sauf justification particulière (sécurité publique, sanitaire etc.).

ARTICLE 7

LES DISPOSITIONS RELATIVES A LA SECURITE PUBLIQUE EN MATIERE D'ACCES ROUTIERS:

Une permission de voirie, réglementant le raccordement du terrain d'assiette de l'opération projetée à la voirie publique, sera exigée à l'appui de la demande d'autorisation d'urbanisme dès lors que l'autorité gestionnaire de la voirie publique estime que des caractéristiques techniques doivent être données à ce raccordement pour satisfaire aux exigences de sécurité routière.

ARTICLE 8

LES EQUIPEMENTS PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF :

Dans toutes les zones, l'édification d'ouvrages et de bâtiments techniques ou d'intérêt collectif, nécessaires au fonctionnement de la collectivité peut être autorisée même si les installations ne respectent pas le corps de règles de la zone concernée (articles 4, 8 et 9 des règlements de chaque zone).

Toutes justifications techniques doivent cependant être produites pour démontrer les motifs du choix du lieu d'implantation.

ARTICLE 9

LES TRAVAUX D'ISOLATION THERMIQUE ET PHONIQUE PAR L'EXTERIEUR :

Les travaux relatifs à l'isolation thermique et phonique par l'extérieur menés sur les constructions pourront être autorisés même s'ils ne respectent pas l'article 4 « volumétrie et implantation des constructions » des zones concernées.

ARTICLE 10

LES ZONES DE BRUIT RELATIVES AUX INFRASTRUCTURES DE TRANSPORTS TERRESTRES :

Les bâtiments d'habitation, les bâtiments d'enseignement, les bâtiments de santé, de soin et d'action sociale, ainsi que les bâtiments d'hébergement à caractère touristique à construire dans les secteurs affectés par le bruit, mentionnés à l'article 2 de l'arrêt préfectoral du 27 décembre 2016 portant recensement et classement sonore des infrastructures de transports terrestres, routières et ferroviaires du département de la Savoie, aux abords de ces tracés, doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément à l'article R.571-43 du Code de l'environnement.

En application de l'article 11 de l'arrêt du 30 juin 1999 pris en application du Code de la construction et de l'habitation, cette obligation est applicable à tout bâtiment d'habitation qui fait l'objet d'une demande de permis de construire ou d'une déclaration de travaux relative aux surélévations de bâtiments d'habitations anciens et aux additions à de tels bâtiments, déposée à compter du 1^{er} janvier 2000.

L'isolement acoustique minimum est déterminé selon les articles 7 à 12 de l'arrêt du 23 juillet 2013, modifiant l'arrêt du 30 mai 1996 susvisé relatif aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit. Ces prescriptions concernent **certains bâtiments inclus dans les zones UH et A au plan de zonage**.

ARTICLE 11

LES ALEAS FORTS IDENTIFIES PAR LA COMMUNE SUR LE REGLEMENT GRAPHIQUE :

Sur la base d'un historique communal et des périmètres environnementaux connus, la commune d'Avressieux a travaillé sur l'identification de secteurs soumis à des aléas forts, tant sur les questions du ruissellement / inondation que sur celle du glissement de terrain. La synthèse de ce travail est reportée et traduite réglementairement, sur le document graphique et le règlement écrit.

Plus précisément, deux types d'aléas forts concernent la commune :

- **L'aléa ruissellement / inondation**, pour lequel l'identification de secteurs d'aléa fort s'est en grande partie basée sur l'inventaire des périmètres environnementaux
- **L'aléa glissement de terrain**, pour lequel l'identification de secteurs d'aléa fort s'est basée sur l'historique communal en matière d'événements de ce type produits sur la commune.

Afin d'intégrer réglementairement cet aléa, les prescriptions ci-après doivent être appliquées.

Les secteurs identifiés en aléas forts doivent être préservés de toute urbanisation, d'une part pour ne pas générer des risques supplémentaires par rapport à la situation existante, d'autre part pour éviter tout risque sur les personnes et les biens.

Par conséquent, au sein de l'enveloppe de ces secteurs d'aléa fort, toute nouvelle construction, habitation ou mise en remblai est à proscrire. Les secteurs d'aléa ruissellement / inondation et glissement de terrain sont matérialisés au règlement graphique par un tramé identique. Pour davantage de précision quant à la nature exacte de l'aléa représenté :

- Les secteurs d'aléa fort délimités au sein des **zones A et N, y compris leurs sous-secteurs Aco et Nco respectifs**, prennent en considération un **aléa de glissement de terrain** ;
- Les secteurs d'aléa fort délimités exclusivement au sein des **sous-secteurs Ar et Nr** et leur débords prennent en considération un **aléa de ruissellement / inondation**.

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

CARACTERE DE LA ZONE UA :

La zone UA correspond aux constructions du chef-lieu et des hameaux alentours.

Elle présente une dominante résidentielle mais peut accueillir une mixité des fonctions.

Elle fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation.

LE PLAN DISTINGUE :

- Un secteur de mixité sociale au sein duquel un minimum de 40 % du programme de logements est affecté à des logements locatifs sociaux, en application de l'article L.151-15 du Code de l'Urbanisme ;
- Une orientation d'aménagement et de programmation (n°1) au titre de l'article L.151-6 du Code de l'urbanisme : l'OAP du site de renouvellement du Chef-lieu.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA. 1 : OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les constructions nouvelles à usage industriel ou agricole excepté celles prévues l'article UA2 ;
- Toute construction, tout remblai et tout dépôt de matériaux dans une bande minimum de 10 mètres de large de part et d'autre des sommets de berges des cours d'eau, des ruisseaux et de tout axe hydraulique recueillant les eaux d'un bassin versant et pouvant faire transiter un débit de crue suite à un épisode pluvieux.

ARTICLE UA. 2 : OCCUPATIONS DU SOL AUTORISEES MAIS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisés :

- Les extensions et la création d'installations classées lorsque la présence est justifiée par la nécessité de fournir un service à la zone ou lorsqu'elles constituent des annexes aux constructions autorisées ;
- Les constructions à usage d'artisanat et commerce de détail de 300m² maximum de surface de plancher, d'activité de service, de bureau, d'hébergement hôtelier et touristique, de restauration, dont la présence est compatible avec la proximité de l'habitat ;
- Le changement de destination sous réserve de correspondre à une occupation du sol autorisée ;
- La réalisation d'équipements publics et d'intérêt collectif ;
- Les constructions annexes telles que définies dans le lexique au **titre VIII du présent règlement**, à condition d'être sur le tènement de l'habitation ;
- Les reconstructions de bâtiments détruits ou démolis ;
- Les dépôts sous réserve qu'ils soient à usage domestique.

ARTICLE UA. 3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

1. Mixité sociale

- Dans le périmètre du secteur de mixité sociale identifié au plan de zonage au titre de l'article L. 151-15 du Code de l'urbanisme, l'opération de logements créée devra comporter minimum 40 % de logements locatifs sociaux.

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE UA. 4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

4.1 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES (PUBLIQUES ET PRIVEES) ET EMPRISES PUBLIQUES

- Les constructions doivent être édifiées en retrait de la voie avec un **minimum de 5 mètres** à partir du bord de la chaussée.

- Les dispositions énoncées précédemment ne s'appliquent pas pour :

- l'aménagement ou la reconstruction de bâtiments existants ;
- les extensions de bâtiments existants ;
- les clôtures telles que définies dans les dispositions générales.

- Les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter sans recul/voies et emprises publiques.

- Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une même unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles ne sont pas appréciées au regard de l'ensemble du projet, mais au regard de chaque lot qui sera issu de la division (en opposition à l'application du principe énoncé dans l'article R 151-21 – alinéa 3 – du Code de l'urbanisme).

4.2 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les constructions pourront être édifiées :

- **soit en retrait des limites séparatives.** Dans ce cas, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à construire* à la limite séparative la plus proche « L » doit être au moins égale à la moitié de la hauteur « H ». soit **$L = H/2$, avec un minimum de 3,00 mètres** ;

** Le débord des toitures de 0,50m. maximum n'est pas concerné par cette prescription. Au-delà de 0,50m., le débord extérieur des toitures constitue un point du bâtiment qui de ce fait entre dans ce calcul.*

- **soit sur les limites séparatives**, pour les bâtiments :

- de 3,5m de hauteur maximum ;
- dont la largeur en limite n'excède pas 8m. ;
- et les constructions annexes ainsi que les piscines et bassins.

- En cas de reconstruction après sinistre, les prospects à respecter devront être ceux qui existaient précédemment.

- L'ensemble des dispositions énoncées précédemment ne s'applique pas pour les extensions de bâtiments existants si ces extensions n'aggravent pas le recul existant, et les clôtures.

- Les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter en limite séparative.

-Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une même unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles ne sont pas appréciées au regard de l'ensemble du projet, mais au regard de chaque lot qui sera issu de la division (en opposition à l'application du principe énoncé dans l'article R 151-21 – alinéa 3 – du Code de l'urbanisme).

4.3 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de distance minimum imposée entre deux bâtiments non-contigus sur une même propriété.

4.4 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol maximale est fixée à **70 % de la superficie totale du terrain**.

4.5 - 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 le plus haut de la construction. Cette hauteur ne comprend pas les ouvrages indispensables de faible emprise tels que souche de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs.

-La hauteur maximale des constructions ne peut excéder :

- **6,00 mètres** à l'égout des toitures ou à l'acrotère ;
- **11,00 mètres** au point le plus haut de la construction.

-La hauteur maximale des constructions annexes sera limitée à 3,50 mètres à l'égout du toit.

- En cas de reconstruction, la hauteur pourra atteindre la hauteur initiale du précédent bâtiment.

- Il sera admis une marge de variation de plus ou moins 1 mètre par rapport à la moyenne significative des hauteurs de constructions immédiatement voisines.

ARTICLE UA. 5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Voir les dispositions communes à toutes les zones au **titre VI du présent règlement**.

ARTICLE UA. 6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

1. Règle générale :

- **50%** au moins des surfaces libres de toute construction et non indispensables à la circulation automobile ou piétonnière doivent être conservées en espaces verts de pleine terre.

- Dans toutes les zones, en cas de toitures terrasses végétalisées, la surface de cette dernière pourra être comptabilisée dans les surfaces d'espaces végétalisés exigés, sans qu'elle puisse dépasser 20% de la superficie totale des espaces végétalisés.

2. Plantations :

- Les haies végétales de clôtures seront constituées de préférence d'essences locales en mélange, à feuilles caduques ou persistantes.
- Les plantations existantes devront être préservées ou remplacées en nombre et avec des essences similaires et locales.

3. Aires de stationnement :

- Les aires de stationnement devront être paysagères et perméables dès la deuxième place créée.
- Les occupations du sol devront respecter les mesures de sécurité liées à la circulation (accès, visibilité, etc.).

ARTICLE UA. 7 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

1. Nombre de places à réaliser

- Le stationnement doit être assuré en dehors des voies publiques, dans des parkings de surface ou des garages.
- La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m², accès compris.

1- Constructions à usage d'habitation :

- **1 place de stationnement par tranche de 60m² de surface de plancher.** Toute tranche additionnelle entièrement construite impose la création d'1 place ;
- **1 place** par logement pour les **logements locatifs sociaux financés** avec un prêt aidé par l'Etat.

2- Autres :

- Pour tout établissement privé ou public autre que les logements, ces espaces doivent être suffisants pour assurer le stationnement ou le garage des véhicules de livraison et de service de l'établissement, des visiteurs et de son personnel sur la parcelle.

- En tout état de cause, il devra être prévu pour les constructions à destination :

- **d'artisanat et commerce de détail, d'activités de service, de bureau : une place de stationnement pour 25 m² de surface de plancher ;**
- **d'hébergement hôtelier et touristique, de restauration : 1 place par tranche de 10m² de salle de restauration et 1 place par chambre d'hébergement hôtelier.**

- Ces distinctions ne concernent pas l'OAP du Chef-lieu, où le stationnement sera **mutualisé**.

- En cas d'impossibilité technique, le constructeur peut réaliser des places de stationnement sur un autre terrain à condition que celui-ci ne soit pas distant de plus de 150m de la construction principale et que lesdites places de stationnement soient affectées aux utilisateurs du bâtiment projeté par un acte authentique soumis à publicité foncière.

2. Prescriptions en matière de stationnement pour les cycles

- Un stationnement pour les cycles non motorisés devra être réalisé dans le cadre d'opérations d'ensemble à destination d'habitation et de bâtiment à usage de bureau, conformément aux dispositions de l'article L111-5-2 du Code de la Construction, à hauteur de **1 emplacement minimum pour 100 m² de surface de plancher créée**.
- Les places de stationnement devront être proportionnelles à l'importance de l'opération et des équipements publics à proximité.

3. Rappel technique

Les garages, ensembles de garages, places et parcs de stationnement doivent être implantés de telle manière que le conducteur du véhicule garé dispose d'une visibilité suffisante au moment où ce véhicule s'engage sur le trottoir ou la voie de circulation. Les ensembles de garages et parcs de stationnement avec accès directs multiples sur la voie publique sont interdits.

SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE UA. 8 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

8.1 - ACCES

- En application de l'article **R.111-2** du **Code de l'Urbanisme**, 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.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

8.2 - VOIRIES

- Les voiries doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie, du déneigement et d'enlèvement des ordures ménagères et aux exigences de la protection civile.
- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir tout en tenant compte des déplacements modes doux (piétons, vélos,...).
- En cas de création d'une voirie, celle-ci devra avoir une largeur minimale de **6 mètres**.
- Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.
- Sous réserve d'un intérêt et d'une possibilité technique, un prolongement par un cheminement piétonnier devra être proposé dans le cas d'une voirie en impasse et entretenu par le gestionnaire de la voie.

ARTICLE UA. 9 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

9.1- EAU POTABLE

- Toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par une conduite publique de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- Les installations présentant un risque particulier de pollution du réseau public d'eau potable par phénomènes de retour d'eau doivent être équipées après compteur d'un dispositif de disconnexion.

9.2- ASSAINISSEMENT

1. Eaux usées

1.1 Zones desservies :

- Toute construction ou installation nouvelle doit être équipée d'un réseau séparatif eaux usées / eaux pluviales et être raccordée au réseau public d'assainissement correspondant.
- Les relevages individuels font partie des branchements et incombent aux constructeurs.
- L'évacuation des eaux usées liées aux activités de toutes sortes dans le réseau public peut être subordonnée à un prétraitement approprié.

1.2 Zones non desservies :

- Dans les zones non desservies ou d'assainissement collectif à terme, il peut être admis un dispositif d'assainissement individuel, conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et dont la réalisation est conforme à la réglementation en vigueur.

2. Eaux pluviales

- En aucun cas, les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil).
- Sauf interdiction liée à la prise en compte des risques ou impossibilité technique démontrée, **les eaux pluviales devront être prioritairement gérées sur chaque parcelle bâtie par la réalisation d'un dispositif de stockage, et/ou un dispositif d'infiltration dans le sol** (puits perdu,...) si les conditions pédologiques et la configuration des lieux le permettent. Le dimensionnement de l'ouvrage de stockage sera proportionnel aux surfaces imperméabilisées.
- Dans le cas où l'infiltration du fait de la nature du sol ou de la configuration de l'aménagement nécessiterait des travaux disproportionnés, les eaux pluviales des parcelles seront stockées avant rejet à débit régulé dans le réseau pluvial.
- Les eaux pluviales excédentaires, après stockage et le cas échéant infiltration, peuvent être rejetées dans le réseau collecteur lorsqu'il existe, dans le respect des débits de fuite éventuellement indiqués dans le programme d'aménagement.
- Les dispositifs seront mis en œuvre (étude de perméabilité, dimensionnement, installation) et à la charge exclusive des bénéficiaires des permis et des propriétaires des immeubles, qui devront s'assurer de leur bon fonctionnement permanent.

9.3- AUTRES RESEAUX

- Les extensions de tous les réseaux d'électricité et de télécommunication doivent être réalisées en souterrain. Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, ces réseaux seront obligatoirement enterrés.
- Pour les ensembles immobiliers de type groupés, des systèmes d'antennes collectives sont obligatoires.
- Il est recommandé de prévoir, pour toute nouvelle construction, la mise en place des fourreaux nécessaires au passage de la fibre optique.

9.4- COLLECTE DES DECHETS ET DES ORDURES MENAGERES

- Pour les constructions de toute nature, un ou plusieurs emplacements doivent être prévus pour assurer le stockage des déchets. La surface et la localisation de ces emplacements doivent être adaptées à la nature et l'importance de la construction.
- Les dispositifs mis en place devront être conformes aux prescriptions de la réglementation de collecte et traitement des déchets du SICTOM du Guiers (Syndicat Interdépartemental de Collecte et de Traitement des Ordures Ménagères du Guiers).

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UH

CARACTERE DE LA ZONE UH :

La zone UH, à dominante résidentielle, est réservée à l'habitat de hameaux ainsi qu'aux activités et services compatibles avec cette destination.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UH. 1 : OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les constructions nouvelles à usage industriel ou agricole excepté celles prévues l'article UH2 ;
- Toute construction, tout remblai et tout dépôt de matériaux dans une bande minimum de 10 mètres de large de part et d'autre des sommets de berges des cours d'eau, des ruisseaux et de tout axe hydraulique recueillant les eaux d'un bassin versant et pouvant faire transiter un débit de crue suite à un épisode pluvieux.

ARTICLE UH. 2 : OCCUPATIONS DU SOL AUTORISEES MAIS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Conformément à l'arrêté préfectoral DDT/SEEF n°2016-2022 du 28 décembre 2016, abrogeant les arrêtés préfectoraux en date du 25 juin 1999 et du 13 juin 2000, le classement des infrastructures de transports terrestres sur le territoire communal a été redéfini : l'autoroute A43 et la ligne ferroviaire Lyon-Turin étant maintenues en catégorie 1, les constructions localisées dans une bande reportée au plan de zonage de 300 mètres de part et d'autre de ces axes routier et ferroviaire seront soumises à des prescriptions d'isolement acoustique.

Sont autorisés :

- Les extensions et la création d'installations classées lorsque la présence est justifiée par la nécessité de fournir un service à la zone ou lorsqu'elles constituent des annexes aux constructions autorisées ;
- Les constructions à usage d'artisanat et commerce de détail de 300m² maximum de surface de plancher, d'activité de service, de bureau, d'hébergement hôtelier et touristique, de restauration, dont la présence est compatible avec la proximité de l'habitat ;
- Le changement de destination sous réserve de correspondre à une occupation du sol autorisée ;
- La réalisation d'équipements publics et d'intérêt collectif ;
- Les constructions annexes telles que définies dans le Lexique au **titre VIII du présent règlement**, ainsi que les piscines et bassins, à condition d'être sur le tènement de l'habitation ;
- Les reconstructions de bâtiments détruits ou démolis ;
- Les dépôts sous réserve qu'ils soient à usage domestique.

ARTICLE UH. 3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementée.

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE UH. 4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

4.1 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES (PUBLIQUES ET PRIVEES) ET EMPRISES PUBLIQUES

- Les constructions doivent être édifiées en retrait de la voie avec un minimum de 5m.
- Les dispositions énoncées précédemment ne s'appliquent pas pour :
 - l'aménagement ou la reconstruction de bâtiments existants ;
 - les extensions de bâtiments existants ;
 - les clôtures telles que définies dans les dispositions générales.
- Les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter sans recul/voies et emprises publiques.
- Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une même unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles ne sont pas appréciées au regard de l'ensemble du projet, mais au regard de chaque lot qui sera issu de la division (en opposition à l'application du principe énoncé dans l'article R 151-21 – alinéa 3 – du Code de l'urbanisme).

4.2 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les constructions pourront être édifiées :

-soit en retrait des limites séparatives. Dans ce cas, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à construire* à la limite séparative la plus proche « L » doit être au moins égale à la moitié de la hauteur « H ». soit $L = H/2$, avec un minimum de 3,00 mètres ;

** Le débord des toitures de 0,50m. maximum n'est pas concerné par cette prescription. Au-delà de 0,50m., le débord extérieur des toitures constitue un point du bâtiment qui de ce fait entre dans ce calcul.*

-soit sur les limites séparatives, pour les bâtiments :

- de 3,5m de hauteur maximum ;
 - dont la largeur en limite n'excède pas 8m. ;
 - et les constructions annexes ainsi que les piscines et bassins.
- En cas de reconstruction après sinistre, les prospects à respecter devront être ceux qui existaient précédemment.
 - L'ensemble des dispositions énoncées précédemment ne s'applique pas pour les extensions de bâtiments existants si ces extensions n'aggravent pas le recul existant, et les clôtures.
 - Les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter en limite séparative.

-Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une même unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles ne sont pas appréciées au regard de l'ensemble du projet, mais au regard de chaque lot qui sera issu de la division (en opposition à l'application du principe énoncé dans l'article R 151-21 – alinéa 3 – du Code de l'urbanisme).

4.3 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de distance minimum imposée entre deux bâtiments non-contigus sur une même propriété.

4.4 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol maximale est fixée à **50 % de la superficie totale du terrain**.

4.5 - 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 le plus haut de la construction. Cette hauteur ne comprend pas les ouvrages indispensables de faible emprise tels que souche de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs.

-La hauteur maximale des constructions ne peut excéder :

- **6,00 mètres** à l'égout des toitures ou à l'acrotère ;
- **11,00 mètres** au point le plus haut de la construction.

-La hauteur maximale des constructions annexes sera limitée à 3,50 mètres à l'égout du toit.

- En cas de reconstruction, la hauteur pourra atteindre la hauteur initiale du précédent bâtiment.

- Il sera admis une marge de variation de plus ou moins 1 mètre par rapport à la moyenne significative des hauteurs de constructions immédiatement voisines.

ARTICLE UH. 5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Voir les dispositions communes à toutes les zones au **titre VI du présent règlement**.

ARTICLE UH. 6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

1. Règle générale :

- **70%** au moins des surfaces libres de toute construction et non indispensables à la circulation automobile ou piétonnière doivent être conservées en espaces verts de pleine terre.

- Dans toutes les zones, en cas de toitures terrasses végétalisées, la surface de cette dernière pourra être comptabilisée dans les surfaces d'espaces végétalisés exigés, sans qu'elle puisse dépasser 20% de la superficie totale des espaces végétalisés.

2. Plantations :

- Les haies végétales de clôtures seront constituées de préférence d'essences locales en mélange, à feuilles caduques ou persistantes.
- Les plantations existantes devront être préservées ou remplacées en nombre et avec des essences similaires et locales.

3. Aires de stationnement :

- Les aires de stationnement devront être paysagères et perméables dès la deuxième place créée.
- Les occupations du sol devront respecter les mesures de sécurité liées à la circulation (accès, visibilité, etc.).

ARTICLE UH. 7 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

1. Nombre de places à réaliser

- Le stationnement doit être assuré en dehors des voies publiques, dans des parkings de surface ou des garages.
- La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m², accès compris.

1- Constructions à usage d'habitation :

- **1 place de stationnement par tranche de 60m² de surface de plancher.** Toute tranche additionnelle entièrement construite impose la création d'1 place ;
- **1 place** par logement pour les **logements locatifs sociaux financés** avec un prêt aidé par l'Etat.

2- Autres :

- Pour tout établissement privé ou public autre que les logements, ces espaces doivent être suffisants pour assurer le stationnement ou le garage des véhicules de livraison et de service de l'établissement, des visiteurs et de son personnel sur la parcelle.

- En tout état de cause, il devra être prévu pour les constructions à destination :

- **d'artisanat et commerce de détail, d'activités de service, de bureau : une place de stationnement pour 20 m² de surface de plancher ;**
- **d'hébergement hôtelier et touristique, de restauration : 1 place par tranche de 10m² de salle de restauration et 1 place par chambre d'hébergement hôtelier.**

- En cas d'impossibilité technique, le constructeur peut réaliser des places de stationnement sur un autre terrain à condition que celui-ci ne soit pas distant de plus de 150m de la construction principale et que lesdites places de stationnement soient affectées aux utilisateurs du bâtiment projeté par un acte authentique soumis à publicité foncière.

2. Rappel technique

Les garages, ensembles de garages, places et parcs de stationnement doivent être implantés de telle manière que le conducteur du véhicule garé dispose d'une visibilité suffisante au moment où ce véhicule s'engage sur le trottoir ou la voie de circulation. Les ensembles de garages et parcs de stationnement avec accès directs multiples sur la voie publique sont interdits.

SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE UH. 8 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

8.1 - ACCES

- En application de l'article **R.111-2** du **Code de l'Urbanisme**, 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.
- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 692 du Code Civil.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

8.2 - VOIRIES

- Les voiries doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie, du déneigement et d'enlèvement des ordures ménagères et aux exigences de la protection civile.
- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir tout en tenant compte des déplacements modes doux (piétons, vélos,...).
- En cas de création d'une voirie, celle-ci devra avoir une largeur minimale de **6 mètres**.
- Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.
- Sous réserve d'un intérêt et d'une possibilité technique, un prolongement par un cheminement piétonnier devra être proposé dans le cas d'une voirie en impasse et entretenu par le gestionnaire de la voie.

ARTICLE UH. 9 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

9.1- EAU POTABLE

- Toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par une conduite publique de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

- Les installations présentant un risque particulier de pollution du réseau public d'eau potable par phénomènes de retour d'eau doivent être équipées après compteur d'un dispositif de disconnexion.

9.2- ASSAINISSEMENT

1. Eaux usées

1.1 Zones desservies :

- Toute construction ou installation nouvelle doit être équipée d'un réseau séparatif eaux usées / eaux pluviales et être raccordée au réseau public d'assainissement correspondant.
- Les relevages individuels font partie des branchements et incombent aux constructeurs.
- L'évacuation des eaux usées liées aux activités de toutes sortes dans le réseau public peut être subordonnée à un prétraitement approprié.

1.2 Zones non desservies :

- Dans les zones non desservies ou d'assainissement collectif à terme, il peut être admis un dispositif d'assainissement individuel, conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et dont la réalisation est conforme à la réglementation en vigueur.

2. Eaux pluviales

- En aucun cas, les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil).
- Sauf interdiction liée à la prise en compte des risques ou impossibilité technique démontrée, **les eaux pluviales devront être prioritairement gérées sur chaque parcelle bâtie par la réalisation d'un dispositif de stockage, et/ou un dispositif d'infiltration dans le sol** (puits perdu,...) si les conditions pédologiques et la configuration des lieux le permettent. Le dimensionnement de l'ouvrage de stockage sera proportionnel aux surfaces imperméabilisées.
- Dans le cas où l'infiltration du fait de la nature du sol ou de la configuration de l'aménagement nécessiterait des travaux disproportionnés, les eaux pluviales des parcelles seront stockées avant rejet à débit régulé dans le réseau pluvial.
- Les eaux pluviales excédentaires, après stockage et le cas échéant infiltration, peuvent être rejetées dans le réseau collecteur lorsqu'il existe, dans le respect des débits de fuite éventuellement indiqués dans le programme d'aménagement.
- Les dispositifs seront mis en œuvre (étude de perméabilité, dimensionnement, installation) et à la charge exclusive des bénéficiaires des permis et des propriétaires des immeubles, qui devront s'assurer de leur bon fonctionnement permanent.

9.3- AUTRES RESEAUX

- Les extensions de tous les réseaux d'électricité et de télécommunication doivent être réalisées en souterrain. Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, ces réseaux seront obligatoirement enterrés.
- Pour les ensembles immobiliers de type groupés, des systèmes d'antennes collectives sont obligatoires.
- Il est recommandé de prévoir, pour toute nouvelle construction, la mise en place des fourreaux nécessaires au passage de la fibre optique.

9.4- COLLECTE DES DECHETS ET DES ORDURES MENAGERES

- Pour les constructions de toute nature, un ou plusieurs emplacements doivent être prévus pour assurer le stockage des déchets. La surface et la localisation de ces emplacements doivent être adaptées à la nature et l'importance de la construction.
- Les dispositifs mis en place devront être conformes aux prescriptions de la réglementation de collecte et traitement des déchets du SICTOM du Guiers (Syndicat Interdépartemental de Collecte et de Traitement des Ordures Ménagères du Guiers).

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

CARACTERE DE LA ZONE UE:

La zone UE correspond aux secteurs d'activités économiques de la commune et notamment le Parc d'Activités de Val Guiers à dominante industrielle, dont le périmètre s'étend également sur les communes de Belmont-Tramonet et de St Genix-sur-Guiers.

Elle définit un sous-secteur UEcoop, secteur économique correspondant à la coopérative laitière d'Avressieux.

LE PLAN DISTINGUE :

- Le tracé de la future ligne ferroviaire Lyon – Turin, assorti d'un emplacement réservé au titre de l'article L.151-41 du Code de l'urbanisme : **ER 4** dont l'intitulé est indiqué au **titre VII du présent règlement** et la réglementation précisée au **titre I relatif aux Dispositions générales** ;

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE. 1 : OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites dans la zone UE « stricte », les occupations du sol suivantes :

- Les constructions à usage d'habitation ;
- Les exploitations agricoles et forestières ;
- L'artisanat et commerce de détail excepté ceux autorisés à l'article UE2 ;
- Les activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle ;
- Les établissements d'enseignements de santé et d'action sociale ;
- Les équipements sportifs ;
- Les autres équipements recevant du public ;
- Les cinémas, les salles d'art et de spectacles ;
- Les dépôts et stockage extérieurs excepté ceux autorisés à l'article UE2 ;
- Les terrains de camping et de caravanning et le stationnement isolé des caravanes de plus de 3 mois ;
- Les affouillements ou exhaussements de sol, non nécessaires à des constructions ou des aménagements compatibles avec la vocation de la zone ;
- Toute construction, tout remblai et tout dépôt de matériaux dans une bande minimum de 10 mètres de large de part et d'autre des sommets de berges des cours d'eau, des ruisseaux et de tout axe hydraulique recueillant les eaux d'un bassin versant et pouvant faire transiter un débit de crue suite à un épisode pluvieux.

Sont interdites dans le sous-secteur UEcoop :

- Les occupations du sol non mentionnées à l'article UEcoop2.

ARTICLE UE. 2 : OCCUPATIONS DU SOL AUTORISEES MAIS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Conformément à l'arrêté préfectoral DDT/SEEF n°2016-2022 du 28 décembre 2016, abrogeant les arrêtés préfectoraux en date du 25 juin 1999 et du 13 juin 2000, le classement des infrastructures de transports terrestres sur le territoire communal a été redéfini : l'autoroute A43 et la ligne ferroviaire Lyon-Turin étant maintenues en catégorie 1, les constructions localisées dans une bande reportée au plan de zonage de 300 mètres de part et d'autre de ces axes routier et ferroviaire seront soumises à des prescriptions d'isolement acoustique.

Sont autorisées sous conditions, dans la zone UE « stricte » :

- Les dépôts et stockage extérieurs sous réserve d'être couverts, et les abris dont les abords sont paysagés, et qui ne constituent pas des nuisances visuelles pour l'A43 ;
- Les constructions à usage de commerce et d'activité de service excepté celles interdites à l'article UE1 ;
- L'artisanat et commerce de détail sous réserve de constituer une extension d'un commerce existant.

Sont autorisées sous conditions, dans le sous-secteur UEcoop :

- Les constructions à destination d'artisanat et commerce de détail ;
- Les activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle.

ARTICLE UE. 3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementée.

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE UE. 4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

4.1 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES (PUBLIQUES ET PRIVEES) ET EMPRISES PUBLIQUES

Dans la zone UE « stricte » :

- En l'absence d'indications au plan, les constructions seront implantées :
 - par rapport aux limites des voies communales ou communautaires: avec un recul qui respectera à minima une distance équivalente à H/2 sans pouvoir être inférieure à 5 m (où H est la hauteur du bâtiment au point le plus proche de la limite de la voie) ;
 - par rapport aux limites des voies départementales : avec un recul minimum de 20 m ;
 - par rapport aux limites de l'autoroute A43 : avec un recul minimum de 40 m, sauf pour les installations techniques n'abritant pas de personnel.
- Pour les voies en impasse, la marge de recul pourra être ramenée à 10 m à l'axe de la voie.
- Pour les bretelles d'accès à l'autoroute, le recul sera de 8 m par rapport à la limite d'emprise.
- Règles particulières :

Des implantations différentes de celles fixées ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- aménagement ou extension d'une construction existante implantée différemment de la règle définie au présent article, dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction ;
- réalisation d'équipements publics ou d'intérêt collectif dont la nature ou le fonctionnement nécessite une implantation particulière ;
- réalisation d'équipements techniques liés à la sécurité, aux différents réseaux, à la voirie et au stationnement.

Dans le sous-secteur UEcoop :

Les constructions seront implantées avec un recul minimum de 10 m par rapport aux limites de la voie.

4.2 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les constructions peuvent s'implanter aux limites séparatives internes à la zone ou en bordure de zones non destinées à l'habitat.
- Dans le cas contraire, la construction s'implantera avec un retrait au moins égal à H/2 sans pouvoir être inférieur à 5 mètres
- Règles particulières :

Des implantations différentes de celles fixées ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- aménagement ou extension d'une construction existante implantée différemment de la règle définie au présent article, dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction ;
- réalisation d'équipements publics ou d'intérêt collectif dont la nature ou le fonctionnement nécessite une implantation particulière ;
- réalisation d'équipements techniques liés à la sécurité, aux différents réseaux, à la voirie et au stationnement.

4.3 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

- La distance entre 2 constructions sur un même terrain doit être au moins égale à 4 mètres.
- Une tolérance de 1 mètre est admise pour les balcons, débords de toiture et corniches.

4.4 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementée.

4.5 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus, et est fixée à 12 mètres en tout point.
- Seules seront admises les adaptations en cas de surélévations techniques fonctionnelles si nécessaire, et sous réserve de traitement architectural soigné.

ARTICLE UE. 5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Voir les dispositions communes à toutes les zones au **titre VI du présent règlement.**

ARTICLE UE. 6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

- Les plantations devront rester cohérentes avec la vue de façade à prendre en compte le long de l'A43 entre le diffuseur et le pont de la RD35A.
- Les plantations existantes devront être préservées ou remplacées en nombre et avec des essences similaires et locales. En cas de nouvelles plantations, les essences devront également être locales.
- Les espaces libres, non utilisés pour le bâti et les circulations des véhicules, piétons et deux roues, devront être aménagés, le simple engazonnement étant admis pour les zones d'extensions futures.
- Les clôtures en limite sur voies publiques devront faire l'objet d'un projet se rapportant soit au projet architectural si les espaces clos lui sont directement attenants, soit à un projet paysagé spécifique incluant portail, boîte aux lettres, pré-enseigne, plate-forme de ramassage des ordures, etc. s'il y a lieu. Cette règle ne s'applique pas aux clôtures délimitant le Domaine Public Autoroutier Concédé.
- Les stockages seront à implanter en dehors des vues de l'A43 et des RD, et le plus éloigné possible des voies de desserte internes. Leur regroupement sera privilégié. Leur impact visuel sera traité en conséquence (notamment lorsque des lots sont en façade de plusieurs voiries).
- Les aires de stationnement doivent faire l'objet d'un aménagement paysager. Tout projet devra comporter toutes dispositions nécessaires pour atténuer l'impact visuel depuis toutes les voiries extérieures et intérieures du site des aires de stationnement et d'évolution des véhicules.
- Les aires de stationnement seront plantées d'arbres de haute tige à raison d'une unité tous les 6 véhicules au moins, sauf lorsque des raisons techniques l'empêchent.

ARTICLE UE. 7 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

- La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m² y compris les accès.
- Un stationnement pour les cycles non motorisés devra être réalisé dans le cadre de bâtiments à usage tertiaire conformément aux dispositions de l'article L111-5-2 du Code de la Construction. Les places de stationnement devront être proportionnelles à l'importance de l'opération et des équipements publics à proximité.
- Pour tout établissement privé ou public autre que les logements, les espaces prévus doivent être :
 - Suffisants pour assurer le stationnement ou le garage des véhicules de livraison et de service de l'établissement, des visiteurs et de son personnel sur la parcelle ;
 - Aménagés de telle sorte que les manœuvres éventuelles de chargement et de déchargement de véhicules puissent être effectuées hors des voies et des espaces publics.
- Le nombre de places de stationnement à aménager doit être déterminé en tenant compte de la nature, de la situation géographique, de la fréquentation de la construction, ainsi que des modes et de la fréquence de desserte par les transports collectifs et des stationnements publics situés à proximité.
- Des emplacements seront prévus pour que les manœuvres de chargement et de déchargement puissent être effectuées en dehors des voies et emprises de stationnement publiques.
- Les espaces de stationnement réalisés pour l'accueil des employés et visiteurs devront comporter au moins 50% d'espaces perméables.

SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE UE. 8 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

8.1 - ACCES

- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 692 du Code Civil.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

8.2 - VOIRIES

- Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et de secours, du déneigement et d'enlèvement des ordures ménagères et aux exigences de la protection civile.
- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir tout en tenant compte des déplacements modes doux (piétons, vélos,...).
- Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

ARTICLE UE. 9 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

9.1- EAU POTABLE

- Toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par une conduite publique de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.
- Les entreprises devront se conformer aux prescriptions du Service Départemental d'Incendie et de Secours en matière de défense incendie.

9.2- ASSAINISSEMENT

1. Eaux usées

- Toute construction ou installation nouvelle doit être équipée d'un réseau séparatif eaux usées-eaux pluviales et être raccordée au réseau public d'assainissement correspondant.
- Les relevages individuels font partie des branchements et incombent aux constructeurs.
- L'évacuation des eaux usées liées aux activités artisanales, commerciales et industrielles dans le réseau public peut être subordonnée aux prescriptions du gestionnaire.

2. Eaux pluviales

- Les eaux pluviales devront autant que possible être gérées à la parcelle.
- Les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct des eaux pluviales, sans aggraver la situation antérieure.

- Une évacuation vers un exutoire devra être réalisée avec interdiction absolue de rejet dans le collecteur des eaux usées. Ces aménagements sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- La gestion des eaux pluviales peut être subordonnée aux prescriptions du gestionnaire.
- Les bassins de rétention doivent être traités à la fois comme des dispositifs d'assainissement et comme des éléments du paysage.

9.3- AUTRES RESEAUX

- La partie privative des branchements devra être réalisée en souterrain.
- Il est recommandé de prévoir, pour toute nouvelle construction, la mise en place des fourreaux nécessaires au passage de la fibre optique.
- Les constructions, travaux, installations et aménagements réalisés dans la zone devront permettre aux futures constructions qui y sont liées de bénéficier d'un raccordement aux infrastructures et réseaux de communications électroniques existants à proximité.
- Lorsque qu'une nouvelle voie est créée, il sera laissé en attente des fourreaux permettant un raccordement ultérieur aux infrastructures et réseaux de communications électroniques dont le déploiement est prévu ou envisagé à l'horizon de 15 ans à compter de la date de création de la voie.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UEQ

CARACTERE DE LA ZONE UEQ :

La zone UEQ est réservée aux équipements publics et d'intérêt collectif du chef-lieu.

LE PLAN DISTINGUE :

- Deux emplacements réservés au titre de l'article L.151-41 du Code de l'urbanisme : **ER 1** et **ER 2** dont les intitulés sont indiqués au **titre VII du présent règlement** et la réglementation précisée au **titre I relatif aux Dispositions générales**.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UEQ. 1 : OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Toute construction non autorisée à l'article UEQ2 ;
- Toute construction, tout remblai et tout dépôt de matériaux dans une bande minimum de 10 mètres de large de part et d'autre des sommets de berges des cours d'eau, des ruisseaux et de tout axe hydraulique recueillant les eaux d'un bassin versant et pouvant faire transiter un débit de crue suite à un épisode pluvieux.

ARTICLE UEQ. 2 : OCCUPATIONS DU SOL AUTORISEES MAIS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées :

- L'extension et la construction nouvelle d'équipements publics et d'intérêt collectif ;
- Les constructions annexes telles que définies dans le Lexique au **titre VIII du présent règlement**, ainsi que les piscines et bassins, à condition d'être sur le tènement de la construction principale ;
- Les reconstructions de bâtiments détruits ou démolis.

ARTICLE UEQ. 3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementée.

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE UEQ. 4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

4.1 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES (PUBLIQUES ET PRIVEES) ET EMPRISES PUBLIQUES

L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques est libre.

4.2 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives est libre.

4.3 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété est libre.

4.4 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementée.

4.5 - 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 le plus haut de la construction. Cette hauteur ne comprend pas les ouvrages indispensables de faible emprise tels que souche de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs.

-La hauteur maximale des constructions ne peut excéder **7,00 mètres** au point le plus haut de la construction.

-La hauteur maximale des constructions annexes sera limitée à 3,50 mètres à l'égout du toit.

- En cas de reconstruction, la hauteur pourra atteindre la hauteur initiale du précédent bâtiment.

ARTICLE UEQ. 5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Voir les dispositions communes à toutes les zones au **titre VI du présent règlement**.

ARTICLE UEQ. 6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

1. Règle générale :

- **70%** au moins des surfaces libres de toute construction et non indispensables à la circulation automobile ou piétonnière doivent être conservées en espaces verts de pleine terre.

- Dans toutes les zones, en cas de toitures terrasses végétalisées, la surface de cette dernière pourra être comptabilisée dans les surfaces d'espaces végétalisés exigés, sans qu'elle puisse dépasser 20% de la superficie totale des espaces végétalisés.

2. Plantations :

- Les haies végétales de clôtures seront constituées de préférence d'essences locales en mélange, à feuilles caduques ou persistantes.

- Les plantations existantes devront être préservées ou remplacées en nombre et avec des essences similaires et locales.

3. Aires de stationnement :

- Les aires de stationnement devront être paysagères et perméables dès la deuxième place créée.
- Les occupations du sol devront respecter les mesures de sécurité liées à la circulation (accès, visibilité, etc.).

ARTICLE UEQ. 7 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

1. Nombre de places à réaliser

- Le stationnement doit être assuré en dehors des voies publiques, dans des parkings de surface.
- La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m², accès compris.

2. Prescriptions en matière de stationnement pour les cycles

- Un stationnement pour les cycles non motorisés devra être réalisé à hauteur de **1 emplacement minimum pour 100 m² de surface de plancher créée**.
- Les places de stationnement devront être proportionnelles à l'importance de l'opération et des équipements publics à proximité.

3. Rappel technique

Les parcs de stationnement doivent être implantés de telle manière que le conducteur du véhicule garé dispose d'une visibilité suffisante au moment où ce véhicule s'engage sur le trottoir ou la voie de circulation. Les parcs de stationnement avec accès directs multiples sur la voie publique sont interdits.

SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE UEQ. 8 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

8.1 - ACCES

- En application de l'article **R.111-2** du **Code de l'Urbanisme**, 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.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

8.2 - VOIRIES

- Les voiries doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie, du déneigement et d'enlèvement des ordures ménagères et aux exigences de la protection civile.
- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir tout en tenant compte des déplacements modes doux (piétons, vélos,...).
- En cas de création d'une voirie, celle-ci devra avoir une largeur minimale de **6 mètres**.
- Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.
- Sous réserve d'un intérêt et d'une possibilité technique, un prolongement par un cheminement piétonnier devra être proposé dans le cas d'une voirie en impasse et entretenu par le gestionnaire de la voie.

ARTICLE UEQ. 9 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

9.1- EAU POTABLE

- Toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par une conduite publique de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- Les installations présentant un risque particulier de pollution du réseau public d'eau potable par phénomènes de retour d'eau doivent être équipées après compteur d'un dispositif de disconnexion.

9.2- ASSAINISSEMENT

1. Eaux usées

- Toute construction ou installation nouvelle doit être équipée d'un réseau séparatif eaux usées / eaux pluviales et être raccordée au réseau public d'assainissement correspondant.
- Les relevages individuels font partie des branchements et incombent aux constructeurs.
- L'évacuation des eaux usées liées aux activités de toutes sortes dans le réseau public peut être subordonnée à un prétraitement approprié.

2. Eaux pluviales

- En aucun cas, les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil).
- Sauf interdiction liée à la prise en compte des risques ou impossibilité technique démontrée, **les eaux pluviales devront être prioritairement gérées sur chaque parcelle bâtie par la réalisation d'un dispositif de stockage, et/ou un dispositif d'infiltration dans le sol** (puits perdu,...) si les conditions pédologiques et la configuration des lieux le permettent. Le dimensionnement de l'ouvrage de stockage sera proportionnel aux surfaces imperméabilisées.
- Dans le cas où l'infiltration du fait de la nature du sol ou de la configuration de l'aménagement nécessiterait des travaux disproportionnés, les eaux pluviales des parcelles seront stockées avant rejet à débit régulé dans le réseau pluvial.

- Les eaux pluviales excédentaires, après stockage et le cas échéant infiltration, peuvent être rejetées dans le réseau collecteur lorsqu'il existe, dans le respect des débits de fuite éventuellement indiqués dans le programme d'aménagement.
- Les dispositifs seront mis en œuvre (étude de perméabilité, dimensionnement, installation) et à la charge exclusive des bénéficiaires des permis et des propriétaires des immeubles, qui devront s'assurer de leur bon fonctionnement permanent.

9.3- AUTRES RESEAUX

- Les extensions de tous les réseaux d'électricité et de télécommunication doivent être réalisées en souterrain.
- Il est recommandé de prévoir, pour toute nouvelle construction, la mise en place des fourreaux nécessaires au passage de la fibre optique.

9.4- COLLECTE DES DECHETS ET DES ORDURES MENAGERES

- Pour les constructions de toute nature, un ou plusieurs emplacements doivent être prévus pour assurer le stockage des déchets. La surface et la localisation de ces emplacements doivent être adaptées à la nature et l'importance de la construction.
- Les dispositifs mis en place devront être conformes aux prescriptions de la réglementation de collecte et traitement des déchets du SICTOM du Guiers (Syndicat Interdépartemental de Collecte et de Traitement des Ordures Ménagères du Guiers).

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU_A

CARACTERE DE LA ZONE AUA :

Il s'agit d'une zone destinées à être ouverte à l'urbanisation, par la réalisation d'opérations d'ensemble, de groupes d'habitation ou permis de construire groupés, dont la nature et l'importance sont compatibles avec un aménagement cohérent de la zone.

Elle présente une dominante résidentielle mais peut accueillir une mixité des fonctions.

Elle fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation.

LE PLAN DISTINGUE :

- Une orientation d'aménagement et de programmation (n°2) au titre de l'article L.151-6 du Code de l'urbanisme : l'OAP du site d'extension du Chef-lieu ;

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUA. 1 : OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les constructions nouvelles à usage industriel ou agricole excepté celles prévues l'article AUa2 ;
- Toute construction, tout remblai et tout dépôt de matériaux dans une bande minimum de 10 mètres de large de part et d'autre des sommets de berges des cours d'eau, des ruisseaux et de tout axe hydraulique recueillant les eaux d'un bassin versant et pouvant faire transiter un débit de crue suite à un épisode pluvieux.

ARTICLE AUA. 2 : OCCUPATIONS DU SOL AUTORISEES MAIS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions sont autorisées uniquement dans le cas de la réalisation d'une ou de plusieurs opérations sous forme d'aménagement d'ensemble.

Sont autorisés :

- La réalisation d'équipements publics et d'intérêt collectif ;
- Les constructions annexes telles que définies dans le Lexique au **titre VIII du présent règlement**, ainsi que les piscines et bassins, à condition d'être sur le tènement de l'habitation ou de l'activité ;
- Les reconstructions de bâtiments détruits ou démolis ;
- Les dépôts sous réserve qu'ils soient à usage domestique.

ARTICLE AUA. 3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementée.

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE AUA. 4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

4.1 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES (PUBLIQUES ET PRIVEES) ET EMPRISES PUBLIQUES

- Les constructions doivent être édifiées en retrait de la voie avec un minimum de 5m.
- Les dispositions énoncées précédemment ne s'appliquent pas pour :
 - l'aménagement ou la reconstruction de bâtiments existants ;
 - les extensions de bâtiments existants ;
 - les clôtures telles que définies dans les dispositions générales.
- Les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter sans recul/voies et emprises publiques.
- Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une même unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles ne sont pas appréciées au regard de l'ensemble du projet, mais au regard de chaque lot qui sera issu de la division (en opposition à l'application du principe énoncé dans l'article R 151-21 – alinéa 3 – du Code de l'urbanisme).

4.2 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les constructions pourront être édifiées :

-soit en retrait des limites séparatives. Dans ce cas, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à construire* à la limite séparative la plus proche « L » doit être au moins égale à la moitié de la hauteur « H ». **soit $L = H/2$, avec un minimum de 3,00 mètres ;**

** Le débord des toitures de 0,50m. maximum n'est pas concerné par cette prescription. Au-delà de 0,50m., le débord extérieur des toitures constitue un point du bâtiment qui de ce fait entre dans ce calcul.*

-soit sur les limites séparatives, pour les bâtiments :

- de 3,5m de hauteur maximum ;
 - dont la largeur en limite n'excède pas 8m. ;
 - et les constructions annexes, ainsi que les piscines et bassins.
- En cas de reconstruction après sinistre, les prospects à respecter devront être ceux qui existaient précédemment.
 - L'ensemble des dispositions énoncées précédemment ne s'applique pas pour les extensions de bâtiments existants si ces extensions n'aggravent pas le recul existant, et les clôtures.
 - Les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter en limite séparative.

-Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une même unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles ne sont pas appréciées au regard de l'ensemble du projet, mais au regard de chaque lot qui sera issu de la division (en opposition à l'application du principe énoncé dans l'article R 151-21 – alinéa 3 – du Code de l'urbanisme).

4.3 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de distance minimum imposée entre deux bâtiments non-contigus sur une même propriété.

4.4 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol maximale est fixée à **50 % de la superficie totale du terrain**.

4.5 - 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 le plus haut de la construction. Cette hauteur ne comprend pas les ouvrages indispensables de faible emprise tels que souche de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs.

-La hauteur maximale des constructions ne peut excéder :

- **6,00 mètres** à l'égout des toitures ou à l'acrotère ;
- **11,00 mètres** au point le plus haut de la construction.

-La hauteur maximale des constructions annexes sera limitée à 3,50 mètres à l'égout du toit.

- En cas de reconstruction, la hauteur pourra atteindre la hauteur initiale du précédent bâtiment.

ARTICLE AUA. 5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Voir les dispositions communes à toutes les zones au **titre VI du présent règlement**.

ARTICLE AUA. 6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

1. Règle générale :

- **50%** au moins des surfaces libres de toute construction et non indispensables à la circulation automobile ou piétonnière doivent être conservées en espaces verts de pleine terre.

- Dans toutes les zones, en cas de toitures terrasses végétalisées, la surface de cette dernière pourra être comptabilisée dans les surfaces d'espaces végétalisés exigés, sans qu'elle puisse dépasser 20% de la superficie totale des espaces végétalisés.

2. Plantations :

- Les haies végétales de clôtures seront constituées de préférence d'essences locales en mélange, à feuilles caduques ou persistantes.
- Les plantations existantes devront être préservées ou remplacées en nombre et avec des essences similaires et locales.

3. Aires de stationnement :

- Les aires de stationnement devront être paysagères et perméables dès la deuxième place créée.
- Les occupations du sol devront respecter les mesures de sécurité liées à la circulation (accès, visibilité, etc.).

ARTICLE AUA. 7 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

1. Nombre de places à réaliser

- Le stationnement doit être assuré en dehors des voies publiques, dans des parkings de surface ou des garages.
- La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m², accès compris.

Constructions à usage d'habitation :

- **1 place de stationnement par tranche de 60m² de surface de plancher.** Toute tranche additionnelle entièrement construite impose la création d'1 place ;
 - **1 place** par logement pour les **logements locatifs sociaux financés** avec un prêt aidé par l'Etat.
- En cas d'impossibilité technique, le constructeur peut réaliser des places de stationnement sur un autre terrain à condition que celui-ci ne soit pas distant de plus de 150m de la construction principale et que lesdites places de stationnement soient affectées aux utilisateurs du bâtiment projeté par un acte authentique soumis à publicité foncière.

2. Prescriptions en matière de stationnement pour les cycles

- Un stationnement pour les cycles non motorisés devra être réalisé dans le cadre d'opérations d'ensemble à destination d'habitation et de bâtiment à usage de bureau, conformément aux dispositions de l'article L111-5-2 du Code de la Construction, à hauteur de **1 emplacement minimum pour 100 m² de surface de plancher créée.**
- Les places de stationnement devront être proportionnelles à l'importance de l'opération et des équipements publics à proximité.

3. Rappel technique

Les garages, ensembles de garages, places et parcs de stationnement doivent être implantés de telle manière que le conducteur du véhicule garé dispose d'une visibilité suffisante au moment où ce véhicule s'engage sur le trottoir ou la voie de circulation. Les ensembles de garages et parcs de stationnement avec accès directs multiples sur la voie publique sont interdits.

SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE AUA. 8 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

8.1 - ACCES

- En application de l'article **R.111-2** du **Code de l'Urbanisme**, 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.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

8.2 - VOIRIES

- Les voiries doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie, du déneigement et d'enlèvement des ordures ménagères et aux exigences de la protection civile.
- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir tout en tenant compte des déplacements modes doux (piétons, vélos,...).
- En cas de création d'une voirie, celle-ci devra avoir une largeur minimale de **6 mètres**.
- Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour sous réserve d'un intérêt et d'une possibilité technique. De même, elles doivent déboucher dans leur prolongement direct, sur un cheminement piétonnier rejoignant la voie existante ou prévue la plus proche.

ARTICLE AUA. 9 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

9.1- EAU POTABLE

- Toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par une conduite publique de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- Les installations présentant un risque particulier de pollution du réseau public d'eau potable par phénomènes de retour d'eau doivent être équipées après compteur d'un dispositif de disconnexion.

9.2- ASSAINISSEMENT

1. Eaux usées

- Toute construction ou installation nouvelle doit être équipée d'un réseau séparatif eaux usées / eaux pluviales et être raccordée au réseau public d'assainissement correspondant.
- Les relevages individuels font partie des branchements et incombent aux constructeurs.
- L'évacuation des eaux usées liées aux activités de toutes sortes dans le réseau public peut être subordonnée à un prétraitement approprié.

2. Eaux pluviales

- En aucun cas, les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil).
- Sauf interdiction liée à la prise en compte des risques ou impossibilité technique démontrée, **les eaux pluviales devront être prioritairement gérées sur chaque parcelle bâtie par la réalisation d'un dispositif de stockage, et/ou un dispositif d'infiltration dans le sol** (puits perdu,...) si les conditions pédologiques et la configuration des lieux le permettent. Le dimensionnement de l'ouvrage de stockage sera proportionnel aux surfaces imperméabilisées.
- Dans le cas où l'infiltration du fait de la nature du sol ou de la configuration de l'aménagement nécessiterait des travaux disproportionnés, les eaux pluviales des parcelles seront stockées avant rejet à débit régulé dans le réseau pluvial.
- Les eaux pluviales excédentaires, après stockage et le cas échéant infiltration, peuvent être rejetées dans le réseau collecteur lorsqu'il existe, dans le respect des débits de fuite éventuellement indiqués dans le programme d'aménagement.
- Les dispositifs seront mis en œuvre (étude de perméabilité, dimensionnement, installation) et à la charge exclusive des bénéficiaires des permis et des propriétaires des immeubles, qui devront s'assurer de leur bon fonctionnement permanent.

9.3- AUTRES RESEAUX

- Les extensions de tous les réseaux d'électricité et de télécommunication doivent être réalisées en souterrain. Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, ces réseaux seront obligatoirement enterrés.
- Pour les ensembles immobiliers de type groupés, des systèmes d'antennes collectives sont obligatoires.
- Il est recommandé de prévoir, pour toute nouvelle construction, la mise en place des fourreaux nécessaires au passage de la fibre optique.

9.4- COLLECTE DES DECHETS ET DES ORDURES MENAGERES

- Pour les constructions de toute nature, un ou plusieurs emplacements doivent être prévus pour assurer le stockage des déchets. La surface et la localisation de ces emplacements doivent être adaptées à la nature et l'importance de la construction.
- Les dispositifs mis en place devront être conformes aux prescriptions de la réglementation de collecte et traitement des déchets du SICTOM du Guiers (Syndicat Interdépartemental de Collecte et de Traitement des Ordures Ménagères du Guiers).

TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

CARACTERE DE LA ZONE A :

Cette zone comprend les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Elle définit :

- un **sous-secteur Aco** délimitant les secteurs agricoles compris dans les périmètres de corridors écologiques ;
- un **sous-secteur Ar** délimitant les secteurs agricoles compris dans les périmètres des réservoirs de biodiversité.

LE PLAN DISTINGUE :

- Des secteurs délimités par une trame spécifique représentant les aléas forts identifiés par la commune, en matière de ruissellement / inondation et de glissement de terrain. Dans ces secteurs, les dispositions de l'article 11 (Titre I – Dispositions générales) page 14 du présent règlement s'appliquent.
Cependant, le règlement des différents secteurs du plan de zonage du PLU s'applique dans le cas où celui-ci est plus restrictif que les dispositions de l'article 11 page 14 ;
- Des éléments bâtis et un ensemble patrimonial (propriété du château de Montfleury) à protéger, identifiés et localisés sur le plan de zonage en application de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme. Ils sont assortis de prescriptions visant à assurer leur préservation et présentées au sein du **titre VI du présent règlement** ;
- Un élément boisé du paysage à protéger en application de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme. Il est assorti de prescriptions définies au sein du règlement, visant à assurer sa préservation ;
- Des bâtiments susceptibles de changer de destination ;
- Le tracé de la future ligne ferroviaire Lyon – Turin, assorti d'un emplacement réservé au titre de l'article L.151-41 du Code de l'urbanisme : **ER 4** dont l'intitulé est indiqué au **titre VII du présent règlement** et la réglementation précisée au **titre I relatif aux Dispositions générales** ;
- Un emplacement réservé au titre de l'article L.151-41 du Code de l'urbanisme : **ER 3** dont l'intitulé est indiqué au **titre VII du présent règlement** et la réglementation précisée au **titre I relatif aux Dispositions générales**.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A. 1 : OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

1. Dans la zone A :

Sont interdites toutes les occupations du sol non autorisées à l'article A2, et notamment :

toute construction, tout remblai et tout dépôt de matériaux dans une bande minimum de 10 mètres de large de part et d'autre des sommets de berges des cours d'eau, des ruisseaux et de tout axe hydraulique recueillant les eaux d'un bassin versant et pouvant faire transiter un débit de crue suite à un épisode pluvieux.

2. Dans les sous-secteurs Aco :

Sont interdites toutes les occupations du sol non autorisées à l'article A2, et notamment :

toute construction, tout remblai et tout dépôt de matériaux dans une bande minimum de 10 mètres de large de part et d'autre des sommets de berges des cours d'eau, des ruisseaux et de tout axe hydraulique recueillant les eaux d'un bassin versant et pouvant faire transiter un débit de crue suite à un épisode pluvieux.

3. Dans les sous-secteurs Ar :

Sont interdites toutes les occupations du sol non autorisées à l'article A2.

ARTICLE A. 2 : OCCUPATIONS DU SOL AUTORISEES MAIS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Conformément à l'arrêté préfectoral DDT/SEEF n°2016-2022 du 28 décembre 2016, abrogeant les arrêtés préfectoraux en date du 25 juin 1999 et du 13 juin 2000, le classement des infrastructures de transports terrestres sur le territoire communal a été redéfini : l'autoroute A43 et la ligne ferroviaire Lyon-Turin étant maintenues en catégorie 1, les constructions localisées dans une bande reportée au plan de zonage de 300 mètres de part et d'autre de ces axes routier et ferroviaire seront soumises à des prescriptions d'isolement acoustique.

Dans l'ensemble de la zone A, sous-secteurs Aco et Ar compris, sont autorisées les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et les ouvrages techniques nécessaires à leur fonctionnement et que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

1. Dans la zone A :

Les occupations du sol suivantes sont admises sous réserve du respect des conditions fixées ci-après :

Si par leur situation ou leur importance ils n'imposent pas, soit la réalisation par la commune d'équipements publics nouveaux, soit un surcroît important des dépenses de fonctionnement des services publics.

Si la commune est en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire les travaux nécessaires seront effectués :

- Les constructions et installations liées et nécessaires à l'activité agricole, à l'exclusion des bâtiments d'habitation, sous réserve qu'elles soient justifiées par des impératifs de fonctionnement et sous réserve d'une localisation adaptée ;

- Les constructions à usage de local de surveillance nécessaire à l'exploitation : la surface sera limitée à 40 m² de surface de plancher, et leurs implantations, selon la nature de l'activité, seront situées à l'intérieur ou en extension des bâtiments de l'exploitation et devront former un ensemble cohérent avec ces derniers ;
- Le changement de destination des bâtiments repérés au plan de zonage, à condition que ce changement de destination ne compromette ni l'exploitation agricole ni la qualité paysagère du site et qu'il soit soumis à l'avis conforme de la CDPENAF conformément au Code de l'Urbanisme ;
- L'extension, dans la limite de 30% de la surface de plancher initiale de la construction à la date d'approbation du PLU, réalisée en une ou plusieurs fois, des habitations existantes d'une superficie avant extension d'au moins 60m² et sans que la surface de plancher maximale après extension dépasse les 250m² ;
- Les constructions annexes aux bâtiments d'habitation, telles que définies dans le Lexique au **titre VIII du présent règlement**, sont autorisées sous réserves :
 - qu'elles soient directement liées à la destination de la ou des construction(s) principale(s) implantée(s) sur le même terrain ;
 - qu'elles soient implantées à moins de 20 mètres du bâti d'habitation ;
 - que l'emprise au sol de chacune des constructions n'excède pas 30m² ;
 - que leur superficie totale et cumulée n'excède pas 50m² ;
 - que leur hauteur n'excède pas 3,5 mètres au point le plus haut de la construction ;
- Les piscines et bassins à condition d'être sur le tènement de l'habitation ;
- Les constructions et installations liées aux activités inhérentes à l'activité agricole (locaux de vente directe, tourisme vert...), dans la mesure où ces activités de diversification soient complémentaires à l'activité agricole et restent accessoires par rapport aux activités agricoles, et à condition qu'elles soient créées dans le volume des constructions préexistantes ;
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés à la réalisation des occupations du sol admises dans la zone ;
- Les clôtures à condition qu'elles soient ajourées ou perméables afin de permettre la libre circulation de la petite faune, à l'exception des emprises du Domaine Public Autoroutier Concédé ;
- La gestion et l'entretien des fossés de gestion des eaux pluviales, dans la poursuite des travaux engagés ;
- Les démolitions ;
- Les reconstructions de bâtiments détruits ou démolis à condition que sa destination soit conservée ;
- L'aménagement et l'extension des éléments bâtis et de paysage (bâtiments et murs) ou des immeubles, monuments, sites à protéger, identifiés et localisés sur le plan de zonage en application de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme, à condition de préserver et mettre en valeur les caractéristiques qui ont prévalu à leur protection.

2. Dans les sous-secteurs Aco :

Les occupations du sol suivantes sont admises sous réserve du respect des conditions fixées ci-après :

Si par leur situation ou leur importance ils n'imposent pas, soit la réalisation par la commune d'équipements publics nouveaux, soit un surcroît important des dépenses de fonctionnement des services publics.

Si la commune est en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire les travaux nécessaires seront effectués :

- Les extensions des constructions et installations liées et nécessaires à l'activité agricole, à l'exclusion des bâtiments d'habitation, sous réserve qu'elles soient justifiées par des impératifs de fonctionnement et sous réserve d'une localisation adaptée ;
- Le changement de destination des bâtiments repérés au plan de zonage, à condition que ce changement de destination ne compromette ni l'exploitation agricole ni la qualité paysagère du site et qu'il soit soumis à l'avis conforme de la CDPENAF conformément au Code de l'Urbanisme ;
- L'extension, dans la limite de 30% de la surface de plancher initiale de la construction à la date d'approbation du PLU, réalisée en une ou plusieurs fois, des habitations existantes d'une superficie avant extension d'au moins 60m² et sans que la surface de plancher maximale après extension dépasse les 250m² ;
- Les constructions et installations liées aux activités inhérentes à l'activité agricole (locaux de vente directe, tourisme vert...), dans la mesure où ces activités de diversification soient complémentaires à l'activité agricole et restent accessoires par rapport aux activités agricoles, et à condition qu'elles soient créées dans le volume des constructions préexistantes ;
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés à la réalisation des occupations du sol admises dans la zone ;
- Les clôtures à condition qu'elles soient ajourées ou perméables afin de permettre la libre circulation de la petite faune, à l'exception des emprises du Domaine Public Autoroutier Concedé ;
- La gestion et l'entretien des fossés de gestion des eaux pluviales, dans la poursuite des travaux engagés ;
- Les démolitions ;
- Les reconstructions de bâtiments détruits ou démolis à condition que sa destination soit conservée ;

ARTICLE A. 3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementée.

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE A. 4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

4.1 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES (PUBLIQUES ET PRIVEES) ET EMPRISES PUBLIQUES

- Les constructions doivent être édifiées en retrait de la voie avec un minimum de 5m.
- Les clôtures doivent être édifiées en retrait de la voirie avec un minimum de 1m.
- Les dispositions énoncées précédemment ne s'appliquent pas pour :
 - l'aménagement ou la reconstruction de bâtiments existants ;
 - les extensions de bâtiments existants ;
- Les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter sans recul/voies et emprises publiques.

4.2 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les constructions pourront être édifiées :

-soit en retrait des limites séparatives. Dans ce cas, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à construire* à la limite séparative la plus proche « L » doit être au moins égale à la moitié de la hauteur « H » soit **$L = H/2$, avec un minimum de 3,00 mètres** ;

** Le débord des toitures de 0,50m. maximum n'est pas concerné par cette prescription. Au-delà de 0,50m., le débord extérieur des toitures constitue un point du bâtiment qui de ce fait entre dans ce calcul.*

-soit sur les limites séparatives, pour les bâtiments :

- de 3,5m de hauteur maximum ;
 - dont la largeur en limite n'excède pas 8m. ;
 - représentant des constructions annexes ;
 - du site de Montfleury.
- En cas de reconstruction après sinistre, les prospectus à respecter devront être ceux qui existaient précédemment.
 - L'ensemble des dispositions énoncées précédemment ne s'applique pas pour les extensions de bâtiments existants si ces extensions n'aggravent pas le recul existant, et les clôtures.
 - Les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter en limite séparative, sauf vis-à-vis des limites du Domaine Public Autoroutier Concédé. Dans ce cas, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à construire (sauf ceux liés à l'activité autoroutière) à la limite séparative la plus proche « L » doit être au moins égale à la hauteur « H » soit **$L = H$** .

4.3 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de distance minimum imposée entre deux bâtiments non-contigus sur une même propriété.

4.4 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementée.

4.5 - 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 le plus haut de la construction. Cette hauteur ne comprend pas les ouvrages indispensables de faible emprise tels que souche de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs.

-La hauteur maximale des constructions ne peut excéder :

- **6,00 mètres** à l'égout des toitures ou à l'acrotère ;
- **11,00 mètres** au point le plus haut de la construction.

-La hauteur maximale des constructions annexes sera limitée à 3,50 mètres à l'égout du toit.

- Pour les bâtiments d'exploitation, la hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus et est fixée à 13m en tout point

- En cas de reconstruction, la hauteur pourra atteindre la hauteur initiale du précédent bâtiment.

- La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et les ouvrages techniques nécessaires à leur fonctionnement.

ARTICLE A. 5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Voir les dispositions communes à toutes les zones au **titre VI du présent règlement**.

ARTICLE A. 6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

1. Plantations :

- Le défrichement des éléments du paysage identifiés dans le cadre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme est soumis à autorisation préalable au titre des installations et des travaux divers.

- En cas d'arrachage pour des raisons d'accessibilité, un linéaire équivalent et constitué d'essences régionales doit être replanté à proximité.

- Des plantations d'accompagnement seront exigées aux abords des constructions autorisées.

- Les haies végétales de clôtures seront constituées de préférence d'essences locales en mélange, à feuilles caduques ou persistantes.

2. Aires de stationnement :

- Les aires de stationnement devront être paysagères et perméables dès la deuxième place créée.
- Les occupations du sol devront respecter les mesures de sécurité liées à la circulation (accès, visibilité, etc.).

ARTICLE A. 7 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

1. Nombre de places à réaliser

- Le stationnement doit être assuré en dehors des voies publiques, dans des parkings de surface ou des garages.
- La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m², accès compris.

Constructions à usage d'habitation :

- **1 place de stationnement par tranche de 60m² de surface de plancher à destination de logement.** Toute tranche additionnelle entièrement construite impose la création d'1 place ;
 - **1 place par chambre** pour les logements représentant un **gîte à la ferme ou une chambre d'hôtes.**
- En cas d'impossibilité technique, le constructeur peut réaliser des places de stationnement sur un autre terrain à condition que celui-ci ne soit pas distant de plus de 150m de la construction principale et que lesdites places de stationnement soient affectées aux utilisateurs du bâtiment projeté par un acte authentique soumis à publicité foncière.

2. Rappel technique

Les garages, ensembles de garages, places et parcs de stationnement doivent être implantés de telle manière que le conducteur du véhicule garé dispose d'une visibilité suffisante au moment où ce véhicule s'engage sur le trottoir ou la voie de circulation. Les ensembles de garages et parcs de stationnement avec accès directs multiples sur la voie publique sont interdits.

SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE A. 8 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

8.1 - ACCES

- En application de l'article **R.111-2** du **Code de l'Urbanisme**, 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.

- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 692 du Code Civil.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

8.2 - VOIRIES

- Les voiries doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie, du déneigement et d'enlèvement des ordures ménagères et aux exigences de la protection civile.
- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir tout en tenant compte des déplacements modes doux (piétons, vélos,...).
- Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour sous réserve d'un intérêt et d'une possibilité technique.

ARTICLE A. 9 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

9.1- EAU POTABLE

- Toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par une conduite publique de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- Les installations présentant un risque particulier de pollution du réseau public d'eau potable par phénomènes de retour d'eau doivent être équipées après compteur d'un dispositif de disconnexion.

9.2- ASSAINISSEMENT

1. Eaux usées

1.1 Zones desservies :

- Toute construction ou installation nouvelle doit être équipée d'un réseau séparatif eaux usées / eaux pluviales et être raccordée au réseau public d'assainissement correspondant.
- Les relevages individuels font partie des branchements et incombent aux constructeurs.
- L'évacuation des eaux usées liées aux activités de toutes sortes dans le réseau public peut être subordonnée à un prétraitement approprié.

1.2 Zones non desservies :

- Dans les zones non desservies ou d'assainissement collectif à terme, il peut être admis un dispositif d'assainissement individuel, conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et dont la réalisation est conforme à la réglementation en vigueur.

2. Eaux pluviales

- En aucun cas, les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil).

- Sauf interdiction liée à la prise en compte des risques ou impossibilité technique démontrée, **les eaux pluviales devront être prioritairement gérées sur chaque parcelle bâtie par la réalisation d'un dispositif de stockage, et/ou un dispositif d'infiltration dans le sol** (puits perdu,...) si les conditions pédologiques et la configuration des lieux le permettent. Le dimensionnement de l'ouvrage de stockage sera proportionnel aux surfaces imperméabilisées.
- Dans le cas où l'infiltration du fait de la nature du sol ou de la configuration de l'aménagement nécessiterait des travaux disproportionnés, les eaux pluviales des parcelles seront stockées avant rejet à débit régulé dans le réseau pluvial.
- Les eaux pluviales excédentaires, après stockage et le cas échéant infiltration, peuvent être rejetées dans le réseau collecteur lorsqu'il existe, dans le respect des débits de fuite éventuellement indiqués dans le programme d'aménagement.
- Les dispositifs seront mis en œuvre (étude de perméabilité, dimensionnement, installation) et à la charge exclusive des bénéficiaires des permis et des propriétaires des immeubles, qui devront s'assurer de leur bon fonctionnement permanent.

9.3- AUTRES RESEAUX

- Les extensions de tous les réseaux d'électricité et de télécommunication doivent être réalisées en souterrain.
- Il est recommandé de prévoir, pour toute nouvelle construction, la mise en place des fourreaux nécessaires au passage de la fibre optique.

9.4- COLLECTE DES DECHETS ET DES ORDURES MENAGERES

- Pour les constructions de toute nature, un ou plusieurs emplacements doivent être prévus pour assurer le stockage des déchets. La surface et la localisation de ces emplacements doivent être adaptées à la nature et l'importance de la construction.
- Les dispositifs mis en place devront être conformes aux prescriptions de la réglementation de collecte et traitement des déchets du SICTOM du Guiers (Syndicat Interdépartemental de Collecte et de Traitement des Ordures Ménagères du Guiers).

TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE ET FORESTIERE

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

CARACTERE DE LA ZONE N :

Cette zone comprend 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.

Elle définit :

- un **sous-secteur NI** à vocation d'activités et d'équipements de loisirs (ancien site de baignade de Montfleury) ;
- un **sous-secteur Nco** délimitant les secteurs naturels compris dans les périmètres de corridors écologiques ;
- un **sous-secteur Nr** délimitant les secteurs naturels compris dans les périmètres des réservoirs de biodiversité.

Elle fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation.

LE PLAN DISTINGUE :

- Des secteurs délimités par une trame spécifique représentant les aléas forts identifiés par la commune, en matière de ruissellement / inondation et de glissement de terrain. Dans ces secteurs, les dispositions de l'article 11 (Titre I – Dispositions générales) page 14 du présent règlement s'appliquent.
Cependant, le règlement des différents secteurs du plan de zonage du PLU s'applique dans le cas où celui-ci est plus restrictif que les dispositions de l'article 11 page 14 ;
- Le tracé de la future ligne ferroviaire Lyon – Turin, assorti de deux emplacements réservés au titre de l'article L.151-41 du Code de l'urbanisme : **ER 4 et ER 5** dont les intitulés sont indiqués au **titre VII du présent règlement** et la réglementation précisée au **titre I relatif aux Dispositions générales** ;
- Une orientation d'aménagement et de programmation (n°3) au titre de l'article L.151-6 du Code de l'urbanisme : l'OAP des abords de Montfleury.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N. 1 : OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

1. Dans la zone N :

Sont interdites toutes les occupations du sol non autorisées à l'article N2, et notamment :

toute construction, tout remblai et tout dépôt de matériaux dans une bande minimum de 10 mètres de large de part et d'autre des sommets de berges des cours d'eau, des ruisseaux et de tout axe hydraulique recueillant les eaux d'un bassin versant et pouvant faire transiter un débit de crue suite à un épisode pluvieux.

2. Dans le sous-secteur NI :

Sont interdites toutes les occupations du sol non autorisées à l'article N2, et notamment :

toute construction, tout remblai et tout dépôt de matériaux dans une bande minimum de 10 mètres de large de part et d'autre des sommets de berges des cours d'eau, des ruisseaux et de tout axe hydraulique recueillant les eaux d'un bassin versant et pouvant faire transiter un débit de crue suite à un épisode pluvieux.

3. Dans les sous-secteurs Nco :

Sont interdites toutes les occupations du sol non autorisées à l'article N2, et notamment :

toute construction, tout remblai et tout dépôt de matériaux dans une bande minimum de 10 mètres de large de part et d'autre des sommets de berges des cours d'eau, des ruisseaux et de tout axe hydraulique recueillant les eaux d'un bassin versant et pouvant faire transiter un débit de crue suite à un épisode pluvieux.

4. Dans les sous-secteurs Nr :

Sont interdites toutes les occupations du sol non autorisées à l'article N2.

ARTICLE N. 2 : OCCUPATIONS DU SOL AUTORISEES MAIS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Conformément à l'arrêté préfectoral DDT/SEEF n°2016-2022 du 28 décembre 2016, abrogeant les arrêtés préfectoraux en date du 25 juin 1999 et du 13 juin 2000, le classement des infrastructures de transports terrestres sur le territoire communal a été redéfini : l'autoroute A43 et la ligne ferroviaire Lyon-Turin étant maintenues en catégorie 1, les constructions localisées dans une bande reportée au plan de zonage de 300 mètres de part et d'autre de ces axes routier et ferroviaire seront soumises à des prescriptions d'isolement acoustique.

Dans l'ensemble de la zone N, sous-secteurs NI, Nco et Nr compris, sont autorisées les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et les ouvrages techniques nécessaires à leur fonctionnement et que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

1. Dans la zone N :

Les occupations du sol suivantes sont admises sous réserve du respect des conditions fixées ci-après :

Si par leur situation ou leur importance ils n'imposent pas, soit la réalisation par la commune d'équipements publics nouveaux, soit un surcroît important des dépenses de fonctionnement des services publics.

Si la commune est en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire les travaux nécessaires seront effectués :

- Les constructions et installations forestières par l'article L.311-1 du code rural et/ou nécessaires à l'exploitation forestière justifiées par des impératifs de fonctionnement sous réserve d'une localisation adaptée ;

- Les constructions à usage de local de surveillance nécessaire à l'exploitation : la surface sera limitée à 40 m² de surface de plancher, et leurs implantations, selon la nature de l'activité, seront situées à l'intérieur ou en extension des bâtiments de l'exploitation et devront former un ensemble cohérent avec ces derniers ;

- L'extension, dans la limite de 30% de la surface de plancher initiale de la construction à la date d'approbation du PLU, réalisée en une ou plusieurs fois, des habitations existantes d'une superficie avant extension d'au moins 60m² et sans que la surface de plancher maximale après extension dépasse les 250m² ;

- Les constructions annexes aux bâtiments d'habitation, telles que définies dans le Lexique au **titre VIII du présent règlement**, sont autorisées sous réserves :

- qu'elles soient directement liées à la destination de la ou des construction(s) principale(s) implantée(s) sur le même terrain ;
- qu'elles soient implantées à moins de 20 mètres du bâti d'habitation ;
- que l'emprise au sol de chacune des constructions n'excède pas 30m² ;
- que leur superficie totale et cumulée n'excède pas 50m² ;
- que leur hauteur n'excède pas 3,5 mètres au point le plus haut de la construction ;

- Les piscines et bassins à condition d'être sur le tènement de l'habitation ;

- Les constructions et installations liées aux activités inhérentes à l'activité agricole et forestière (locaux de vente directe, tourisme vert...), dans la mesure où ces activités de diversification soient nécessaires à cette activité et restent accessoires par rapport aux activités d'origine, et à condition qu'elles soient créées dans le volume des constructions préexistantes ;

- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés à la réalisation des occupations du sol admises dans la zone ;

- Les clôtures à condition qu'elles soient ajourées ou perméables afin de permettre la libre circulation de la petite faune, à l'exception des emprises du Domaine Public Autoroutier Concédé ;

- La gestion et l'entretien des fossés de gestion des eaux pluviales, dans la poursuite des travaux engagés ;

- Les démolitions ;

- Les reconstructions de bâtiments détruits ou démolis à condition que sa destination soit conservée ;

2. Dans le sous-secteur NI :

Les occupations du sol suivantes sont admises sous réserve du respect des conditions fixées ci-après :

Si par leur situation ou leur importance ils n'imposent pas, soit la réalisation par la commune d'équipements publics nouveaux, soit un surcroît important des dépenses de fonctionnement des services publics.

Si la commune est en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire les travaux nécessaires seront effectués :

- Les installations et équipements publics et d'intérêt collectif liés aux activités de loisirs ;
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés à la réalisation des occupations du sol admises dans la zone ;
- Les clôtures à condition qu'elles soient ajourées ou perméables afin de permettre la libre circulation de la petite faune ;
- Les démolitions ;
- Les reconstructions de bâtiments détruits ou démolis à condition que sa destination soit conservée ;

3. Dans les sous-secteurs Nco :

Les occupations du sol suivantes sont admises sous réserve du respect des conditions fixées ci-après :

Si par leur situation ou leur importance ils n'imposent pas, soit la réalisation par la commune d'équipements publics nouveaux, soit un surcroît important des dépenses de fonctionnement des services publics.

Si la commune est en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire les travaux nécessaires seront effectués :

- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés à la réalisation des occupations du sol admises dans la zone ;
- Les clôtures à condition qu'elles soient ajourées ou perméables afin de permettre la libre circulation de la petite faune, à l'exception des emprises du Domaine Public Autoroutier Concéde ;
- La gestion et l'entretien des fossés de gestion des eaux pluviales, dans la poursuite des travaux engagés ;
- Les démolitions ;
- Les reconstructions de bâtiments détruits ou démolis à condition que sa destination soit conservée ;
- **Les constructions ne devront ni avoir de conséquences dommageables pour l'environnement, ni causer la destruction d'espaces boisés et agricoles à valeur économique et écologique.**

ARTICLE N. 3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementée.

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE N. 4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

4.1 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES (PUBLIQUES ET PRIVEES) ET EMPRISES PUBLIQUES

- Les constructions doivent être édifiées en retrait de la voie avec un minimum de 5m.
- Les clôtures doivent être édifiées en retrait de la voirie avec un minimum de 1m.
- Les dispositions énoncées précédemment ne s'appliquent pas pour :
 - l'aménagement ou la reconstruction de bâtiments existants ;
 - les extensions de bâtiments existants ;
- Les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter sans recul/voies et emprises publiques.

4.2 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

-Les constructions pourront être édifiées :

-soit en retrait des limites séparatives. Dans ce cas, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à construire* à la limite séparative la plus proche « L » doit être au moins égale à la moitié de la hauteur « H ».soit **$L = H/2$, avec un minimum de 3,00 mètres ;**

** Le débord des toitures de 0,50m. maximum n'est pas concerné par cette prescription. Au-delà de 0,50m., le débord extérieur des toitures constitue un point du bâtiment qui de ce fait entre dans ce calcul.*

-soit sur les limites séparatives, pour les bâtiments :

- de 3,5m de hauteur maximum ;
 - dont la largeur en limite n'excède pas 8m. ;
 - représentant des constructions annexes.
- En cas de reconstruction après sinistre, les prospects à respecter devront être ceux qui existaient précédemment.
 - L'ensemble des dispositions énoncées précédemment ne s'applique pas pour les extensions de bâtiments existants si ces extensions n'aggravent pas le recul existant, et les clôtures.
 - Les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter en limite séparative, sauf vis-à-vis des limites du Domaine Public Autoroutier Concédé. Dans ce cas, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à construire (sauf ceux liés à l'activité autoroutière) à la limite séparative la plus proche « L » doit être au moins égale à la hauteur « H » soit **$L = H$.**

4.3 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de distance minimum imposée entre deux bâtiments non-contigus sur une même propriété.

4.4 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementée.

4.5 - 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 le plus haut de la construction. Cette hauteur ne comprend pas les ouvrages indispensables de faible emprise tels que souche de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs.
- La hauteur maximale des constructions ne peut excéder **10,00 mètres** au point le plus haut de la construction.
- La hauteur maximale des constructions annexes sera limitée à 3,50 mètres à l'égout du toit.
- En cas de reconstruction, la hauteur pourra atteindre la hauteur initiale du précédent bâtiment.
- La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et les ouvrages techniques nécessaires à leur fonctionnement.

ARTICLE N. 5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Voir les dispositions communes à toutes les zones au **titre VI du présent règlement**.

ARTICLE N. 6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

1. Plantations :

- Les espaces boisés classés à conserver ou à créer, tels qu'ils figurent au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L. 113-1 du Code de l'Urbanisme qui garantit leur préservation intégrale.
- En cas d'arrachage pour des raisons d'accessibilité, un linéaire équivalent et constitué d'essences régionales doit être replanté à proximité.
- Des plantations d'accompagnement seront exigées aux abords des constructions autorisées.
- Les haies végétales de clôtures seront constituées de préférence d'essences locales en mélange, à feuilles caduques ou persistantes.

2. Aires de stationnement :

- Les aires de stationnement devront être paysagères et perméables dès la deuxième place créée.
- Les occupations du sol devront respecter les mesures de sécurité liées à la circulation (accès, visibilité, etc.).

ARTICLE N. 7 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

1. Nombre de places à réaliser

- Le stationnement doit être assuré en dehors des voies publiques, dans des parkings de surface ou des garages.
- La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m², accès compris.

Constructions à usage d'habitation :

- **1 place de stationnement par tranche de 60m² de surface de plancher à destination de logement.** Toute tranche additionnelle entièrement construite impose la création d'1 place ;
 - **1 place par chambre** pour les logements représentant un **gîte à la ferme ou une chambre d'hôtes.**
- En cas d'impossibilité technique, le constructeur peut réaliser des places de stationnement sur un autre terrain à condition que celui-ci ne soit pas distant de plus de 150m de la construction principale et que lesdites places de stationnement soient affectées aux utilisateurs du bâtiment projeté par un acte authentique soumis à publicité foncière.

2. Rappel technique

Les garages, ensembles de garages, places et parcs de stationnement doivent être implantés de telle manière que le conducteur du véhicule garé dispose d'une visibilité suffisante au moment où ce véhicule s'engage sur le trottoir ou la voie de circulation. Les ensembles de garages et parcs de stationnement avec accès directs multiples sur la voie publique sont interdits.

SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE N. 8 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

8.1 - ACCES

- En application de l'article **R.111-2** du **Code de l'Urbanisme**, 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.
- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 692 du Code Civil.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

8.2 - VOIRIES

- Les voiries doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie, du déneigement et d'enlèvement des ordures ménagères et aux exigences de la protection civile.
- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir tout en tenant compte des déplacements modes doux (piétons, vélos,...).
- Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour sous réserve d'un intérêt et d'une possibilité technique.

ARTICLE N. 9 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

9.1- EAU POTABLE

- Toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par une conduite publique de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- Les installations présentant un risque particulier de pollution du réseau public d'eau potable par phénomènes de retour d'eau doivent être équipées après compteur d'un dispositif de disconnexion.

9.2- ASSAINISSEMENT

1. Eaux usées

1.1 Zones desservies :

- Toute construction ou installation nouvelle doit être équipée d'un réseau séparatif eaux usées / eaux pluviales et être raccordée au réseau public d'assainissement correspondant.
- Les relevages individuels font partie des branchements et incombent aux constructeurs.
- L'évacuation des eaux usées liées aux activités de toutes sortes dans le réseau public peut être subordonnée à un prétraitement approprié.

1.2 Zones non desservies :

- Dans les zones non desservies ou d'assainissement collectif à terme, il peut être admis un dispositif d'assainissement individuel, conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et dont la réalisation est conforme à la réglementation en vigueur.

2. Eaux pluviales

- En aucun cas, les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil).
- Sauf interdiction liée à la prise en compte des risques ou impossibilité technique démontrée, **les eaux pluviales devront être prioritairement gérées sur chaque parcelle bâtie par la réalisation d'un dispositif de stockage, et/ou un dispositif d'infiltration dans le sol** (puits perdu,...) si les conditions pédologiques et la configuration des lieux le permettent. Le dimensionnement de l'ouvrage de stockage sera proportionnel aux surfaces imperméabilisées.

- Dans le cas où l'infiltration du fait de la nature du sol ou de la configuration de l'aménagement nécessiterait des travaux disproportionnés, les eaux pluviales des parcelles seront stockées avant rejet à débit régulé dans le réseau pluvial.
- Les eaux pluviales excédentaires, après stockage et le cas échéant infiltration, peuvent être rejetées dans le réseau collecteur lorsqu'il existe, dans le respect des débits de fuite éventuellement indiqués dans le programme d'aménagement.
- Les dispositifs seront mis en œuvre (étude de perméabilité, dimensionnement, installation) et à la charge exclusive des bénéficiaires des permis et des propriétaires des immeubles, qui devront s'assurer de leur bon fonctionnement permanent.

9.3- AUTRES RESEAUX

- Les extensions de tous les réseaux d'électricité et de télécommunication doivent être réalisées en souterrain.
- Il est recommandé de prévoir, pour toute nouvelle construction, la mise en place des fourreaux nécessaires au passage de la fibre optique.

9.4- COLLECTE DES DECHETS ET DES ORDURES MENAGERES

- Pour les constructions de toute nature, un ou plusieurs emplacements doivent être prévus pour assurer le stockage des déchets. La surface et la localisation de ces emplacements doivent être adaptées à la nature et l'importance de la construction.
- Les dispositifs mis en place devront être conformes aux prescriptions de la réglementation de collecte et traitement des déchets du SICTOM du Guiers (Syndicat Interdépartemental de Collecte et de Traitement des Ordures Ménagères du Guiers).

TITRE VI : DISPOSITIONS COMMUNES A TOUTES LES ZONES DU PLU

QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

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.

Les constructions dont l'aspect général est d'un type régional affirmé étranger au secteur local (mas provençal, chalet d'aspect madrier ou rondin, etc.) sont interdites. Les éléments agressifs par leur couleur, par leurs caractéristiques réfléchissantes et leurs volumes sont interdits.

L'ensemble des éléments identifiés et localisés sur le plan de zonage en application de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme devront être conservés et entretenus et faire l'objet soit d'une déclaration préalable, soit d'un permis de construire et/ou d'un permis de démolir, suivant les travaux envisagés, et cela avant toute intervention. D'une manière générale, il sera demandé que les travaux envisagés respectent les caractéristiques initiales de la construction.

Pour les zones et secteurs dédiés aux activités économiques ainsi que les constructions destinées à cet usage, les aires de stockage ne devront pas être visibles.

De plus, les différents aménagements tels que les accès, aires de stationnement, de stockage, les espaces verts et plantations, etc. devront faire l'objet d'une conception d'ensemble harmonieuse.

ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

- Les matériaux et les couleurs retenues pour la construction, comme doit le montrer le volet paysager de l'autorisation de construire, à travers une vue proche et une vue lointaine du terrain avant et après le projet, doivent assurer une harmonie avec les teintes et les matériaux avoisinants.
- Les teintes vives ou saturées qui peuvent générer un contraste important dans le paysage et menacer la cohérence avec les bâtiments environnants seront proscrites. La couleur blanche est interdite.
- Les éléments en pierre, chaînage, linteaux corniches et encadrement pourront rester naturels et apparents.
- Une harmonie des teintes, aspects des matériaux et ouvertures est obligatoire sur la totalité de la construction (porte d'entrée, porte de garage, portails, volets, fenêtres, etc.).
- Le bois est autorisé pour les constructions annexes : abris, appentis, garages accolés ou non.

Dans le cas de la construction de plusieurs logements sur une même unité foncière ou d'un permis d'aménager, une unité architecturale, avec des volumes équivalents et une harmonie des teintes (couleurs des façades et aspects des matériaux), sera obligatoire.

Pour le Parc d'Activités de Val Guiers :

- Toutes les constructions devront présenter un aspect fini et seront traitées en harmonie avec les bâtiments voisins : situation, dimensions et aspect extérieur ne devront pas compromettre la composition d'ensemble du site.

Les vues à prendre en compte sont les suivantes :

- Vues depuis l'A43, notamment de découverte aux passages du pont de la RD916a et du pont du diffuseur dans le sens Ouest-Est, du pont de la RD35e dans le sens Est-Ouest ;
- Vues plongeantes des bretelles de sortie sur le péage.
- L'implantation des constructions doit rechercher la meilleure adaptation au terrain naturel en réduisant au maximum les mouvements de terrain, qui seront paysagés s'ils s'avèrent nécessaires.
- Les volumes devront traduire par leur forme et leur aspect les diverses fonctions qu'ils abritent, et les façades sur voiries devront être soignées et claires au niveau du repérage des entrées du public et des livraisons.
- Les matériaux et les couleurs seront à harmoniser avec le bâti avoisinant.

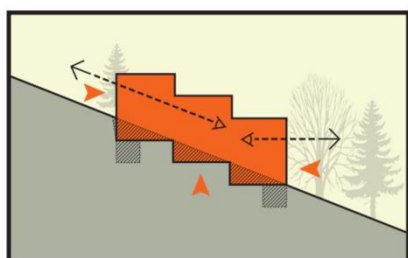
Pour les autres zones et secteurs dédiés aux activités économiques ainsi que les constructions destinées à cet usage, les bardages d'aspect translucide ainsi que tous matériaux générant un effet « miroir » sont interdits.

TERRASSEMENT ET IMPLANTATION

- Seuls les affouillements et remblais indispensables aux constructions sont autorisés.
- La construction, comme le font figurer les courbes de niveaux avant et après le projet sur le plan de masse de l'autorisation de construire, doit être adaptée au terrain naturel et étudiée en fonction de la pente du terrain. Un bâtiment terminé ne devra pas présenter de talus importants ni en déblais, ni en remblais. Ces derniers ne devront pas excéder 2 m.

ACCOMPAGNER LA PENTE

en cascade, avec succession de niveaux ou de demis-niveaux suivant le degré d'inclinaison

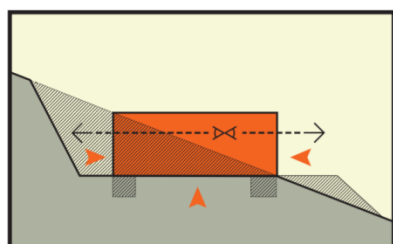


VOLUME DES
DÉBLAIS/REMBLAIS

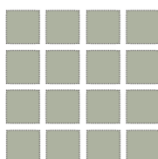


DÉPLACER LE TERRAIN

poser à plat sur un terrassement

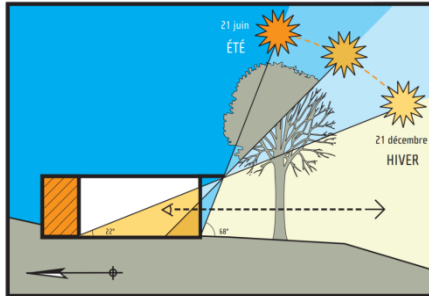


VOLUME DES
DÉBLAIS/REMBLAIS

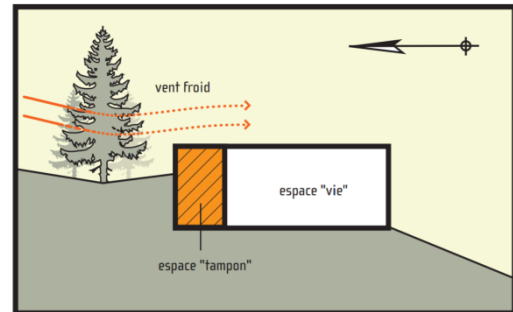


- **L'orientation des constructions** doit être choisie de manière à maximiser les apports solaires en hiver, sans qu'il soit trop gênant l'été. Par ailleurs, il convient de minimiser les ombres portées sur les bâtiments et de prendre en compte l'impact des vents dominants.

PROFITER DU SOLEIL



SE PROTÉGER DES VENTS



Source : habiter en montagne référentielle d'architecture (PNRV ; PNRC CAUE 38, 73)

- La construction doit être implantée de manière à créer des espaces extérieurs (jardins, terrasses, cours) suffisamment intimes de par leur position par rapport à la construction pour ne pas nécessiter le rajout d'éléments de protection visuelle ayant un fort impact dans le paysage (haies, clôtures). La construction doit être implantée de manière à préserver des espaces libres permettant un éventuel découpage de la parcelle.
- Dans le cas d'un terrain plat, les terres de terrassement doivent être régaliées en pente douce.
- Dans tous les cas, les buttes de terre sont interdites pour éviter l'effet « taupinière ».

Pour les zones et secteurs dédiés aux activités économiques ainsi que les constructions destinées à cet usage, l'orientation et la conception des constructions tiendront compte de la nécessité d'implanter une façade principale sur rue pour participer à son animation (entrée principale, porche, baie vitrée, etc.).

ENERGIE RENOUVELABLE

- Les équipements liés aux énergies renouvelables doivent être intégrés et adaptés à la logique architecturale des constructions et à leur environnement patrimonial et paysager. En cas d'implantation, sur des toitures terrasses, de panneaux solaires ou photovoltaïques, celle-ci se fera horizontalement ou devra être intégrée sans dépassement de l'acrotère.

TOITURES

- **Les bâtiments à usage d'habitation en dehors des constructions annexes devront respecter les dispositions suivantes :**
- Les toitures terrasses non accessibles devront être végétalisées. Ce type de toiture, à l'instar des autres toitures non traditionnelles, devront justifier une intégration satisfaisante dans le site naturel ou bâti.
- La pente des toitures des habitations sera comprise entre 30% et 60% (2 pans minimum) avec un faitage réalisé dans le sens de la plus grande dimension. Des pentes différentes sont autorisées pour des éléments ponctuels (marquises, auvents...) ainsi que pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. En tout état de cause, les pentes de toitures doivent tenir compte de l'environnement bâti voisin ; le type de tuile sera choisi en fonction de la pente.

Pour les extensions, la pente de toiture doit s'intégrer en harmonie avec la construction principale existante.

Pour les constructions annexes, les toitures à un pan sont autorisées, de même que les toitures terrasses.

- Les dépassées de toitures sont obligatoires sur façades. Elles doivent présenter un débord minimum de 0,5 mètre sauf pour les constructions implantées sur les limites séparatives ou à l'alignement d'une voie.
- Les couleurs des matériaux de couverture doivent être de ton brun rouge ou ardoise, en harmonie avec la couleur dominante des bâtiments avoisinants. Les teintes qui peuvent générer un contraste important dans le paysage et menacer la cohérence avec les bâtiments environnants seront proscrites.
- Dans le cas de la construction de plusieurs logements sur une même unité foncière ou d'un permis d'aménager, une unité architecturale et une harmonie des teintes respectueuses des caractéristiques architecturales locales seront obligatoires.
- Les ouvrages techniques et les éléments architecturaux doivent être conçus pour garantir l'insertion harmonieuse au regard du volume des bâtiments et de la forme de la toiture afin d'en limiter l'impact visuel.

Pour le Parc d'Activités de Val Guiers : les matériaux réfléchissants sont interdits pour les toitures.

Pour les autres secteurs dédiés aux activités économiques et autres constructions destinées à cet usage :

Pour les toitures autres que les toits terrasses, la pente des toitures sera comprise entre 5% et 50% avec un faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension.

Dans le cas où la construction est de conception contemporaine, une toiture non traditionnelle peut être admise à condition que son intégration dans le site soit établie.

Dans le cas des extensions et des restaurations, la toiture devra être en harmonie avec l'existant.

CLOTURES :

- Les clôtures qui viendraient à être réalisées doivent être de conception simple. Tout élément de clôture d'un style étranger à la région est interdit.
L'harmonie doit être recherchée dans leur conception pour assurer une continuité du cadre paysager, notamment avec les clôtures avoisinantes, et dans leur aspect (couleur, matériaux, etc.) avec la construction principale.
La hauteur maximale des clôtures ne devra pas excéder 2 mètres de hauteur.
La partie pleine des clôtures ne pourra excéder 0,80 mètre de hauteur.
- Les clôtures préfabriquées en plastique et en béton moulé ainsi que les panneaux rigides sont interdits.
- Une insertion paysagère qualitative des clôtures sera recherchée et une harmonisation avec les clôtures voisines devra être assurée.
- Toute clôture composée par une haie végétale doit être réalisée avec au moins trois espèces buissonnantes disposées irrégulièrement, dont une majorité de plantes à feuilles caduques (ex : noisetiers, érables, saules, cornouillers, etc.) à l'exclusion de toutes essences étrangères à la région.
Elles peuvent être doublées de grillages ou de grilles perméables à la faune (maillage large, soudées ou nouées).
- En cas d'implantation de portail, ces derniers ne pourront pas avoir une hauteur supérieure à la clôture au mur de clôture.
Les portails devront être en harmonie avec la construction principale.
Les portails devront être implantés en recul de l'alignement avec un minimum de 5 mètres.
- Les supports de coffrets EDF, boîtes à lettres, commandes d'accès, etc. doivent être intégrés au dispositif de clôture à proximité de l'entrée principale.

Dans les périmètres de zones naturelles et agricoles identifiés au plan de zonage, la clôture n'est pas obligatoire. Si toutefois elles sont nécessaires, les clôtures devront être à caractère végétal et plantées d'essences locales, non répertoriées comme envahissantes et non doublées d'un grillage. Les clôtures maçonnées et les murs de soubassements sont interdits, excepté les murs en pierres apparentes à condition qu'elles soient ajourées par des ouvertures de 15 cm x 15 cm réalisées au niveau du sol, tous les 5 mètres.

L'ensemble de ces règles ne s'applique pas aux clôtures délimitant le Domaine Public Autoroutier Concédé.

TITRE VII : EMPLACEMENTS RESERVES

N°	Surface	Bénéficiaire	Objet
ER- 1	656 m ²	Commune	Equipement
ER- 2	2 551 m ²	Commune	Equipement
ER- 3	596 m ²	Commune	Chemin
ER- 4	357 499 m ²	SNCF Réseau	Ligne ferroviaire
ER- 5	2 815 m ²	SNCF Réseau	Ligne ferroviaire

TITRE VIII : LEXIQUE

Accès :

Les caractéristiques des accès et des voies doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, etc.

Les caractéristiques techniques de la voirie devront au préalable faire l'objet de l'accord de l'autorité compétente.

Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies ouvertes à la circulation générale, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Acrotère :

L'acrotère est l'élément de façade situé au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse et qui constitue des rebords ou garde-corps pleins ou à claire-voie.

Affouillement et exhaussement :

Les affouillements et les exhaussements des sols doivent être précédés de la délivrance d'un permis d'aménager, à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à deux hectares.

Dans les secteurs sauvegardés dont le périmètre a été délimité, les sites classés et les réserves naturelles doivent être précédés de la délivrance d'un permis d'aménager : les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et portant sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés ;

Doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux, installations et aménagements suivants : à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés.

Alignement :

Limite existante ou projetée (en cas notamment de définition d'un Emplacement Réservé pour la création ou l'aménagement d'une voirie), entre le domaine public et le fonds privé.

Arbre de haute tige :

Les arbres de haute tige sont des arbres dont le tronc mesure à la plantation au moins 1,80 m de haut et 15/20 centimètres de circonférence à un mètre du sol.

Clôture :

Constitue une clôture, toute édification d'un ouvrage destiné à fermer un passage ou un espace.

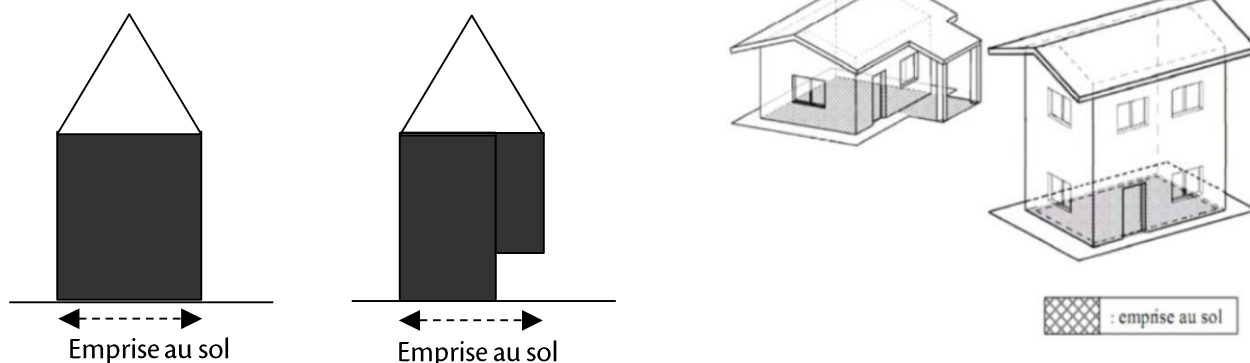
Coefficient d'emprise au sol (CES) :

Le **coefficient d'emprise au sol** exprime en pourcentage le rapport de la surface occupée par la projection verticale du volume hors œuvre du bâtiment à la surface de la parcelle.

L'emprise au sol prend en compte :

- L'épaisseur des murs ;
- Les surfaces closes et couvertes aménagées (garages) ;
 - Les constructions non totalement closes (auvents, abris de voitures) soutenues par des poteaux;

- Les prolongements extérieurs des niveaux de la construction en saillie de la façade ;
- Les rampes d'accès aux constructions ;
- Les bassins de piscines ;
- Les bassins de rétention maçonnés.



Constructions annexes :

Les constructions annexes sont des constructions non intégrées à l'habitation, situées sur le même tènement, dont le fonctionnement est lié à cette habitation : garages, remises, abris bois, abris de jardin, dépendance, local technique. L'annexe ne peut être directement reliée au bâtiment principal, auquel cas il ne s'agirait plus d'une annexe mais d'une extension.

La surface de plancher maximale des constructions annexes ne doit pas excéder 30 m².

La hauteur maximale des constructions annexes est fixée à 3,5 mètres au point le plus haut du bâtiment.

Les piscines et bassins ne sont pas considérés comme des constructions annexes.

Desserte :

La desserte d'un terrain est constituée par les réseaux, ainsi que par la voie, le chemin ou la servitude de passage qui permet d'approcher le terrain et sur le(a)quel(le) est aménagé l'accès à la construction à édifier.

Emplacement Réservé :

Emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, aux espaces verts ainsi qu'aux espaces nécessaires aux continuités écologiques.

Emprise :

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.

Espaces boisés classés :

Le Plan Local d'Urbanisme peut classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements. 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, le classement en EBC 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 Espaces Boisés Classés repérés aux documents graphiques du PLU sont soumis aux dispositions de l'article L.113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Espace perméable :

Les espaces perméables sont des espaces qui répondent aux caractéristiques cumulatives suivantes :

- Espaces libres de toute construction.
- Espaces bénéficiant d'un traitement de surface qui permet une infiltration des eaux pluviales.

Extension :

Tous travaux ayant pour effet de modifier le volume existant par addition contiguë ou surélévation.

Faîtage :

Ligne de jonction supérieure de deux pans de toiture inclinés suivant des pentes opposées ; partie supérieure d'un comble.

Hauteur au faîtage :

Hauteur du bâtiment du sol jusqu'au point le plus haut de la toiture à pans inclinés d'une construction.

Hauteur à l'égout du toit :

Hauteur du bâtiment du sol jusqu'à la limite ou ligne basse d'un pan d'ouverture, vers laquelle ruissellent les eaux de pluie, pour éventuellement aller ensuite dans une gouttière ou un chéneau.

Dans le cas d'une toiture-terrasse, l'égout de toiture correspond au point bas de l'acrotère.

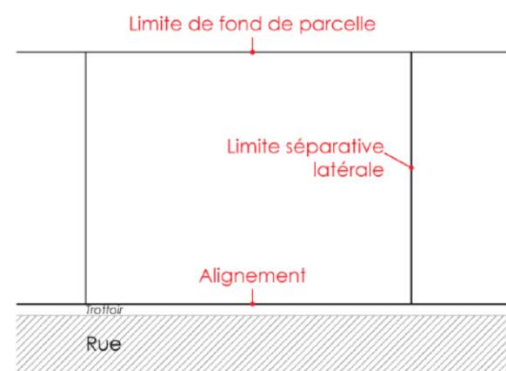
Dans le cas d'une toiture végétalisée / paysagée, l'égout de toiture correspond à la limite ou ligne basse du pan de couverture.

Limite séparative :

Les limites séparatives désignent l'ensemble des limites d'une unité foncière.

Elles regroupent :

- les limites latérales qui séparent deux unités foncières et qui présentent un ou plusieurs points de contact avec une voie publique, une voie privée ouverte à la circulation du public ;
- les limites de fond de parcelle qui séparent plusieurs unités foncières mais ne présentent aucun point de contact avec une voie publique, une voie privée ouverte à la circulation du public ou qui sont situées à l'opposé de celle-ci.



Mur de soutènement :

Est considéré comme un mur de soutènement, le mur soutenant les terres par rapport au niveau du sol naturel existant. Le mur de soutènement soutenant des remblais est apparenté à une clôture lorsque 'il est implanté à l'alignement des voies publiques ou privées ou en limite séparative.

Opération d'aménagement d'ensemble :

Constituent des opérations d'aménagement d'ensemble les procédures ou dispositifs opérationnels suivants : les zones d'aménagement concerté (ZAC), les permis d'aménager, les permis valant division, les permis groupés, etc.

Ouvrages publics :

Ensemble des installations et constructions de réseaux, candélabres (support destiné à porter un ou plusieurs luminaires sur la voie publique), postes techniques électriques ou de gaz...

Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics :

Il s'agit de tous les ouvrages et installations techniques, édifiés par des services publics, tels que les postes de transformation, les poteaux et pylônes de distribution d'énergie électrique ou de télécommunications, y compris ceux dont la hauteur est supérieure à 12m, les châteaux d'eau, les stations d'épuration, les stations de relèvement des eaux, etc....

Reconstruction à l'identique (article L111-3 code de l'urbanisme) :

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 111-11, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

Saillie :

On appelle saillie toute partie ou élément de construction ponctuelle qui dépasse le plan d'une façade d'une construction (modénature, gouttière, débord de toiture, appui de fenêtre, seuil, corniche, pilastre, garde-corps, emmarchement, marquise...).

Sol naturel :

Doit être regardé comme sol naturel celui qui existe à la date de l'autorisation de la construction avant travaux d'adaptations liés à cette autorisation, même si la topographie du terrain a été avant cette date modifiée à la suite de précédents travaux de construction ou de terrassement.

Surface de plancher :

La surface de plancher d'une construction s'entend de la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment.

Sont déduites :

- Les surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ;
- Les surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial.

Terrain Naturel (TN):

Le terrain naturel est le terrain avant travaux, c'est-à-dire avant modification de la topographie et sans compter les remblais venant s'adosser à la partie extérieure d'un sous-sol semi enterré par exemple. Ne seront pas considérés comme sols naturels les éléments de remblais.

Terrain ou unité foncière:

Un terrain (ou unité foncière) est une propriété foncière d'un seul tenant, composée d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire ou un même groupe de propriétaires.