



Diagnostic territorial et
Etat initial de l'environnement
Justifications du diagnostic
PADD
OAP

4

Règlement

Zonage

Annexes

Révision générale du Plan d'Occupation des Sols en Plan Local
d'Urbanisme de la Commune de **BIVIERS**

Contenu

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES.....	4
TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	11
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA	12
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB	23
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UC.....	32
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UE	41
TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	49
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AUe, AUh, Aub et AUc	50
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUoap	60
TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	61
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A	62
TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE ET FORESTIERE	71
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N.....	72
TITRE VI : DISPOSITIONS COMMUNES A TOUTES LES ZONES DU PLU.....	81
QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.....	81
DISPOSITIONS GENERALES LIEES A LA PRISE EN COMPTE DES RISQUES.....	84
TITRE VII : EMBLEMES RESERVES.....	91
LEXIQUE	94

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1
CHAMP D'APPLICATION TERRITORIALE DU PLAN

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

ARTICLE 2
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 (AU), en zones agricoles (indicatif A) et en zones naturelles et forestières (indicatif N).

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

UA	Parties agglomérées et denses de la commune correspondant majoritairement aux hameaux anciens. Dominante résidentielle pouvant accueillir une mixité des fonctions.
UB	Zone urbaine équipée à dominante d'habitat pavillonnaire, correspondant aux secteurs d'expansion de l'urbanisation. Espace préférentiel du développement de Biviers pouvant supporter une densification de l'urbanisation. Mixité fonctionnelle possible sous réserve du respect du caractère résidentiel.
UC	Zone urbaine équipée à dominante d'habitat pavillonnaire, située en dehors de l'espace préférentiel de développement, majoritairement sur les parties hautes. Sous-secteur UCa correspondant aux secteurs des Arriots, qui se distingue par de grandes unités foncières et une présence marquée des éléments naturels.
UE	Zone équipée à vocation d'activités commerciales et de services.

2.2. Les zones à urbaniser dites AU auxquelles s'appliquent les dispositions du titre III du présent règlement.

AUoap	Zone dédiée à la création d'un équipement de type résidence seniors ou intergénérationnelle.
AUe	Zone dédiée aux activités tertiaires et/ou aux équipements publics.
AUh	Zone dédiée aux fonctions résidentielles.
AUb et AUc	Zones concernant des unités foncières importantes, partiellement bâties, où un aménagement d'ensemble est attendu.

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

A	Zone naturelle à la constructibilité limitée regroupant les secteurs de la commune équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Sous-secteur Aa délimité aux espaces agricoles à protéger en raison de leur forte valeur paysagère et de leur sensibilité écologique.
----------	---

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

N	Secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages, 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. Sont également classées en N, des propriétés à protéger au titre du patrimoine architectural ou en zone de risques limitant la constructibilité. Sous-secteur Nls à vocation sportive et de loisirs ; Sous-secteur Nc à vocation médico-sociale (Château de Franquières).
----------	---

ARTICLE 3

LES PRESCRIPTIONS DU PLAN LOCAL D'URBANISME

3.1. Les espaces boisés classés à conserver et protéger (EBC)



Les espaces boisés classés (EBC) à conserver et à protéger figurent au Plan Local d'Urbanisme.

A l'intérieur des périmètres délimitant les espaces boisés figurés au document graphique, les dispositions des articles L.113-1 à L.113-6 et R.113-1 à R.113-14 du Code de l'Urbanisme sont applicables.

Tout défrichement ou déboisement y est interdit. Seuls sont autorisés les travaux qui ne sont pas susceptibles de compromettre le caractère boisé des lieux.

Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés sont dispensés de déclaration préalable au Maire dans les cas suivants :

- Lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux et des bois morts ;
- Lorsque les bois et forêts sont soumis au régime forestier et administrés conformément aux dispositions des articles L.111-1 et suivants du Code Forestier ;
- Lorsque le propriétaire a fait agréer un plan simple de gestion dans les conditions prévues aux articles L.122-1 à L.222-4 et à l'article L.223-2 du Code Forestier ou fait application d'un règlement type de gestion approuvé conformément aux dispositions II de l'article L.8 et de l'article L.222-6 du même code ;

- Lorsque les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral pris après avis du Centre Régional de la Propriété Forestière (voir arrêté préfectoral du 9 mars 2006).

3.2. 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 document graphique, 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 un numéro cerclé de blanc dans le cas de bâti ponctuel ou d'un hachurage spécifique dans le cas d'ensemble bâtis :



En application des articles L.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 du Titre VI les dispositions contribuant à la valorisation du bâtiment repéré.

3.3. 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.



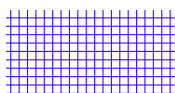
Ils sont repérés sur le zonage par la trame suivante :

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.

3.4. Les emplacements réservés

Les emplacements réservés sont identifiés sur le plan de zonage par des carrés fins de couleur bleu et répertoriés par un numéro de référence.



Trame des emplacements réservés :

Les documents graphiques donnent toutes précisions sur la destination de la réserve foncière ainsi que sur la collectivité ou l'organisme public bénéficiaire. Le tableau des emplacements réservés figure également au sein du titre VII du présent règlement.

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

- toute construction y est interdite tant que la réserve foncière subsiste ;
- 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 :
 - o Conserver et jouir de son bien tant que la collectivité bénéficiaire n'aura pas l'intention de réaliser l'équipement prévu,
 - o 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.

3.5. Les périmètres d'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Le plan de zonage fait figurer les secteurs concernés par des OAP et identifiés par le tramé suivant :



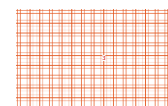
3.6. Les tracés de voie de circulation à conserver, à modifier ou à créer (L151-38)

Le règlement précise le tracé de sentiers piétonniers par le tramé suivant :



3.7. Les secteurs de mixité

Le document graphique fait apparaître des secteurs de mixité identifiés par le tramé suivant :



ARTICLE 4 ADAPTATIONS MINEURES

Conformément à l'article L.151-1 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 5 RECONSTRUCTION APRES SINISTRE OU DEMOLITION

Articles L. 111-15 et L.111-23 du 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 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. ».

Pour l'application du présent Plan Local d'Urbanisme, la reconstruction à l'identique des bâtiments détruits ou démolis, qui le sont suite à sinistre, cas de force majeure ou autre péril dûment constaté, depuis moins de 10 ans est autorisée, sauf justification particulière (sécurité publique, sanitaire, etc.).

ARTICLE 6

DROIT DE PREEMPTION URBAIN

Conformément aux dispositions des articles L. 211-1 à L. 211-7 du Code de l'Urbanisme, la collectivité a institué, par délibération, un droit de préemption urbain (D.P.U.).

ARTICLE 7

PERMIS DE DEMOLIR

Les démolitions sont soumises au permis de démolir par délibération en date du 15 mai 2008.

L.421-3 du Code de l'urbanisme : « *Les démolitions de constructions existantes doivent être précédées de la délivrance d'un permis de démolir lorsque la construction relève d'une protection particulière définie par décret en Conseil d'Etat ou est situé dans une commune ou partie de commune où le conseil municipal a décidé d'instaurer le permis de démolir* ».

L.421-6 du Code de l'urbanisme : « *Le permis de démolir peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les travaux envisagés sont de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur du patrimoine bâti, des quartiers, des monuments et des sites* ».

ARTICLE 8

CLOTURES

L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable en mairie par délibération en date du 15 mai 2008.

ARTICLE 9

LA COMMUNE FACE AUX RISQUES

Selon le principe de prévention, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du Plan Local d'Urbanisme est attirée sur les éléments suivants :

- L'existence d'un Plan d'Exposition aux Risques (PER) valant servitude d'utilité publique et dont les prescriptions s'imposent au PLU ;
- L'existence d'une carte des aléas ;

Conformément à la doctrine départementale de l'Isère, la carte des aléas a été traduite règlementairement au sein du PLU. L'ensemble des dispositions relatives figurent dans le règlement de chaque zone.

Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les précautions techniques nécessaires et adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier.

ARTICLE 10
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 3 à 9 des règlements de chaque zone).

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

ARTICLE 11
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 du présent règlement.

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

CARACTERE DE LA ZONE UA

La zone UA englobe les parties agglomérées et denses de la commune. Elle correspond majoritairement aux hameaux anciens.

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

LE PLAN DISTINGUE

- Des éléments bâtis de paysages (bâtiments et murs) à protéger, identifiés et localisés sur le document graphique en application de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme. Ils sont assortis de prescriptions visant à assurer leur préservation et présentés au sein du Titre VI.
- Des éléments boisés du paysage à protéger en application de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme. Ils sont assortis de prescriptions à assurer leur préservation

RISQUES NATURELS :

Le document graphique fait apparaître les zones d'aléas issues de la carte des aléas élaborée en 2015.

Le règlement précise pour chaque zone les règles relatives aux différents aléas.

La commune est également concernée par un Plan d'Exposition aux Risques dont les prescriptions s'imposent aux règles d'urbanisme.

La règle la plus contraignante du PER ou de la carte d'aléas s'applique obligatoirement sur tout projet.

Dans les secteurs concernés par les risques ou aléas, tout constructeur ou aménageur devra les prendre en compte pour tout projet et s'en protéger.

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

ARTICLE UA 1 – TYPES D'OCCUPATIONS ET D'UTILISATIONS DU SOL INTERDITS

1) Sont interdits :

1. Les constructions à usage industriel relevant de la législation sur les établissements dangereux incommodes ou insalubres ;
2. Les activités artisanales, industrielles créant des nuisances, des pollutions ou des troubles du voisinage ;
3. Les commerces et activités de services sauf ceux autorisés en article UA2 ;
4. Les nouveaux bâtiments à usage agricole ;
5. Les abris mobiles utilisés ou non pour l'habitation, si l'occupation du terrain doit se poursuivre plus de trois mois ;
6. Les dépôts de toute nature ;
7. Les terrains de camping ou de caravanning ;
8. L'ouverture et l'exploitation de toute carrière ainsi que les exhaussements et les affouillements non liés aux constructions autorisées ;
9. Les abris de toute nature et les garages qui seraient construits isolément et qui ne constitueraient pas une annexe de l'habitation ou des activités autorisées.

2) Interdictions supplémentaires liées à la prise en compte des risques

Dans les secteurs concernés par les risques de crues torrentielles (RT) :

- Les constructions, en dehors des exceptions définies au titre VI du présent règlement, article 4 « Exceptions aux interdictions générales » des dispositions générales du présent règlement, et sous réserve de respecter les conditions énoncées à cet article
- Les affouillements et exhaussements, sauf dans le cadre de travaux et aménagements de nature à réduire les risques ou dans le cadre d'infrastructures de desserte, après réalisation d'une étude d'incidence
- Le camping caravanage
- Les aires de stationnement
- Les clôtures fixes, à l'intérieur d'une bande de 6 m à compter du sommet des berges

Dans les secteurs concernés par les risques de ruissellement sur versant (RV) :

La zone est définie précisément par les marges de recul suivantes :

- 10 m par rapport à l'axe des talwegs
- 4 m par rapport aux sommets de berges des fossés
- Construction interdite en dehors des exceptions définies par l'article 4 du titre VI respectant les conditions énoncées à cet article
- Exhaussement interdit sauf dans le cadre de travaux et aménagements de nature à réduire les risques ou d'infrastructures de desserte après étude d'incidence.
- Aires de stationnement interdites
- Camping caravanage interdit

1) Sont autorisés sous conditions :

1. Les commerces et activités de services d'une superficie inférieure à 200m² ;
2. Les bureaux d'une superficie inférieure à 200m² d'emprise au sol (ex : cabinet médical) ;
3. Le changement de destination sous réserve de correspondre à une occupation ou utilisation autorisée.
4. La rénovation et la restauration des bâtiments existants ainsi que la transformation et l'aménagement des granges existantes en habitation dans le respect du volume existant ;
5. La réalisation d'équipements publics ;
6. Les constructions d'annexes, garages, etc... à condition d'être sur le tènement de l'habitation ;
7. L'aménagement et la transformation des bâtiments agricoles existants avec ou sans changement de destination, sous réserve de ne pas augmenter les nuisances

2) Conditions supplémentaires liées à la prise en compte des risques

Dans les secteurs concernés par les risques de crues torrentielles (Bt) :

1. Le RESI, tel que défini à l'article 3 du Titre VI, devra être :
 - inférieur ou égal à 0,30 pour :
Les constructions individuelles et leurs annexes
 - inférieur ou égal à 0,50 pour :
Les permis groupés tels que définis à l'article R. 431-24
Les lotissements (globalement pour infrastructures et bâtiments) ;
Les opérations d'aménagement d'ensemble nouvelles (globalement pour infrastructures et bâtiments) ;
Les bâtiments d'activités agricoles, artisanales, industrielles ou commerciales, lorsqu'ils sont autorisés conformément aux dispositions applicables à la zone UA ;
Les zones d'activités ou d'aménagement existantes (globalement pour infrastructures et bâtiments).

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

2. En cas de modifications de bâtiments existants et extensions de moins de 20 m², devra être prévu une surélévation des équipements et matériels vulnérables de 0,50 m au-dessus du terrain naturel
3. En cas de constructions autres que modifications de bâtiments existants et extensions de moins de 20 m², devra être prévu une surélévation du premier niveau utilisable de 0,50 m au-dessus du terrain naturel
4. De manière générale, toute construction devra s'adapter à la nature du risque, notamment en prévoyant un accès par une façade non exposée.
5. Les affouillements et exhaussements sont interdits sauf dans le cadre de travaux et aménagements de nature à réduire les risques ou d'infrastructures de desserte, après étude d'incidence, ainsi qu'au cas par cas dans le cas de création de garages et/ou caves enterrées.
6. Le camping-caravanage est interdit.

Dans les secteurs concernés par les risques de mouvement de terrains (Bg) :

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

ARTICLE UA 3
MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non règlementé.

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 seront implantées à l'alignement sauf pour des raisons de sécurité et/ou de trame urbanistique, où dans tel cas un alignement différent pourrait être imposé.

Des implantations différentes par rapport aux implantations définies pourront être accordées dans le cas d'extension dans le prolongement d'un bâtiment existant ou de création d'annexes afin d'harmoniser les volumes bâtis et si ces adaptations ne créent aucune gêne en termes de salubrité ou de sécurité publique.

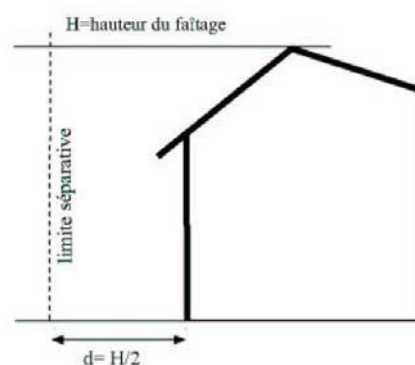
Les règles énoncées ci-dessus ne s'appliquent pas pour les locaux et les équipements d'intérêt général.

4.2 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

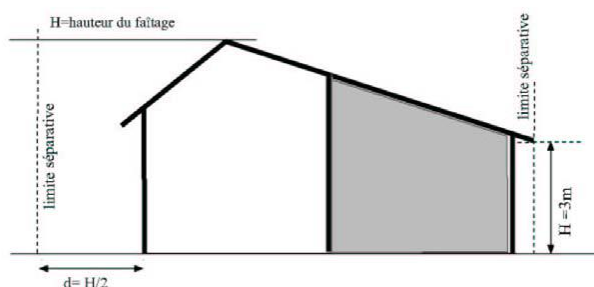
Les constructions nouvelles doivent tenir compte de l'implantation et de l'orientation des constructions voisines, afin de s'intégrer d'une manière ordonnée aux volumes existants dans le quartier.

Les constructions, annexes fermées, extensions et abris ouverts pourront être édifiés :

- En retrait des limites, à une distance comptée horizontalement du bâtiment à construire au point de la limite parcellaire, jamais inférieure à la demi hauteur du bâtiment ($d > H/2$).
- Sur limites séparatives s'il s'agit de la reconstruction de bâti existant (sous condition de murs aveugles et d'une hauteur de la construction limitée à 3 m sur fonds voisin mesurés à l'aplomb de la limite). A cette occasion, la construction sur limite pourra être autorisée pour une hauteur plus importante, dans le cas d'une construction venant s'implanter contre un bâtiment du tènement voisin, sous réserve d'une hauteur avoisinante, ou d'une construction jumelée établie de part et d'autre de la limite.



Nonobstant les dispositions qui précèdent, l'implantation d'une construction en limite séparative peut être refusée si elle a pour effet de porter gravement atteinte aux conditions d'habitabilité d'un immeuble voisin, d'ensoleillement du fonds voisin ou à l'aspect du paysage urbain, et notamment à l'insertion de la construction dans le bâti environnant. Cette règle s'applique également aux lots issus d'un découpage d'une opération d'ensemble.



Les piscines (bord extérieur de la margelle du bassin) devront être implantées à une distance minimale de 4 m de tout point de la limite parcellaire. Si le projet prévoit la réalisation d'une plage ou d'une terrasse, ces dernières devront respecter les règles des distances concernant les limites séparatives. Si le bassin est nu (sans margelle, terrasse ou dallage etc.), la distance sera calculée à partir du bord extérieur de la surface enterrée.

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

Les règles énoncées ci-dessus ne s'appliquent pas pour les locaux et les équipements d'intérêt général.

La distance de recul « d » est calculée par rapport au corps principal du bâtiment ; les saillies en façade ou en toiture (balcons, escaliers, marquises, porches d'entrée, etc.) ne sont pas prises en compte dans le calcul de cette distance dans la limite de 1 m de dépassement.

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

Une distance d'au moins 4 m peut être imposée entre deux constructions non-contiguës pour des questions de sécurité, d'hygiène et d'ensoleillement.

4.4 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 30%.

Un dépassement de cette emprise au sol pourra être autorisé pour la réalisation d'une unique annexe inférieure à 20m² dans le cas de constructions existantes.

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.

Hauteur maximale

La hauteur maximale des nouvelles constructions ne peut excéder 10,00-mètres au faîtage. Dans le cas de toitures terrasses, la hauteur maximale est fixée à 6,50 mètres à l'acrotère.

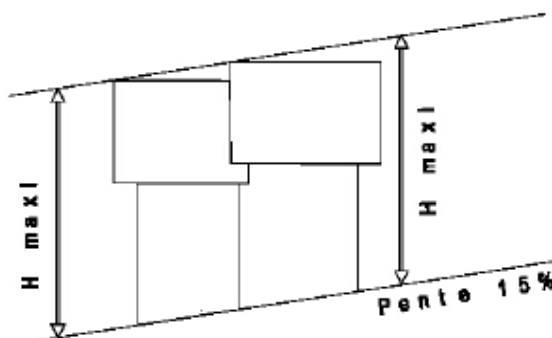
La hauteur maximale des annexes sera limitée à 3,00 mètres.

Limite d'application de la règle

Cette hauteur ne comprend pas les ouvrages indispensables de faible emprise tels que souche de cheminée et de ventilation.

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

La hauteur est mesurée en référence en tous points du terrain naturel comme indiqué sur le schéma ci-dessous.



Règles particulières

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

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 BATIS ET ABORDS DES
CONSTRUCTIONS

En cas de construction à usage d'habitation, l'autorité qui délivre le permis de construire ou l'autorisation de lotir peut exiger la réalisation par le constructeur, d'aires de jeux et de loisirs situées à proximité de ces logements et correspondant à leur importance.

Plantations

Pour des raisons de qualité paysagère, les nouvelles plantations de haute tige respecteront les vues lointaines, sur les massifs de Belledonne et de Chartreuse, qui constituent l'un des attraits principaux de la commune. Tout alignement de plus de trois arbres à haute tige est interdit.

Les haies végétales de clôtures seront constituées de préférence d'espèces locales en mélange, à feuilles caduques ou marcescentes.

Le caractère paysager des espaces repérés au document graphique (L151-23) devra être préservé. Les plantations existantes devront être préservées ou remplacées en nombre et avec des essences similaires et locales.

Les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, sont notamment soumis aux dispositions des articles L.113-1 et L.113-2.

Aires de stationnement

Les aires de stationnement devront être paysagères, et l'occupation et l'utilisation du sol devront respecter les mesures de sécurité liées à la circulation (accès, visibilité, etc...)

ARTICLE UA 7 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

Par leurs dispositions techniques, les aménagements devront limiter l'imperméabilisation des sols.

1) Pour les nouvelles constructions :

Habitations

Pour les habitations, il doit être aménagé 1 place par tranche de 50m² de surface de plancher, avec un minimum de 2 places par logement.

Tout dépassement de chaque tranche de 50 m² ne sera pris en compte qu'à partir de 10m² supplémentaire (ex : 158m² correspond à 3 places et 162 m² à 4 places)

Il sera également aménagé 0,5 place visiteur par logement pour tout projet de plus de 4 logements.

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.
- 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.
- En tout état de cause, il devra être prévu pour les activités autorisées (bureaux, services et commerces inférieure à 200m²), une place de stationnement pour 20 m² de surface de plancher.

Un stationnement pour les cycles non motorisés devra être réalisé dans le cadre d'opérations d'ensemble à destination d'habitations et 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.

2) Pour les constructions existantes :

- o Dans le cas de travaux entraînant une amélioration des conditions d'habitation des bâtiments existants, il n'est pas exigé des demandeurs la réalisation de places de stationnement dans la mesure où elles n'existent pas.
- o Dans le cas de travaux entraînant la création d'un changement de destination d'un immeuble ou partie d'immeuble pour création d'un ou de plusieurs logements, le nombre de places de stationnement à créer tiendra compte des normes définies pour les constructions neuves.
- o Dans le cas de travaux entraînant la création d'un ou de plusieurs logements dans une construction existante, le nombre de places de stationnement à créer tiendra compte des normes définies pour les constructions neuves et dans le respect du Code de l'urbanisme.

SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE UA 8

DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

1. Accès :

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès à une de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de sécurité telles que défense contre l'incendie, protection civile et brancardage.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à éviter la moindre gêne à la circulation publique.

L'implantation des portails pourra faire l'objet de prescriptions spécifiques au regard des conditions de sécurité publique. Les portails électriques sont notamment recommandés.

2. Voiries :

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques de voies privées et publiques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

En cas de création d'une voirie, celle-ci devra avoir une largeur minimale de 4 mètres.

Les voies privées et publiques doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Leur création peut être soumise à des conditions particulières de tracé de largeur et d'exécution, dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

Les voies se terminant en impasse doivent être évitées. A défaut, elles seront aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour, une plateforme de retournement doit être réalisée.

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.

ARTICLE UA 9
DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

1) Eau

Pour être autorisée, toute nouvelle construction ou installation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable suivant le règlement applicable au territoire de la commune.

2) Assainissement

Eaux usées domestiques

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

Le système de collecte est de type séparatif, seules les eaux usées seront rejetées dans le réseau d'eaux usées. Les eaux pluviales, les eaux de pompes à chaleur, les eaux de vidange de piscine seront rejetées en puit perdu sauf impossibilité technique dûment justifiée. Dans ce dernier cas, le rejet pourra se faire dans le réseau d'eaux pluviales.

Conformément au zonage d'assainissement en vigueur annexé au PLU, en l'absence de réseau d'assainissement collectif, l'assainissement autonome est obligatoire conformément à la législation en vigueur. Tout permis de construire doit être accompagné d'un descriptif précis du dispositif d'assainissement autonome prévu et de sa compatibilité avec les caractéristiques du sol et du sous-sol.

Si la construction ou l'installation se trouve dans une zone où à terme l'assainissement collectif est prévu, zonage en assainissement collectif futur, en l'absence provisoire de réseau d'assainissement les dispositifs d'assainissement autonome devront pouvoir se court-circuiter pour permettre le branchement direct des eaux usées sur le futur réseau.

Eaux usées non domestiques

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

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

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

Eaux pluviales

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, complété par un dispositif d'infiltration dans le sol si les conditions pédologiques et la configuration des lieux le permettent. Le dimensionnement de l'ouvrage de stockage sera proportionnel aux surfaces imperméabilisées.

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 indiquées dans le schéma de gestion des eaux pluviales annexé au PLU.

En aucun cas, les eaux pluviales, même en surverse partielle, ne doivent être déversées dans le réseau d'eaux usées.

3) Autres réseaux

Dans un intérêt esthétique les réseaux d'électricité et de téléphonie (extensions ou raccordements) seront enterrés, sauf impossibilité technique.

Il est recommandé de prévoir, pour toute nouvelle construction, la mise en place des fourreaux nécessaires au passage de la fibre optique.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

CARACTERE DE LA ZONE UB

Il s'agit d'une zone urbaine équipée à dominante d'habitat pavillonnaire, correspondant aux secteurs d'expansion de l'urbanisation. Cette zone à caractère résidentiel constitue l'espace préférentiel du développement de Biviers et peut supporter une densification de l'urbanisation conformément au PADD du PLU.

Elle pourra admettre une mixité fonctionnelle sous réserve du respect du caractère résidentiel.

LE PLAN DISTINGUE

- Des éléments bâtis de paysages (bâtiments et murs) à protéger, identifiés et localisés sur le document graphique en application de l'article **L 151-19** du Code de l'Urbanisme. Ils sont assortis de prescriptions visant à assurer leur préservation et présentés au sein du Titre VI.
- Des éléments boisés du paysage à protéger en application de l'article **L151-23** du Code de l'Urbanisme. Ils sont assortis de prescriptions définies au sein du règlement, visant à assurer leur préservation

RISQUES NATURELS :

Le document graphique fait apparaître les zones d'aléas issues de la carte des aléas élaborée en 2015.

Le règlement précise pour chaque zone les règles relatives aux différents aléas.

La commune est également concernée par un Plan d'Exposition aux Risques dont les prescriptions s'imposent aux règles d'urbanisme.

La règle la plus contraignante du PER ou de la carte d'aléas s'applique obligatoirement sur tout projet.

Dans les secteurs concernés par les risques ou aléas, tout constructeur ou aménageur devra les prendre en compte pour tout projet et s'en protéger.

SECTION I – DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE

ARTICLE UB 1 –TYPES D'OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITS

1) Sont interdits :

1. Les constructions à usage industriel relevant de la législation sur les établissements dangereux incommodes ou insalubres ;
2. Les activités artisanales, industrielles créant des nuisances, des pollutions ou des troubles du voisinage ;
3. Les commerces et activités de services sauf ceux autorisés en article UB2 ;
4. Les bâtiments à usage agricole;
5. Les abris mobiles utilisés ou non pour l'habitation, si l'occupation du terrain doit se poursuivre plus de trois mois ;
6. Les dépôts de toute nature ;
7. Les terrains de camping ou de caravanning;
8. L'ouverture et l'exploitation de toute carrière ainsi que les exhaussements et les affouillements non liés aux constructions autorisées;
9. Les abris de toute nature et les garages qui seraient construits isolément et qui ne constitueraient pas une annexe de l'habitation ou des activités autorisées.

2) Interdictions supplémentaires liées à la prise en compte des risques

Dans les secteurs concernés par les risques de crues torrentielles (RT) :

- Les constructions, en dehors des exceptions définies au titre VI du présent règlement, article 4 « Exceptions aux interdictions générales » des dispositions générales du présent règlement, et sous réserve de respecter les conditions énoncées à cet article
- Les affouillements et exhaussements, sauf dans le cadre de travaux et aménagements de nature à réduire les risques ou dans le cadre d'infrastructures de desserte, après réalisation d'une étude d'incidence
- Le camping caravanage
- Les aires de stationnement
- Les clôtures fixes, à l'intérieur d'une bande de 6 m à compter du sommet des berges

Dans les secteurs concernés par les risques de ruissellement sur versant (RV) :

La zone est définie précisément par les marges de recul suivantes :

- 10 m par rapport à l'axe des talwegs
- 4m par rapport aux sommets de berges des fossés
- Construction interdite en dehors des exceptions définies par l'article 4 du titre VI respectant les conditions énoncées à cet article
- Exhaussement interdit sauf dans le cadre de travaux et aménagements de nature à réduire les risques ou d'infrastructures de desserte après étude d'incidence.
- Aires de stationnement interdites
- Camping caravanage interdit.

ARTICLE UB 2 – TYPES D'OCCUPATIONS OU D'UTILISATIONS DU SOL AUTORISES SOUS CONDITIONS

1) Sont autorisés sous conditions :

1. Les commerces et activités de services d'une superficie inférieure à 200m².
2. Les bureaux d'une superficie inférieure à 200m² d'emprise au sol (ex : cabinet médical).
3. Le changement de destination sous réserve de correspondre à une occupation ou utilisation autorisée.
4. La rénovation et la restauration des bâtiments existants ainsi que la transformation et l'aménagement des granges existantes en habitation;
5. La réalisation d'équipements publics;
6. Les constructions d'annexes, garages, etc... à condition d'être sur le tènement de l'habitation;

2) Conditions supplémentaires liées à la prise en compte des risques

Dans les secteurs concernés par les risques de crues torrentielles (Bt) :

1. le RESI, tel que défini à l'article 3 du Titre VI, devra être :
 - inférieur ou égal à 0,30 pour :
Les constructions individuelles et leurs annexes
 - inférieur ou égal à 0,50 pour :
Les permis groupés tels que définis à l'article R. 431-24
Les lotissements (globalement pour infrastructures et bâtiments) ;
Les opérations d'aménagement d'ensemble nouvelles (globalement pour infrastructures et bâtiments) ;
Les bâtiments d'activités agricoles, artisanales, industrielles ou commerciales, lorsqu'ils sont autorisés conformément aux dispositions applicables à la zone UA ;
Les zones d'activités ou d'aménagement existantes (globalement pour infrastructures et bâtiments).

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

2. En cas de modifications de bâtiments existants et extensions de moins de 20 m², devra être prévu une surélévation des équipements et matériels vulnérables de 0,50 m au-dessus du terrain naturel
3. En cas de constructions autres que modifications de bâtiments existants et extensions de moins de 20 m², devra être prévu une surélévation du premier niveau utilisable de 0,50 m au-dessus du terrain naturel
4. De manière générale, toute construction devra s'adapter à la nature du risque, notamment en prévoyant un accès par une façade non exposée.
5. Les affouillements et exhaussements sont interdits sauf dans le cadre de travaux et aménagements de nature à réduire les risques ou d'infrastructures de desserte, après étude d'incidence, ainsi qu'au cas par cas dans le cas de création de garages et/ou caves enterrées.
6. Le camping-caravanage est interdit.

ARTICLE UB 3 MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Le plan de zonage identifie un secteur de mixité sociale n°3 (deux emprises).
Au sein de ce secteur, le projet devra comporter 20% de logement social minimum.

La typologie des logements sociaux respectera les conditions suivantes :

- en cas de création d'au moins 3 logements sociaux, la répartition suivante est attendue : 2/3 PLS - 1/3 PLAI.
- Dans les autres cas, il s'agira uniquement de PLS

ARTICLE UB 4
VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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

Les constructions seront implantées en retrait avec un minimum de 4 mètres.

Des implantations différentes par rapport aux implantations définies pourront être accordées :

- dans le cas d'extension dans le prolongement d'un bâtiment existant ou de création d'annexes afin d'harmoniser les volumes bâtis et si ces adaptations ne créent aucune gêne en termes de salubrité ou de sécurité publique.
- Si les constructions limitrophes présentent une implantation différente, la construction pourra s'implanter avec le même recul ou alignement pour des raisons architecturales et urbaines.

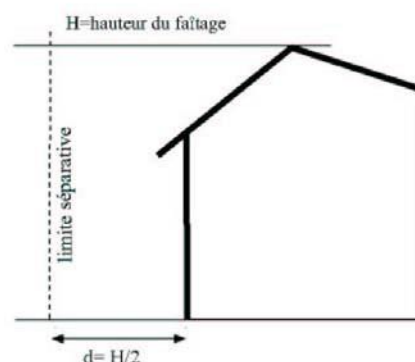
Des implantations autres pourront être autorisées pour les locaux techniques à caractère d'intérêt général.

4.2 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions nouvelles doivent tenir compte de l'implantation et de l'orientation des constructions voisines, afin de s'intégrer d'une manière ordonnée aux volumes existants dans le quartier.

Les constructions seront édifiées en retrait des limites séparatives, à une distance comptée horizontalement du bâtiment à construire au point de la limite parcellaire, jamais inférieure à la demi hauteur du bâtiment ($d > H/2$).

Les piscines (bord extérieur de la margelle du bassin) devront être implantées à une distance minimale de 4 m de tout point de la limite parcellaire. Si le projet prévoit la réalisation d'une plage ou d'une terrasse, ces dernières devront respecter les règles des distances concernant les limites séparatives. Si le bassin est nu (sans margelle, terrasse ou dallage etc.), la distance sera calculée à partir du bord extérieur de la surface enterrée.



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

Les règles énoncées ci-dessus ne s'appliquent pas pour les locaux et les équipements d'intérêt général.

La distance de recul « d » est calculée par rapport au corps principal du bâtiment ; les saillies en façade ou en toiture (balcons, escaliers, marquises, porches d'entrée, etc.) ne sont pas prises en compte dans le calcul de cette distance dans la limite de 1 m de dépassement.

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

Une distance d'au moins 4 m peut être imposée entre deux constructions non-contiguës pour des questions de sécurité, d'hygiène et d'ensoleillement.

4.4 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol maximale des constructions sera de 22%.

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.

Hauteur maximale

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 8,00 mètres au faîtage.

Dans le cas de toitures terrasses, la hauteur maximale est fixée à 6,50 mètres à l'acrotère.

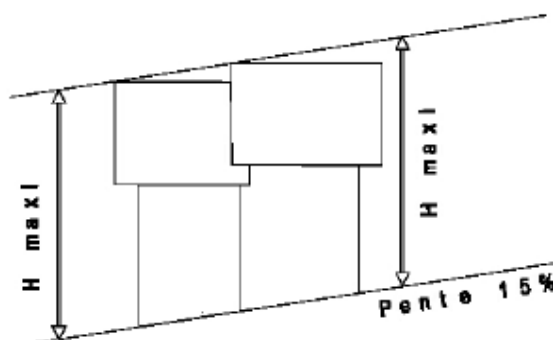
La hauteur maximale des annexes sera limitée à 3,00 mètres.

Limite d'application de la règle

Cette hauteur ne comprend pas les ouvrages indispensables de faible emprise tels que souche de cheminée et de ventilation.

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

La hauteur est mesurée en référence en tous points du terrain naturel comme indiqué sur le schéma ci-dessous.



Règles particulières

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

ARTICLE UB 5

QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

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

ARTICLE UB 6

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

En cas de construction de logements, l'autorité qui délivre le permis de construire ou l'autorisation de lotir peut exiger la réalisation par le constructeur, d'aires de jeux et de loisirs situées à proximité de ces logements et correspondant à leur importance.

Au minimum 50 % de l'unité foncière doit être maintenu en espace non imperméabilisé et végétalisé, dont 50% en pleine-terre.

En cas de toitures terrasses végétalisées, la surface de cette dernière pourra être comptabilisée dans les surfaces d'espaces végétalisés exigés, sans qu'elle ne puisse dépasser 20%.

Plantations

Pour des raisons de qualité paysagère, les nouvelles plantations de haute tige respecteront les vues lointaines, sur les massifs de Belledonne et de Chartreuse, qui constituent l'un des attraits principaux de la commune. Tout alignement de plus de trois arbres à haute tige est interdit.

Les haies végétales de clôtures seront constituées de préférence d'espèces locales en mélange, à feuilles caduques ou marcescentes.

Le caractère paysager des espaces repérés au document graphique (L151-23) devra être préservé. Les plantations existantes devront être préservées ou remplacées en nombre et avec des essences similaires et locales.

Les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, sont notamment soumis aux dispositions des articles L.113-1 et L.113-2.

Aires de stationnement

Les aires de stationnement devront être paysagères, et un schéma d'aménagement devra être joint à toute demande d'occupation et d'utilisation du sol en respectant les mesures de sécurité liées à la circulation (accès, visibilité, etc...).

ARTICLE UB 7 STATIONNEMENT

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

Par leurs dispositions techniques, les aménagements devront limiter l'imperméabilisation des sols.

1) Pour les nouvelles constructions :

Habitations

Pour les habitations, il doit être aménagé 1 place par tranche de 50m² de surface de plancher, avec un minimum de 2 places par logement.

Tout dépassement de chaque tranche de 50 m² ne sera pris en compte qu'à partir de 10m² supplémentaire (ex : 158m² correspond à 3 places et 162 m² à 4 places)

Il sera également aménagé 0,5 place visiteur par logement pour tout projet de plus de 4 logements.

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.
- 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.
- Il devra être prévu pour les bureaux 1 place pour 20 m² de surface plancher
- Il devra être prévu pour les commerces et activités de service 1 place par 20m² de surface plancher, sauf le long de la RD1090 où il sera exigé une place pour 15m² de surface plancher.

Un stationnement pour les cycles non motorisés devra être réalisé dans le cadre d'opérations d'ensemble à destination d'habitations et 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.

2) Pour les constructions existantes :

- o Dans le cas de travaux entraînant une amélioration des conditions d'habitation des bâtiments existants, il n'est pas exigé des demandeurs la réalisation de places de stationnement dans la mesure où elles n'existent pas.
- o Dans le cas de travaux entraînant la création d'un changement de destination d'un immeuble ou partie d'immeuble pour création d'un ou de plusieurs logements, le nombre de places de stationnement à créer tiendra compte des normes définies pour les constructions neuves.
- o Dans le cas de travaux entraînant la création d'un ou de plusieurs logements dans une construction existante le nombre de places de stationnement à créer tiendra compte des normes définies pour les constructions neuves et dans le respect du Code de l'urbanisme.

SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE UB 8

DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

1. Accès :

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès à une de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de sécurité telles que défense contre l'incendie, protection civile et brancardage.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à éviter la moindre gêne à la circulation publique.

L'implantation des portails pourra faire l'objet de prescriptions spécifiques au regard des conditions de sécurité publique. Les portails électriques sont notamment recommandés.

2. Voiries :

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques de voies privées et publiques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

En cas de création d'une voirie, celle-ci devra avoir une largeur minimale de 4 mètres.

Les voies privées et publiques doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Leur création peut être soumise à des conditions particulières de tracé de largeur et d'exécution, dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

Les voies se terminant en impasse doivent être évitées. A défaut, elles seront aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour, une plateforme de retournement doit être réalisée.

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.

1) Eau

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable suivant le règlement applicable au territoire de la commune.

2) Assainissement

Eaux usées domestiques

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

Le système de collecte est de type séparatif, seules les eaux usées seront rejetées dans le réseau d'eaux usées. Les eaux pluviales, les eaux de pompes à chaleur, les eaux de vidange de piscine seront rejetées en puit perdu sauf impossibilité technique dûment justifiée. Dans ce dernier cas, le rejet pourra se faire dans le réseau d'eaux pluviales.

Conformément au zonage d'assainissement en vigueur annexé au PLU, en l'absence de réseau d'assainissement collectif, l'assainissement autonome est obligatoire conformément à la législation en vigueur. Tout permis de construire doit être accompagné d'un descriptif précis du dispositif d'assainissement autonome prévu et de sa compatibilité avec les caractéristiques du sol et du sous-sol.

Si la construction ou l'installation se trouve dans une zone où à terme l'assainissement collectif est prévu, zonage en assainissement collectif futur, en l'absence provisoire de réseau d'assainissement les dispositifs d'assainissement autonome devront pouvoir se court-circuiter pour permettre le branchement direct des eaux usées sur le futur réseau.

Eaux usées non domestiques

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

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

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

Eaux pluviales

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, complété par un dispositif d'infiltration dans le sol si les conditions pédologiques et la configuration des lieux le permettent. Le dimensionnement de l'ouvrage de stockage sera proportionnel aux surfaces imperméabilisées.

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 schéma de gestion des eaux pluviales annexé au PLU.

En aucun cas, les eaux pluviales, même en surverse partielle, ne doivent être déversées dans le réseau d'eaux usées.

3) Autres réseaux

Dans un intérêt esthétique les réseaux d'électricité et de téléphonie (extensions ou raccordements) seront enterrés, sauf impossibilité technique.

Il est recommandé que toute nouvelle construction prévoit la mise en place des fourreaux nécessaires au passage de la fibre optique.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UC

CARACTERE DE LA ZONE UC

Il s'agit d'une zone urbaine équipée à dominante d'habitat pavillonnaire, située en dehors de l'espace préférentiel de développement, et localisée majoritairement sur les parties hautes de la commune.

On y distingue un sous-secteur UCa, correspondant aux secteurs des Arriots qui se distingue par de grandes unités foncières et une présence marquée des éléments naturels (boisements, torrents, bosquets).

LE PLAN DISTINGUE

- Des éléments bâtis de paysages (bâtiments et murs) à protéger, identifiés et localisés sur le document graphique en application de l'article **L 151-19** du Code de l'Urbanisme. Ils sont assortis de prescriptions visant à assurer leur préservation et présentés au sein du Titre VI.
- Des éléments boisés du paysage à protéger en application de l'article **L151-23** du Code de l'Urbanisme. Ils sont assortis de prescriptions définies au sein du règlement, visant à assurer leur préservation

RISQUES NATURELS :

Le document graphique fait apparaître les zones d'aléas issues de la carte des aléas élaborée en 2015.

Le règlement précise pour chaque zone les règles relatives aux différents aléas.

La commune est également concernée par un Plan d'Exposition aux Risques dont les prescriptions s'imposent aux règles d'urbanisme.

La règle la plus contraignante du PER ou de la carte d'aléas s'applique obligatoirement sur tout projet.

Dans les secteurs concernés par les risques ou aléas, tout constructeur ou aménageur devra les prendre en compte pour tout projet et s'en protéger.

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

ARTICLE UC 1 – TYPES D'OCCUPATIONS ET D'UTILISATIONS DU SOL INTERDITS

1) Sont interdits :

1. Les commerces et activités de services
2. Les activités des secteurs secondaires et tertiaires.
3. Les bâtiments à usage agricole;
4. Les abris mobiles utilisés ou non pour l'habitation, si l'occupation du terrain doit se poursuivre plus de trois mois ;
5. Les dépôts de toute nature ;
6. Les terrains de camping ou de caravaning;
7. L'ouverture et l'exploitation de toute carrière ainsi que les exhaussements et les affouillements non liés aux constructions autorisées;
8. Les abris de toute nature et les garages qui seraient construits isolément et qui ne constitueraient pas une annexe de l'habitation ou des activités autorisées ;

2) Interdictions supplémentaires liées à la prise en compte des risques

Dans les secteurs concernés par les risques de crues torrentielles (RT) :

- Les constructions, en dehors des exceptions définies au titre VI du présent règlement, article 4 « Exceptions aux interdictions générales » des dispositions générales du présent règlement, et sous réserve de respecter les conditions énoncées à cet article
- Les affouillements et exhaussements, sauf dans le cadre de travaux et aménagements de nature à réduire les risques ou dans le cadre d'infrastructures de desserte, après réalisation d'une étude d'incidence
- Le camping caravanage
- Les aires de stationnement
- Les clôtures fixes, à l'intérieur d'une bande de 6 m à compter du sommet des berges

Dans les secteurs concernés par les risques de ruissellement sur versant (RV) :

La zone est définie précisément par les marges de recul suivantes :

- 10 m par rapport à l'axe des talwegs
- 4m par rapport aux sommets de berges des fossés
- Construction interdite en dehors des exceptions définies par l'article 4 du titre VI respectant les conditions énoncées à cet article
- Exhaussement interdit sauf dans le cadre de travaux et aménagements de nature à réduire les risques ou d'infrastructures de desserte après étude d'incidence.
- Aires de stationnement interdites
- Camping caravanage interdit

Dans les secteurs concernés par les chutes de pierres et de blocs (RP) :

- Construction interdite en dehors des exceptions définies par l'article 4 du titre VI respectant les conditions énoncées à cet article
- Aires de stationnement interdites
- Camping caravanage interdit

Dans les secteurs concernés par les mouvements de terrain (RG) :

- Construction interdite en dehors des exceptions définies par l'article 4 du titre VI respectant les conditions énoncées à cet article
- Affouillement et exhaussement interdits sauf dans le cadre de travaux et aménagements de nature à réduire les risques ou d'infrastructures de desserte après étude géotechnique de stabilité locale et générale du versant.
- Camping caravanage interdit

ARTICLE UC 2 – TYPES D'OCCUPATIONS OU D'UTILISATIONS DU SOL AUTORISES SOUS CONDITIONS

1) Sont autorisés sous conditions :

1. le changement de destination sous réserve de correspondre à une occupation ou utilisation autorisée.
2. La rénovation et la restauration des bâtiments existants ainsi que la transformation et l'aménagement des granges existantes en habitation dans le respect du volume existant ;
3. La réalisation d'équipements publics;
4. Les constructions d'annexes, garages, etc... à condition d'être sur le tènement de l'habitation;

2) Conditions supplémentaires liées à la prise en compte des risques

Dans les secteurs concernés par les risques de crues torrentielles (Bt) :

1. le RESI, tel que défini à l'article 3 du Titre VI, devra être :
 - inférieur ou égal à 0,30 pour :
Les constructions individuelles et leurs annexes
 - inférieur ou égal à 0,50 pour :
Les permis groupés tels que définis à l'article R. 431-24
les lotissements (globalement pour infrastructures et bâtiments) ;
Les opérations d'aménagement d'ensemble nouvelles (globalement pour infrastructures et bâtiments) ;
Les bâtiments d'activités agricoles, artisanales, industrielles ou commerciales, lorsqu'ils sont autorisés conformément aux dispositions applicables à la zone UA ;
Les zones d'activités ou d'aménagement existantes (globalement pour infrastructures et bâtiments).

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

2. En cas de modifications de bâtiments existants et extensions de moins de 20 m², devra être prévu une surélévation des équipements et matériels vulnérables de 0,50 m au-dessus du terrain naturel
3. En cas de constructions autres que modifications de bâtiments existants et extensions de moins de 20 m², devra être prévu une surélévation du premier niveau utilisable de 0,50 m au-dessus du terrain naturel

4. De manière générale, toute construction devra s'adapter à la nature du risque, notamment en prévoyant un accès par une façade non exposée.
5. Les affouillements et exhaussements sont interdits sauf dans le cadre de travaux et aménagements de nature à réduire les risques ou d'infrastructures de desserte, après étude d'incidence, ainsi qu'au cas par cas dans le cas de création de garages et/ou caves enterrées.
6. Le camping-caravanage est interdit.

Dans les secteurs concernés par les risques de mouvement de terrains (Bg) :

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

ARTICLE UC 3
MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non règlementé

SECTION II - CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE UC 4
VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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

Les constructions seront implantées en retrait avec un minimum de 4 mètres.

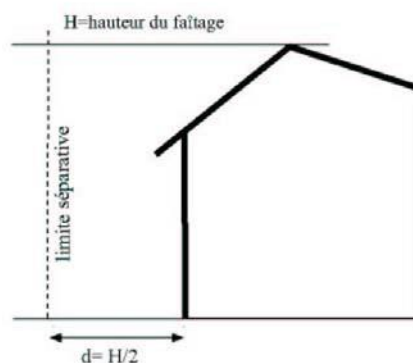
Des implantations différentes par rapport aux implantations définies pourront être accordées dans le cas d'extension dans le prolongement d'un bâtiment existant ou de création d'annexes afin d'harmoniser les volumes bâtis et si ces adaptations ne créent aucune gêne en termes de salubrité ou de sécurité publique.

Des implantations autres pourront être autorisées pour les locaux techniques à caractère d'intérêt général.

4.2 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions nouvelles doivent tenir compte de l'implantation et de l'orientation des constructions voisines, afin de s'intégrer d'une manière ordonnée aux volumes existants dans le quartier.

Les constructions seront édifiées en retrait des limites séparatives, à une distance comptée horizontalement du bâtiment à construire au point de la limite parcellaire, jamais inférieure à la demi hauteur du bâtiment ($d > H/2$).



Les piscines (bord extérieur de la margelle du bassin) devront être implantées à une distance minimale de 4 m de tout point de la limite parcellaire. Si le projet prévoit la réalisation d'une plage ou d'une terrasse, ces dernières devront respecter les règles des distances concernant les limites séparatives. Si le bassin est nu (sans margelle, terrasse ou dallage etc.), la distance sera calculée à partir du bord extérieur de la surface enterrée.

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

Les règles énoncées ci-dessus ne s'appliquent pas pour les locaux et les équipements d'intérêt général.

La distance de recul « d » est calculée par rapport au corps principal du bâtiment ; les saillies en façade ou en toiture (balcons, escaliers, marquises, porches d'entrée, etc.) ne sont pas prises en compte dans le calcul de cette distance dans la limite de 1 m de dépassement.

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

Une distance d'au moins 4 m peut être imposée entre deux constructions non-contiguës pour des questions de sécurité, d'hygiène et d'ensoleillement.

4.4 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol maximale des constructions sera :

- de 18% dans la zone UC
- de 10% dans la zone UCa

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.

Hauteur maximale

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 8,00 mètres au faîtage.

Dans le cas de toitures terrasses, la hauteur maximale est fixée à 6,50 mètres à l'acrotère.

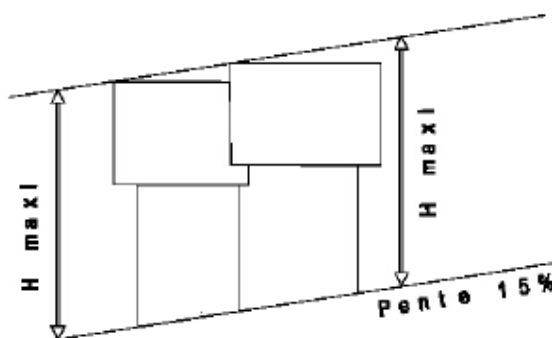
La hauteur maximale des annexes sera limitée à 3,00 mètres.

Limite d'application de la règle

Cette hauteur ne comprend pas les ouvrages indispensables de faible emprise tels que souche de cheminée et de ventilation.

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

La hauteur est mesurée en référence en tous points du terrain naturel comme indiqué sur le schéma ci-dessous.



Règles particulières

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

ARTICLE UC 5

QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

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

ARTICLE UC 6

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

En cas de construction de logements, l'autorité qui délivre le permis de construire ou l'autorisation de lotir peut exiger la réalisation par le constructeur, d'aires de jeux et de loisirs situées à proximité de ces logements et correspondant à leur importance.

En zone UC, au minimum 50 % de l'unité foncière doit être maintenu en espace non imperméabilisé et végétalisé, dont 50% en pleine-terre.

En zone UCa, au minimum 60 % de l'unité foncière doit être maintenu en espace non imperméabilisé et végétalisé, dont 50% en pleine-terre.

En cas de toitures terrasses végétalisées, la surface de cette dernière pourra être comptabilisée dans les surfaces d'espaces végétalisés exigés, sans qu'elle ne puisse dépasser 20%.

Plantations

Pour des raisons de qualité paysagère, les nouvelles plantations de haute tige respecteront les vues lointaines, sur les massifs de Belledonne et de Chartreuse, qui constituent l'un des attraits principaux de la commune.

Les haies végétales de clôtures seront constituées de préférence d'espèces locales en mélange, à feuilles caduques ou marcescentes.

Le caractère paysager des espaces repérés au document graphique (L151-23) devra être préservé. Les plantations existantes devront être préservées ou remplacées en nombre et avec des essences similaires et locales.

Les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, sont notamment soumis aux dispositions des articles L.113-1 et L113-2.

Aires de stationnement

Les aires de stationnement devront être paysagères, et un schéma d'aménagement devra être joint à toute demande d'occupation et d'utilisation du sol en respectant les mesures de sécurité liées à la circulation (accès, visibilité, etc...).

ARTICLE UC 7 – STATIONNEMENT

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

Par leurs dispositions techniques, les aménagements devront limiter l'imperméabilisation des sols.

1) Pour les nouvelles constructions :

Habitations

Pour les habitations, il doit être aménagé 1 place par tranche de 50m² de surface de plancher, avec un minimum de 2 places par logement.

Tout dépassement de chaque tranche de 50 m² ne sera pris en compte qu'à partir de 10m² supplémentaire (ex : 158m² correspond à 3 places et 162 m² à 4 places)

Il sera également aménagé 0,5 places visiteur par logement pour tout projet de plus de 4 logements.

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.
- 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.

Un stationnement pour les cycles non motorisés devra être réalisé dans le cadre d'opérations d'ensemble à destination d'habitations et 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.

2) Pour les constructions existantes :

- o Dans le cas de travaux entraînant une amélioration des conditions d'habitation des bâtiments existants, il n'est pas exigé des demandeurs la réalisation de places de stationnement dans la mesure où elles n'existent pas.
- o Dans le cas de travaux entraînant la création d'un changement de destination d'un immeuble ou partie d'immeuble pour création d'un ou de plusieurs logements, le nombre de places de stationnement à créer tiendra compte des normes définies pour les constructions neuves.
- o Dans le cas de travaux entraînant la création d'un ou de plusieurs logements dans une construction existante, le nombre de places de stationnement à créer tiendra compte des normes définies pour les constructions neuves et dans le respect du Code de l'urbanisme.

SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE UC 8

DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

1. Accès :

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès à une de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de sécurité telles que défense contre l'incendie, protection civile et brancardage.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à éviter la moindre gêne à la circulation publique.

L'implantation des portails pourra faire l'objet de prescriptions spécifiques au regard des conditions de sécurité publique. Les portails électriques sont notamment recommandés.

2. Voiries :

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques de voies privées et publiques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

En cas de création d'une voirie, celle-ci devra avoir une largeur minimale de 4 mètres.

Les voies privées et publiques doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Leur création peut être soumise à des conditions particulières de tracé de largeur et d'exécution, dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

Les voies se terminant en impasse doivent être évitées. A défaut, elles seront aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour, une plateforme de retournement doit être réalisée.

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.

ARTICLE UC 9 DESSERTES DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

1) Eau

Pour être autorisée, toute nouvelle construction ou installation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable suivant le règlement applicable au territoire de la commune.

2) Assainissement

Eaux usées domestiques

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

Le système de collecte est de type séparatif, seules les eaux usées seront rejetées dans le réseau d'eaux usées. Les eaux pluviales, les eaux de pompes à chaleur, les eaux de vidange de piscine seront rejetées en puit perdu sauf impossibilité technique dûment justifiée. Dans ce dernier cas, le rejet pourra se faire dans le réseau d'eaux pluviales.

Conformément au zonage d'assainissement en vigueur annexé au PLU, en l'absence de réseau d'assainissement collectif, l'assainissement autonome est obligatoire conformément à la législation en vigueur. Tout permis de construire doit être accompagné d'un descriptif précis du dispositif d'assainissement autonome prévu et de sa compatibilité avec les caractéristiques du sol et du sous-sol.

Si la construction ou l'installation se trouve dans une zone où à terme l'assainissement collectif est prévu, zonage en assainissement collectif futur, en l'absence provisoire de réseau d'assainissement les dispositifs d'assainissement autonome devront pouvoir se court-circuiter pour permettre le branchement direct des eaux usées sur le futur réseau.

Eaux usées non domestiques

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

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

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

Eaux pluviales

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, complété par un dispositif d'infiltration dans le sol si les conditions pédologiques et la configuration des lieux le permettent. Le dimensionnement de l'ouvrage de stockage sera proportionnel aux surfaces imperméabilisées.

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 indiquées dans le schéma de gestion des eaux pluviales annexé au PLU.

En aucun cas, les eaux pluviales, même en surverse partielle, ne doivent être déversées dans le réseau d'eaux usées.

3) Autres réseaux

Dans un intérêt esthétique les réseaux d'électricité et de téléphonie (extensions ou raccordements) seront enterrés, sauf impossibilité technique.

Il est recommandé que toute nouvelle construction prévoit la mise en place des fourreaux nécessaires au passage de la fibre optique.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UE

CARACTERE DE LA ZONE UE

Il s'agit d'une zone équipée, à vocation d'activités commerciales et de services.

RISQUES NATURELS

Le document graphique fait apparaître les zones d'aléas issues de la carte des aléas élaborée en 2015.

Le règlement précise pour chaque zone les règles relatives aux différents aléas.

La commune est également concernée par un Plan d'Exposition aux Risques dont les prescriptions s'imposent aux règles d'urbanisme.

La règle la plus contraignante du PER ou de la carte d'aléas s'applique obligatoirement sur tout projet.

Dans les secteurs concernés par les risques ou aléas, tout constructeur ou aménageur devra les prendre en compte pour tout projet et s'en protéger.

SECTION I – DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE

ARTICLE UE 1 - TYPES D'OCCUPATIONS ET D'UTILISATIONS DU SOL INTERDITS

Sont interdits :

1. Les constructions à usage industriel soumis à autorisation, relevant de la législation sur les établissements dangereux, incommodes ou insalubres, sauf celles autorisées à l'article UE2 ;
2. Les activités artisanales, industrielles créant des nuisances, des pollutions ou des troubles du voisinage ;
3. Les nouvelles constructions à usage commerciale sauf celles autorisées à l'article UE2
3. Les abris mobiles utilisés ou non pour l'habitation, si l'occupation du terrain doit se poursuivre plus de trois mois ;
4. Les dépôts de toute nature
5. Les terrains de camping ou de caravanning ;
6. L'ouverture et l'exploitation de toute carrière ainsi que les exhaussements et les affouillements non liés aux constructions ;
9. Les abris de toute nature et les garages qui seraient construits isolément et qui ne constitueraient pas une annexe des activités autorisées ;
8. Les bâtiments à usage agricole.
9. Les constructions à usage d'habitation

Interdictions supplémentaires liées à la prise en compte des risques :

Dans les secteurs concernés par les risques de crues torrentielles (RT) :

- Les constructions, en dehors des exceptions définies au titre VI du présent règlement, article 4 « Exceptions aux interdictions générales » des dispositions générales du présent règlement, et sous réserve de respecter les conditions énoncées à cet article
- Les affouillements et exhaussements, sauf dans le cadre de travaux et aménagements de nature à réduire les risques ou dans le cadre d'infrastructures de desserte, après réalisation d'une étude d'incidence
- Le camping caravanage
- Les aires de stationnement
- Les clôtures fixes, à l'intérieur d'une bande de 6 m à compter du sommet des berges

Sont notamment admis sous conditions :

1. L'aménagement ou la transformation des établissements artisanaux existants non classés, s'ils sont appelés à étendre leur activité artisanale ;
2. Les installations classées soumises à déclaration, à condition qu'elles n'entraînent pas pour le voisinage une incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, une insalubrité ou sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens ;
3. L'aménagement ou la transformation des établissements industriels existants soumis à autorisation et relevant de la législation des établissements dangereux, incommodes ou insalubres, est autorisé uniquement si cet aménagement ou cette transformation a pour but de diminuer les nuisances ;
4. La réalisation des équipements publics ;
5. L'évolution des bâtiments à usage de commerce ou activité de services existant sous réserve d'une insertion qualitative
6. Les bureaux sous réserve d'une insertion qualitative

Dans les secteurs concernés par les risques de crues torrentielles (Bt) :

1. le RESI, tel que défini à l'article 3 du Titre VI, devra être :
 - inférieur ou égal à 0,30 pour :
Les constructions individuelles et leurs annexes
 - inférieur ou égal à 0,50 pour :
Les permis groupés tels que définis à l'article R. 431-24
Les lotissements (globalement pour infrastructures et bâtiments) ;
Les opérations d'aménagement d'ensemble nouvelles (globalement pour infrastructures et bâtiments) ;
Les bâtiments d'activités agricoles, artisanales, industrielles ou commerciales, lorsqu'ils sont autorisés conformément aux dispositions applicables à la zone UA ;
Les zones d'activités ou d'aménagement existantes (globalement pour infrastructures et bâtiments).
- En cas de reconstruction d'un bâtiment ou de changement d'affectation, le RESI pourra être dépassé à concurrence du RESI de la construction préexistante.
2. En cas de modifications de bâtiments existants et extensions de moins de 20 m², devra être prévu une surélévation des équipements et matériels vulnérables de 0,50 m au-dessus du terrain naturel
3. En cas de constructions autres que modifications de bâtiments existants et extensions de moins de 20 m², devra être prévu une surélévation du premier niveau utilisable de 0,50 m au-dessus du terrain naturel
4. De manière générale, toute construction devra s'adapter à la nature du risque, notamment en prévoyant un accès par une façade non exposée.
5. Les affouillements et exhaussements sont interdits sauf dans le cadre de travaux et aménagements de nature à réduire les risques ou d'infrastructures de desserte, après étude d'incidence, ainsi qu'au cas par cas dans le cas de création de garages et/ou caves enterrées.
6. Le camping-caravanage est interdit.

ARTICLE UE 3
MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non règlementé

SECTION II - 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

Toute construction ou installation autorisée ci-avant devra être implantée soit à l'alignement, soit à une distance maximale de 5 mètres.

En bordure de la RD1090, le retrait sera minimum de 5 mètres.

Les constructions devront s'implanter de façon à tenir compte des objectifs de sécurité publique, d'insertion architecturale et urbaine compte tenu de constructions environnantes déjà existantes.

Les règles énoncées ci-dessus ne s'appliquent pas pour les locaux et équipements d'intérêt public.

4.2 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à construire au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment au droit de la façade la plus proche sans être inférieure à 5 m.

Les constructions seront édifiées en retrait des limites séparatives, à une distance comptée horizontalement du bâtiment à construire au point de la limite parcellaire, jamais inférieure à la demi hauteur du bâtiment ($d > H/2$).

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

Les règles énoncées ci-dessus ne s'appliquent pas pour les locaux et les équipements d'intérêt général.

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

Une distance d'au moins 4 m peut être imposée entre deux constructions non-contiguës pour des questions de sécurité, d'hygiène et d'ensoleillement.

4.4 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé.

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.

Hauteur maximale

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 9,00 mètres au faîtage.

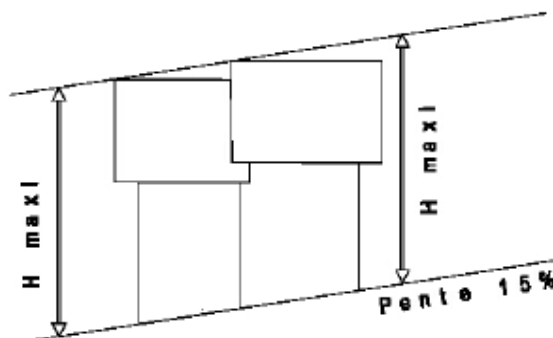
Dans le cas de toitures terrasses, la hauteur maximale est fixée à 6,50 mètres à l'acrotère et celles-ci devront être végétalisées.

Limite d'application de la règle

Cette hauteur ne comprend pas les ouvrages indispensables de faible emprise tels que souche de cheminée et de ventilation.

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

La hauteur est mesurée en référence en tous points du terrain naturel comme indiqué sur le schéma ci-dessous.



Règles particulières

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

ARTICLE UE 5 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

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

ARTICLE UE 6 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Au minimum 10 % de l'unité foncière doit être maintenu en espace non imperméabilisé et végétalisé. Cet espace doit participer à l'intégration paysagère de l'unité foncière et de la zone.

En cas de toitures terrasses végétalisées, la surface de cette dernière pourra être comptabilisée dans les surfaces d'espaces végétalisés exigés, sans qu'elle ne puisse dépasser 20%.

Plantations

Pour des raisons de qualité paysagère, les nouvelles plantations de haute tige respecteront les vues lointaines, sur les massifs de Belledonne et de Chartreuse, qui constituent l'un des attraits principaux de la commune. Tout alignement de plus de trois arbres à haute tige est interdit.

Les haies végétales de clôtures seront constituées de préférence d'espèces locales en mélange, à feuilles caduques ou marcescentes.

Aires de stationnement

Les aires de stationnement devront être paysagères, et un schéma d'aménagement devra être joint à toute demande d'occupation et d'utilisation du sol en respectant les mesures de sécurité liées à la circulation (accès, visibilité, etc...).

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

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

Par leurs dispositions techniques, les aménagements devront limiter l'imperméabilisation des sols.

Pour tout établissement privé ou public, les espaces de stationnement 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.
- Il devra être prévu pour les bureaux 1 place pour 20 m² de surface plancher.
- Il devra être prévu pour les commerces et activités de service 1 place par 15m² de surface plancher

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.

SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

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

1. Accès :

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès à une de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de sécurité telles que défense contre l'incendie, protection civile et brancardage.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à éviter la moindre gêne à la circulation publique.

L'implantation des portails pourra faire l'objet de prescriptions spécifiques au regard des conditions de sécurité publique.

2. Voiries :

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques de voies privées et publiques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

En cas de création d'une voirie, celle-ci devra avoir une largeur minimale de 4 mètres.

Les voies privées et publiques doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Leur création peut être soumise à des conditions particulières de tracé de largeur et d'exécution, dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

Les voies se terminant en impasse doivent être évitées. A défaut, elles seront aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour, une plateforme de retournement doit être réalisée.
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.

ARTICLE UE 9 DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

1) Eau

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable suivant le règlement applicable au territoire de la commune.

2) Assainissement

Eaux usées domestiques

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

Le système de collecte est de type séparatif, seules les eaux usées seront rejetées dans le réseau d'eaux usées. Les eaux pluviales, les eaux de pompes à chaleur, les eaux de vidange de piscine seront rejetées en puit perdu sauf impossibilité technique dûment justifiée. Dans ce dernier cas, le rejet pourra se faire dans le réseau d'eaux pluviales.

Conformément au zonage d'assainissement en vigueur annexé au PLU, en l'absence de réseau d'assainissement collectif, l'assainissement autonome est obligatoire conformément à la législation en vigueur. Tout permis de construire doit être accompagné d'un descriptif précis du dispositif d'assainissement autonome prévu et de sa compatibilité avec les caractéristiques du sol et du sous-sol.

Si la construction ou l'installation se trouve dans une zone où à terme l'assainissement collectif est prévu, zonage en assainissement collectif futur, en l'absence provisoire de réseau d'assainissement les dispositifs d'assainissement autonome devront pouvoir se court-circuiter pour permettre le branchement direct des eaux usées sur le futur réseau.

Eaux usées non domestiques

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

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

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

Eaux pluviales

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, complété par un dispositif d'infiltration dans le sol si les conditions pédologiques et la configuration des lieux le permettent. Le dimensionnement de l'ouvrage de stockage sera proportionnel aux surfaces imperméabilisées.

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 indiquées dans le schéma de gestion des eaux pluviales annexé au PLU.

En aucun cas, les eaux pluviales, même en surverse partielle, ne doivent être déversées dans le réseau d'eaux usées.

3) Autres réseaux

Dans un intérêt esthétique les réseaux d'électricité et de téléphonie (extensions ou raccordements) seront enterrés, sauf impossibilité technique.

Il est recommandé que toute nouvelle construction prévoit la mise en place des fourreaux nécessaires au passage de la fibre optique.

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AUe, AUh, AUb et AUc

CARACTERE DE LA ZONE AU

Il s'agit de zones destinées à être ouvertes à l'urbanisation et soumises à un aménagement d'ensemble.

Elles font l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation.

On distingue :

- Une zone AUe, dédiée aux activités tertiaires et aux équipements publics
- Une zone AUh, dédiée aux fonctions résidentielles
- Des zones AUb et AUc concernant des unités foncières de surfaces importantes, partiellement bâties, où un aménagement d'ensemble est attendu.

LE PLAN DISTINGUE

- Des éléments bâtis de paysages (bâtiments et murs) à protéger, identifiés et localisés sur le document graphique en application de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme. Ils sont assortis de prescriptions visant à assurer leur préservation et présentés au sein du Titre VI.
- Des éléments boisés du paysage à protéger en application de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme. Ils sont assortis de prescriptions définies au sein du règlement, visant à assurer leur préservation

RISQUES NATURELS

Le document graphique fait apparaître les zones d'aléas issues de la carte des aléas élaborée en 2015.

Le règlement précise pour chaque zone les règles relatives aux différents aléas.

La commune est également concernée par un Plan d'Exposition aux Risques dont les prescriptions s'imposent aux règles d'urbanisme.

La règle la plus contraignante du PER ou de la carte d'aléas s'applique obligatoirement sur tout projet.

Dans les secteurs concernés par les risques ou aléas, tout constructeur ou aménageur devra les prendre en compte pour tout projet et s'en protéger.

SECTION I – DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE

ARTICLE AU 1 TYPES D'OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITS

1) Sont interdits dans toutes les zones :

1. Les constructions à usage d'activités nuisantes et polluantes ;
2. Les constructions et installations à usage industriel et agricole, classées ou non au titre de la législation des établissements dangereux, incommodes ou insalubres ;
3. Les dépôts de toute nature ;
4. Les abris mobiles utilisés ou non pour l'habitation, si l'occupation du terrain doit se poursuivre plus de trois mois ;
5. Les terrains de camping ou de caravanning ;
6. L'ouverture et l'exploitation de toute carrière ainsi que les exhaussements et les affouillements non liés aux constructions autorisées ;
7. Les abris de toute nature et les garages qui seraient construits isolément et qui ne constitueraient pas une annexe de l'habitation ou des activités autorisées.

Sont interdits au sein de la zone AUe :

- Les habitations
- Les commerces et activités de services
- Les industries sauf autorisées à l'article AU2

Sont interdits au sein des zones AUh et AUb

- Les commerces et activités de services sauf ceux autorisés en article AU2.
- Les autres activités secondaires et tertiaires, sauf celles autorisées en article AU2

Sont interdits au sein de la zone AUc :

- Les activités secondaires et tertiaires y compris commerciales et de service.

2) Interdictions supplémentaires liées à la prise en compte des risques

Dans les secteurs concernés par les risques de crues torrentielles (RT) :

- Les constructions, en dehors des exceptions définies au titre VI du présent règlement, article 4 « Exceptions aux interdictions générales » des dispositions générales du présent règlement, et sous réserve de respecter les conditions énoncées à cet article
- Les affouillements et exhaussements, sauf dans le cadre de travaux et aménagements de nature à réduire les risques ou dans le cadre d'infrastructures de desserte, après réalisation d'une étude d'incidence
- Le camping caravanage
- Les aires de stationnement
- Les clôtures fixes, à l'intérieur d'une bande de 6 m à compter du sommet des berges

Dans les secteurs concernés par les risques de ruissellement sur versant (RV) :

La zone est définie précisément par les marges de recul suivantes :

- 10 m par rapport à l'axe des talwegs
- 4m par rapport aux sommets de berges des fossés
- Construction interdite en dehors des exceptions définies par l'article 4 du titre VI respectant les conditions énoncées à cet article
- Exhaussement interdit sauf dans le cadre de travaux et aménagements de nature à réduire les risques ou d'infrastructures de desserte après étude d'incidence.
- Aires de stationnement interdites
- Camping caravanage interdit

ARTICLE AU 2 – TYPES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISES SOUS CONDITIONS

Sont admis sous conditions :

1. L'aménagement, l'extension des bâtiments existants à usage d'habitation sous réserve de respecter les orientations d'aménagement
2. Les annexes liées à une habitation existante sous réserve de respecter les orientations d'aménagement
3. Les ouvrages et installations techniques et équipements publics nécessaires au fonctionnement des services publics ou à caractère public d'intérêt général ;

Sont autorisées au sein des zones AUh, AUc et Aub :

- Les constructions à usage d'habitation sous réserve de respecter les orientations d'aménagement

Sont autorisées au sein de la zone AUe :

- Les activités tertiaires ne générant pas de nuisance, compatibles avec le caractère résidentiel des zones limitrophes et sous réserve d'une bonne intégration paysagère.

Sont autorisées au sein des zones AUh et Aub

- Les commerces et activités de services d'une superficie inférieure à 200m² d'emprise au sol et sous réserve qu'ils soient compatibles avec la dominante résidentielle de la zone
- Les bureaux (ex : cabinet médical) d'une superficie inférieure à 200m².

3) Conditions supplémentaires liées à la prise en compte des risques

Dans les secteurs concernés par les risques de crues torrentielles (Bt) :

1. le RESI, tel que défini à l'article 3 du Titre VI, devra être :
 - inférieur ou égal à 0,30 pour :
Les constructions individuelles et leurs annexes
 - inférieur ou égal à 0,50 pour :
Les permis groupés tels que définis à l'article R. 431-24
Les lotissements (globalement pour infrastructures et bâtiments) ;
Les opérations d'aménagement d'ensemble nouvelles (globalement pour infrastructures et bâtiments) ;
Les bâtiments d'activités agricoles, artisanales, industrielles ou commerciales, lorsqu'ils sont autorisés conformément aux dispositions applicables à la zone UA ;
Les zones d'activités ou d'aménagement existantes (globalement pour infrastructures et bâtiments).

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

2. En cas de modifications de bâtiments existants et extensions de moins de 20 m², devra être prévu une surélévation des équipements et matériels vulnérables de 0,50 m au-dessus du terrain naturel
3. En cas de constructions autres que modifications de bâtiments existants et extensions de moins de 20 m², devra être prévu une surélévation du premier niveau utilisable de 0,50 m au-dessus du terrain naturel
4. De manière générale, toute construction devra s'adapter à la nature du risque, notamment en prévoyant un accès par une façade non exposée.
5. Les affouillements et exhaussements sont interdits sauf dans le cadre de travaux et aménagements de nature à réduire les risques ou d'infrastructures de desserte, après étude d'incidence, ainsi qu'au cas par cas dans le cas de création de garages et/ou caves enterrées.
6. Le camping-caravanage est interdit.

ARTICLE AU 3 MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Conformément aux indications portées au plan de zonage, les aménagements devront respecter :

- Au sein de la zone AUh, le programme de logements devra comporter 15% de logement social minimum

Dans l'ensemble de ces secteurs, la typologie des logements sociaux respectera les conditions suivantes :

- en cas de création d'au moins 3 logements sociaux, la répartition suivante est attendue : 2/3 PLS - 1/3 PLAI.
- Dans les autres cas, il s'agira uniquement de PLS

SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE AU 4 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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

Les constructions seront implantées en retrait avec un minimum de 4 mètres.

Un alignement différent pourrait être imposé pour des raisons de sécurité, de trame urbanistique.

Les règles énoncées ci-dessus ne s'appliquent pas pour les locaux et les équipements publics ou d'intérêt général.

4.2 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions nouvelles doivent tenir compte de l'implantation et de l'orientation des constructions voisines, afin de s'intégrer d'une manière ordonnée aux volumes existants dans le quartier.

Les piscines (bord extérieur de la margelle du bassin) devront être implantées à une distance minimale de 4 m de tout point de la limite parcellaire. Si le projet prévoit la réalisation d'une plage ou d'une terrasse, ces dernières devront respecter les règles des distances concernant les limites séparatives. Si le bassin est nu (sans margelle, terrasse ou dallage etc.), la distance sera calculée à partir du bord extérieur de la surface enterrée.

Les règles énoncées ci-dessous ne s'appliquent pas pour les locaux et les équipements publics ou d'intérêt général.

Au sein des zones AUh, AUb et AUc :

Les constructions seront implantées en retrait avec un minimum de 4 mètres.

Au sein de la zone AUe:

Les constructions seront implantées en retrait avec un minimum de 4 mètres.

Le retrait sera porté à 7 mètres avec la limite séparative commune à la zone AUoap.

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

Une distance d'au moins 4 m peut être imposée entre deux constructions non-contiguës pour des questions de sécurité, d'hygiène et d'ensoleillement.

4.4 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Au sein des zones AUh, AUb :

L'emprise au sol maximale sera de 22%.

Au sein de la zone AUe :

L'emprise au sol maximale sera de 40%.

Au sein de la zone AUc :

L'emprise au sol maximale sera de 10%.

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.

Hauteur maximale

Au sein de la zone AUe, la hauteur maximale des constructions sera de 9 mètres au faîtage ou à l'acrotère.

Au sein de la zone AUh, la hauteur maximale des constructions sera de 8 mètres au faîtage et de 6,5 mètres à l'acrotère dans le cas de toitures terrasses, sauf indications contraires portées au plan.

Au sein des zones AUb et AUc, la hauteur maximale des constructions sera de 8 mètres au faîtage. Dans le cas de toitures terrasses, la hauteur maximale est fixée à 6,5 mètres à l'acrotère.

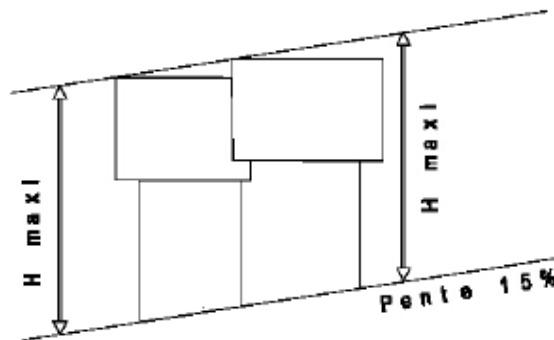
La hauteur maximale des annexes sera limitée à 3,00 mètres.

Limite d'application de la règle

Cette hauteur ne comprend pas les ouvrages indispensables de faible emprise tels que souche de cheminée et de ventilation.

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

La hauteur est mesurée en référence en tous points du terrain naturel comme indiqué sur le schéma ci- dessous.



ARTICLE AU 5 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

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

ARTICLE AU 6 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

En cas de construction de logements, l'autorité qui délivre le permis de construire ou l'autorisation de lotir peut exiger la réalisation par le constructeur, d'aires de jeux et de loisirs situées à proximité de ces logements et correspondant à leur importance.

Au sein des zones AUh, AUb : au minimum 50 % de l'unité foncière doit être maintenu en espace non imperméabilisé et végétalisé, dont 50% en pleine-terre.

Au sein de la zone AUc : au minimum 60 % de l'unité foncière doit être maintenu en espace non imperméabilisé et végétalisé, dont 50% en pleine-terre.

Au sein de la zone AUe : au minimum 30 % de l'unité foncière doit être maintenu en espace non imperméabilisé et végétalisé.

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 ne puisse dépasser 20%.

Plantations

Pour des raisons de qualité paysagère, les nouvelles plantations de haute tige respecteront les vues lointaines, sur les massifs de Belledonne et de Chartreuse, qui constituent l'un des attraits principaux de la commune. Tout alignement de plus de trois arbres à haute tige est interdit.

Les haies végétales de clôtures seront constituées de préférence d'espèces locales en mélange, à feuilles caduques ou marcescentes.

L'espace au contact de l'espace agricole au nord de la zone AUoap, devra être traité pour assurer une transition entre le nouveau quartier et l'espace agricole.

Le caractère paysager des espaces repérés au document graphique (L151-23) devra être préservé. Les plantations existantes devront être préservées ou remplacées en nombre et avec des essences similaires et locales.

Les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, sont notamment soumis aux dispositions des articles L.113-1 et L.113-2.

Aires de stationnement

Les aires de stationnement devront être paysagères, et un schéma d'aménagement devra être joint à toute demande d'occupation et d'utilisation du sol en respectant les mesures de sécurité liées à la circulation (accès, visibilité, etc...).

ARTICLE AU 7 STATIONNEMENT

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

Par leurs dispositions techniques, les aménagements devront limiter l'imperméabilisation des sols.

Habitations

Pour les habitations, il doit être aménagé 1 place par tranche de 50m² de surface de plancher, avec un minimum de 2 places par logement.

Tout dépassement de chaque tranche de 50 m² ne sera pris en compte qu'à partir de 10m² supplémentaire (ex : 158m² correspond à 3 places et 162 m² à 4 places)

Il sera également aménagé 0,5 place visiteur par logement pour tout projet de plus de 4 logements.

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.
- 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.
- En tout état de cause, il devra être prévu pour les activités autorisées (bureaux, services et commerces inférieure à 200m²), une place de stationnement pour 20 m² de surface de plancher.

Au sein de la zone AUe, il doit être prévu pour les activités autorisées, une place pour 10m² de surface de plancher.

Un stationnement pour les cycles non motorisés devra être réalisé dans le cadre d'opérations d'ensemble à destination d'habitations et 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.

SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE AU 8 DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

1. Accès :

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès à une de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de sécurité telles que défense contre l'incendie, protection civile et brancardage.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à éviter la moindre gêne à la circulation publique.

L'implantation des portails pourra faire l'objet de prescriptions spécifiques au regard des conditions de sécurité publique. Les portails électriques sont notamment recommandés.

2. Voiries :

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques de voies privées et publiques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

En cas de création d'une voirie, celle-ci devra avoir une largeur minimale de 4 mètres.

Les voies privées et publiques doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Leur création peut être soumise à des conditions particulières de tracé de largeur et d'exécution, dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

Les voies se terminant en impasse doivent être évitées. A défaut, elles seront aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour, une plateforme de retournement doit être réalisée.

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.

ARTICLE AU 9
DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

1) Eau

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable suivant le règlement applicable au territoire de la commune.

2) Assainissement

Eaux usées domestiques

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

Le système de collecte est de type séparatif, seules les eaux usées seront rejetées dans le réseau d'eaux usées. Les eaux pluviales, les eaux de pompes à chaleur, les eaux de vidange de piscine seront rejetées en puit perdu sauf impossibilité technique dûment justifiée. Dans ce dernier cas, le rejet pourra se faire dans le réseau d'eaux pluviales.

Conformément au zonage d'assainissement en vigueur annexé au PLU, en l'absence de réseau d'assainissement collectif, l'assainissement autonome est obligatoire conformément à la législation en vigueur. Tout permis de construire doit être accompagné d'un descriptif précis du dispositif d'assainissement autonome prévu et de sa compatibilité avec les caractéristiques du sol et du sous-sol.

Si la construction ou l'installation se trouve dans une zone où à terme l'assainissement collectif est prévu, zonage en assainissement collectif futur, en l'absence provisoire de réseau d'assainissement les dispositifs d'assainissement autonome devront pouvoir se court-circuiter pour permettre le branchement direct des eaux usées sur le futur réseau.

Eaux usées non domestiques

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

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

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

Eaux pluviales

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, complété par un dispositif d'infiltration dans le sol si les conditions pédologiques et la configuration des lieux le permettent. Le dimensionnement de l'ouvrage de stockage sera proportionnel aux surfaces imperméabilisées.

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 indiquées dans le schéma de gestion des eaux pluviales annexé au PLU.

En aucun cas, les eaux pluviales, même en surverse partielle, ne doivent être déversées dans le réseau d'eaux usées.

3) Autres réseaux

Dans un intérêt esthétique les réseaux d'électricité et de téléphonie (extensions ou raccordements) seront enterrés, sauf impossibilité technique.

Il est recommandé que toute nouvelle construction prévoit la mise en place des fourreaux nécessaires au passage de la fibre optique.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUoap

CARACTERE DE LA ZONE AUOAP

Il s'agit d'une zone destinée à être ouverte à l'urbanisation.

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

Les règles s'appliquant dans la zone AUoap sont définies au sein de l'OAP « Bas des Evêquaux ».

Cette OAP précise les conditions d'aménagement et d'équipement du site ainsi que le dispositif réglementaire qui les accompagnent, en application de l'article R.151-8 du Code de l'Urbanisme :

« Les orientations d'aménagement et de programmation des secteurs de zones urbaines ou de zones à urbaniser mentionnées au deuxième alinéa du R. 151-20 dont les conditions d'aménagement et d'équipement ne sont pas définies par des dispositions réglementaires garantissent la cohérence des projets d'aménagement et de construction avec le projet d'aménagement et de développement durables. Elles portent au moins sur :

- 1° La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère ;
- 2° La mixité fonctionnelle et sociale ;
- 3° La qualité environnementale et la prévention des risques ;
- 4° Les besoins en matière de stationnement ;
- 5° La desserte par les transports en commun ;
- 6° La desserte des terrains par les voies et réseaux.
- Ces orientations d'aménagement et de programmation comportent un schéma d'aménagement qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur. »

RISQUES NATURELS :

Le document graphique fait apparaître les zones d'aléas issues de la carte des aléas élaborée en 2015.

L'OAP « Bas des Evêquaux » précise pour chaque zone les règles relatives aux différents aléas.

La commune est également concernée par un Plan d'Exposition aux Risques dont les prescriptions s'imposent aux règles d'urbanisme.

La règle la plus contraignante du PER ou de la carte d'aléas s'applique obligatoirement sur tout projet.

Dans les secteurs concernés par les risques ou aléas, tout constructeur ou aménageur devra les prendre en compte pour tout projet et s'en protéger.

TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

CARACTERE DE LA ZONE A

Il s'agit d'une zone naturelle à la constructibilité limitée regroupant les secteurs de la commune équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles, à l'intérieur de laquelle, seules les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont autorisées.

On distingue un sous-secteur Aa délimité aux espaces agricoles à protéger en raison de leur forte valeur paysagère et de leur sensibilité écologique.

LE PLAN DISTINGUE :

- Des éléments bâtis de paysages (bâtiments et murs) à protéger, identifiés et localisés sur le document graphique en application de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme. Ils sont assortis de prescriptions visant à assurer leur préservation et présentés au sein du Titre VI.
- Des éléments boisés du paysage à protéger en application de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme. Ils sont assortis de prescriptions définies au sein du règlement, visant à assurer leur préservation

RISQUES NATURELS

Le document graphique fait apparaître les zones d'aléas issues de la carte des aléas élaborée en 2015.

Le règlement précise pour chaque zone les règles relatives aux différents aléas.

La commune est également concernée par un Plan d'Exposition aux Risques dont les prescriptions s'imposent aux règles d'urbanisme.

La règle la plus contraignante du PER ou de la carte d'aléas s'applique obligatoirement sur tout projet.

Dans les secteurs concernés par les risques ou aléas, tout constructeur ou aménageur devra les prendre en compte pour tout projet et s'en protéger.

SECTION I – DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE

ARTICLE A 1 TYPES D'OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITS

Toutes occupations et utilisations du sol non autorisées à l'article A 2 ci-dessous sont interdites.

Plus particulièrement, on citera les interdictions suivantes liées aux risques :

Dans les secteurs concernés par les risques de crues torrentielles (RT) :

- Les constructions, en dehors des exceptions définies au titre VI du présent règlement, article 4 « Exceptions aux interdictions générales » des dispositions générales du présent règlement, et sous réserve de respecter les conditions énoncées à cet article
- Les affouillements et exhaussements, sauf dans le cadre de travaux et aménagements de nature à réduire les risques ou dans le cadre d'infrastructures de desserte, après réalisation d'une étude d'incidence
- Le camping caravanage
- Les aires de stationnement
- Les clôtures fixes, à l'intérieur d'une bande de 6 m à compter du sommet des berges

Dans les secteurs concernés par les risques de ruissellement sur versant (RV) :

La zone est définie précisément par les marges de recul suivantes :

- 10 m par rapport à l'axe des talwegs
- 4m par rapport aux sommets de berges des fossés
- Construction interdite en dehors des exceptions définies par l'article 4 du titre VI respectant les conditions énoncées à cet article
- Exhaussement interdit sauf dans le cadre de travaux et aménagements de nature à réduire les risques ou d'infrastructures de desserte après étude d'incidence.
- Aires de stationnement interdites
- Camping caravanage interdit

Dans les secteurs concernés par les mouvements de terrain (RG) :

- Construction interdite en dehors des exceptions définies par l'article 4 du titre VI respectant les conditions énoncées à cet article
- Affouillement et exhaussement interdits sauf dans le cadre de travaux et aménagements de nature à réduire les risques ou d'infrastructures de desserte après étude géotechnique de stabilité locale et générale du versant.
- Camping caravanage interdit

Dans les secteurs concernés par les chutes de pierres et de blocs (RP) :

- Construction interdite en dehors des exceptions définies par l'article 4 du titre VI respectant les conditions énoncées à cet article
- Aires de stationnement interdites
- Camping caravanage interdit

ARTICLE A 2
TYPES D'OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISES SOUS CONDITIONS

Sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes :

En zone A :

- Les constructions à usage d'habitation (logement de l'exploitant et des actifs agricoles ayant une utilité directe sur l'exploitation) liés à l'exploitation agricole en activité et nécessitant une présence permanente sur le lieu de travail (type « logement de fonction ») et sous réserve de ne pas excéder 90 m² d'emprise au sol ;
- L'extension des constructions existantes à usages d'habitation dans la limite de 25m² d'emprise au sol supplémentaire durant l'application du présent PLU et sous réserve d'être implantée en continuité de la construction existante et d'une hauteur similaire.
- Les installations classées ou non, nécessaires à l'agriculture ou à l'élevage sous réserve du respect des dispositions relatives aux installations classées ou au Règlement Sanitaire Départemental ;
- Les constructions et installations réputées agricoles par l'article L.311-1 du code rural sous réserve d'être limitée à 1 bâtiment par unité foncière et d'une superficie maximale de 200m² d'emprise au sol.
- L'extension des bâtiments agricoles existants dans la limite de 30% de l'emprise au sol du bâtiment existant et à hauteur identique
- Les ouvrages et les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve de ne pas porter atteinte à l'activité agricole, de prendre toutes les dispositions pour limiter au strict minimum la gêne qui pourrait en découler et assurer une bonne intégration dans le site par un traitement approprié (études architecturales, rideaux de verdure, mouvement de terre, etc.) ;
- Les affouillements et les exhaussements de sols à condition qu'ils soient strictement nécessaires aux occupations et utilisations autorisées (une autorisation d'urbanisme peut être nécessaire suivant l'importance des aménagements ou des travaux prévus) ;
- les clôtures accompagnant les abords immédiats des habitations, sous réserve qu'elles ne nuisent pas à l'environnement ;
- La reconstruction à l'identique des bâtiments agricoles existants détruits ou démolis, qui le sont suite à sinistre, cas de force majeure ou autre péril dûment constaté, depuis moins de 10 ans, sauf justification particulière (sécurité publique, sanitaire, etc.).
- Le changement de destination dans les volumes existants des constructions identifiées au zonage sous réserve qu'elles soient destinées à l'hébergement touristique (gîte, chambre d'hôte).

En zone Aa :

- Les abris en bois pour animaux parqués, ouverts sur au moins une face, d'une surface maximale de 50 m², liés et nécessaires à l'exercice de l'activité professionnelle des exploitations agricoles. La hauteur au faîtage sera limitée à 3m50.
- L'extension des constructions existantes à usages d'habitation dans la limite de 25m² d'emprise au sol supplémentaire durant l'application du présent PLU et sous réserve d'être implantée en continuité de la construction existante et d'une hauteur similaire.
- L'extension des bâtiments agricoles existants dans la limite de 30% de l'emprise au sol du bâtiment existant et à hauteur identique
- La reconstruction à l'identique des bâtiments agricoles existants détruits ou démolis, qui le sont suite à sinistre, cas de force majeure ou autre péril dûment constaté, depuis moins de 10 ans, sauf justification particulière (sécurité publique, sanitaire, etc.).
- La réalisation d'annexes aux habitations existantes, sous réserve de s'implanter à une distance maximale de 30 m de la construction principale, de ne pas excéder 20m² d'emprise au sol et d'une hauteur maximale de 3,50 m.
- Les ouvrages et les installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif à condition de ne pas porter atteinte à l'activité agricole, de prendre toutes les dispositions pour limiter au strict minimum la gêne qui pourrait en découler et assurer une bonne intégration dans le site.
- Les affouillements et les exhaussements de sols à condition qu'ils soient strictement nécessaires aux occupations et utilisations autorisées (une autorisation d'urbanisme peut être nécessaire suivant l'importance des aménagements ou des travaux prévus)

3) Conditions supplémentaires liées à la prise en compte des risques

Dans les secteurs concernés par les risques de crues torrentielles (Bt) :

1. le RESI, tel que défini à l'article 3 du Titre VI, devra être :

- inférieur ou égal à 0,30 pour :

Les constructions individuelles et leurs annexes

- inférieur ou égal à 0,50 pour :

Les permis groupés tels que définis à l'article R. 431-24

Les lotissements (globalement pour infrastructures et bâtiments) ;

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

Les bâtiments d'activités agricoles, artisanales, industrielles ou commerciales, lorsqu'ils sont autorisés conformément aux dispositions applicables à la zone UA ;

Les zones d'activités ou d'aménagement existantes (globalement pour infrastructures et bâtiments).

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

2. En cas de modifications de bâtiments existants et extensions de moins de 20 m², devra être prévu une surélévation des équipements et matériels vulnérables de 0,50 m au-dessus du terrain naturel
3. En cas de constructions autres que modifications de bâtiments existants et extensions de moins de 20 m², devra être prévu une surélévation du premier niveau utilisable de 0,50 m au-dessus du terrain naturel
4. De manière générale, toute construction devra s'adapter à la nature du risque, notamment en prévoyant un accès par une façade non exposée.

5. Les affouillements et exhaussements sont interdits sauf dans le cadre de travaux et aménagements de nature à réduire les risques ou d'infrastructures de desserte, après étude d'incidence, ainsi qu'au cas par cas dans le cas de création de garages et/ou caves enterrées.
6. Le camping-caravanage est interdit.

Dans les secteurs concernés par les risques de mouvement de terrains (Bg) :

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

ARTICLE A 3
MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non règlementé

SECTION II – 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

En règle générale, les constructions doivent être implantées à une distance de l'alignement au moins égale à 10 m comptée horizontalement.

Des implantations autres peuvent être autorisées pour les locaux techniques à caractère d'intérêt général.

En zone Aa, les constructions s'implanteront en retrait.

En zone Aa, Une implantation différente pourra être accordée dans le cas d'extension dans le prolongement d'un bâtiment existant ou de création d'annexes afin d'harmoniser les volumes bâtis et si ces adaptations ne créent aucune gêne en termes de salubrité ou de sécurité publique et qu'elles ne réduisent pas le retrait existant.

4.2 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à construire au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être :

- au moins égale à la hauteur de la construction ;
- et jamais inférieure à 5 m.

Les piscines (bord extérieur de la margelle du bassin) devront être implantées à une distance minimale de 4 m de tout point de la limite parcellaire. Si le projet prévoit la réalisation d'une plage ou d'une terrasse, ces dernières devront respecter les règles des distances concernant les limites séparatives. Si le bassin est nu (sans margelle, terrasse ou dallage etc.), la distance sera calculée à partir du bord extérieur de la surface enterrée.

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

Des règles particulières pourront être autorisées ou prescrites pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Concernant les abris pour animaux parqués autorisés dans la zone, ils pourront être implantés sur limite(s) parcellaire(s) ou à proximité immédiate, ou adossés à une haie ou boisement existant. Dans le cas où la parcelle jouxte une zone d'habitat, l'implantation sera obligatoirement sur le côté opposé à celui jouxtant la zone d'habitat et à une distance jamais inférieure à 10 m de celle-ci.

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

Une distance d'au moins 4 mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus.

4.4 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

En zone Aa, dans le cas d'extensions des habitations existantes, l'emprise au sol supplémentaire n'excèdera pas 25 m².

En zone Aa, les annexes ne pourront excéder 20m² d'emprise au sol.

4.5 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur est mesurée à l'aplomb du bâtiment entre le sol naturel avant travaux et le point le plus haut de la construction, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

En zone A, La hauteur maximale des constructions est de 10 mètres, sauf celle des abris pour animaux parqués fixée à 3,50 m et celle des logements liés et nécessaires à l'activité agricole fixée à 8 m.

En zone Aa, la hauteur des constructions sera conforme à l'existant.

La hauteur des abris pour animaux est limitée à 3m50.

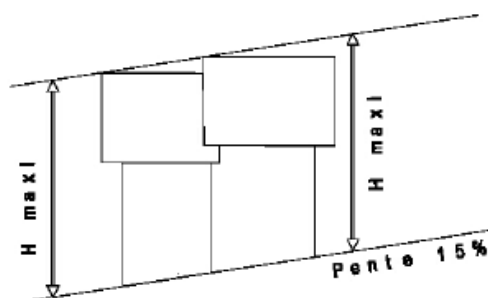
La hauteur des annexes est limitée à 3m50.

La demande de permis de construire (plans) devra obligatoirement comporter un plan topographique comportant l'altimétrie des terrains (avant et après travaux) des constructions existantes et prévues.

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

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

La hauteur est mesurée en référence en tous points du terrain naturel comme indiqué sur le schéma ci-dessous.



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 BATIS ET ABORDS DES
CONSTRUCTIONS

Tout espace non affecté à la construction et au stationnement doit être traité en aménagement paysager, minéral ou végétal. La remise en état du terrain devra être effectuée dans les lignes naturelles du paysage environnant.

Certaines installations pourront être assujetties à la mise en place d'un écran végétal, notamment les dépôts de matériaux et de matériels, les citernes.

Plantations

Pour des raisons de qualité paysagère, les nouvelles plantations de haute tige respecteront les vues lointaines, sur les massifs de Belledonne et de Chartreuse, qui constituent l'un des attraits principaux de la commune. Tout alignement de plus de trois arbres à haute tige est interdit.

Les haies végétales de clôtures seront constituées de préférence d'espèces locales en mélange, à feuilles caduques ou marcescentes.

Le caractère paysager des espaces repérés au document graphique (L151-23) devra être préservé. Les plantations existantes devront être préservées ou remplacées en nombre et avec des essences similaires et locales.

Les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, sont notamment soumis aux dispositions des articles L.113-1 et L.113-2.

Aires de stationnement

Les aires de stationnement devront être paysagères, et un schéma d'aménagement devra être joint à toute demande d'occupation et d'utilisation du sol en respectant les mesures de sécurité liées à la circulation (accès, visibilité, etc...).

ARTICLE A 7
STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules y compris utilitaires correspondant aux besoins des constructions et installations autorisées dans la zone doit être assuré en dehors des voies publiques.

Prescriptions :

Par leurs dispositions techniques, les aménagements devront limiter l'imperméabilisation des sols.

SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

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

1. Accès :

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès à une de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de sécurité telles que défense contre l'incendie, protection civile et brancardage.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à éviter la moindre gêne à la circulation publique.

L'implantation des portails pourra faire l'objet de prescriptions spécifiques au regard des conditions de sécurité publique.

2. Voiries :

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques de voies privées et publiques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

En cas de création d'une voirie, celle-ci devra avoir une largeur minimale de 4 mètres.

Les voies privées et publiques doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Leur création peut être soumise à des conditions particulières de tracé de largeur et d'exécution, dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

Les voies se terminant en impasse doivent être évitées. A défaut, elles seront aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour, une plateforme de retournement doit être réalisée.

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.

ARTICLE A 9 DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

1) Eau

Pour être autorisée, toute nouvelle construction ou installation qui le nécessite doit obligatoirement se raccorder au réseau public de distribution d'eau potable suivant le règlement applicable au territoire de la commune, sous réserve que cela n'entraîne pas la réalisation par la commune d'équipements publics nouveaux, soit un surcroît de dépenses de fonctionnement des services publics.

Pour les constructions existantes devant faire l'objet d'une réhabilitation ou d'un changement de destination lorsque cela est prévu par le règlement, l'autorisation est conditionnée à l'obligation de se raccorder au réseau public de distribution d'eau potable suivant le règlement applicable au territoire de la commune, sous réserve que cela n'entraîne pas la réalisation par la commune d'équipements publics nouveaux, soit un surcroît de dépenses de fonctionnement des services publics.

A défaut, pour les bâtiments techniques agricoles, une alimentation par puits, captage de source ou forage est possible sous réserve que soient établies la potabilité de l'eau captée et la suffisance du débit pour l'utilisation du sol envisagée et la sécurité contre l'incendie.

2) Assainissement

Eaux usées domestiques

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

Le système de collecte est de type séparatif, seules les eaux usées seront rejetées dans le réseau d'eaux usées. Les eaux pluviales, les eaux de pompes à chaleur, les eaux de vidange de piscine seront rejetées en puit perdu sauf impossibilité technique dûment justifiée. Dans ce dernier cas, le rejet pourra se faire dans le réseau d'eaux pluviales.

Conformément au zonage d'assainissement en vigueur annexé au PLU, en l'absence de réseau d'assainissement collectif, l'assainissement autonome est obligatoire conformément à la législation en vigueur. Tout permis de construire doit être accompagné d'un descriptif précis du dispositif d'assainissement autonome prévu et de sa compatibilité avec les caractéristiques du sol et du sous-sol.

Si la construction ou l'installation se trouve dans une zone où à terme l'assainissement collectif est prévu, zonage en assainissement collectif futur, en l'absence provisoire de réseau d'assainissement les dispositifs d'assainissement autonome devront pouvoir se court-circuiter pour permettre le branchement direct des eaux usées sur le futur réseau.

Eaux usées non domestiques

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

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

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

Eaux pluviales

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, complété par un dispositif d'infiltration dans le sol si les conditions pédologiques et la configuration des lieux le permettent. Le dimensionnement de l'ouvrage de stockage sera proportionnel aux surfaces imperméabilisées.

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 indiquées dans le schéma de gestion des eaux pluviales annexé au PLU.

En aucun cas, les eaux pluviales, même en surverse partielle, ne doivent être déversées dans le réseau d'eaux usées.

Autres réseaux

Dans un intérêt esthétique les réseaux d'électricité et de téléphonie (extensions ou raccordements) seront enterrés, sauf impossibilité technique.

Il est recommandé que toute nouvelle construction prévoie la mise en place des fourreaux nécessaires au passage de la fibre optique.

TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE ET FORESTIERE

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

CARACTERE DE LA ZONE N

Sont classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages, 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.

Sont également classées en N, des propriétés à protéger au titre du patrimoine architectural ou en zone de risques limitant la constructibilité.

On distingue les sous-secteurs suivants :

- Nls : secteurs à vocation sportive et de loisirs ;
- Nc : secteur de grande propriété à vocation médico-sociale (Château de Franquières);

LE PLAN DISTINGUE LES SECTEURS SUIVANTS :

- Des éléments bâtis de paysages (bâtiments et murs) à protéger, identifiés et localisés sur le document graphique en application de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme. Ils sont assortis de prescriptions visant à assurer leur préservation et présentés au sein du Titre VI.
- Des éléments boisés du paysage à protéger en application de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme. Ils sont assortis de prescriptions définies au sein du règlement, visant à assurer leur préservation

RISQUES NATURELS

Le document graphique fait apparaître les zones d'aléas issues de la carte des aléas élaborée en 2015.

Le règlement précise pour chaque zone les règles relatives aux différents aléas.

La commune est également concernée par un Plan d'Exposition aux Risques dont les prescriptions s'imposent aux règles d'urbanisme.

La règle la plus contraignante du PER ou de la carte d'aléas s'applique obligatoirement sur tout projet.

Dans les secteurs concernés par les risques ou aléas, tout constructeur ou aménageur devra les prendre en compte pour tout projet et s'en protéger.

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

ARTICLE N 1

TYPES D'OCCUPATIONS ET D'UTILISATIONS DU SOL INTERDITS

Les constructions et occupations non autorisées à l'article N 2 sont interdites.

Plus particulièrement, on citera les interdictions suivantes liées aux risques :

Dans les secteurs concernés par les risques de crues torrentielles (RT) :

- Les constructions, en dehors des exceptions définies au titre VI du présent règlement, article 4 « Exceptions aux interdictions générales » des dispositions générales du présent règlement, et sous réserve de respecter les conditions énoncées à cet article
- Les affouillements et exhaussements, sauf dans le cadre de travaux et aménagements de nature à réduire les risques ou dans le cadre d'infrastructures de desserte, après réalisation d'une étude d'incidence
- Le camping caravanage
- Les aires de stationnement
- Les clôtures fixes, à l'intérieur d'une bande de 6 m à compter du sommet des berges

Dans les secteurs concernés par les risques de ruissellement sur versant (RV) :

La zone est définie précisément par les marges de recul suivantes :

- 10 m par rapport à l'axe des talwegs
- 4m par rapport aux sommets de berges des fossés
- Les constructions, en dehors des exceptions définies au titre VI du présent règlement, article 4 « Exceptions aux interdictions générales » des dispositions générales du présent règlement, et sous réserve de respecter les conditions énoncées à cet article
- Exhaussement interdit sauf dans le cadre de travaux et aménagements de nature à réduire les risques ou d'infrastructures de desserte après étude d'incidence.
- Aires de stationnement interdites
- Camping caravanage interdit

Dans les secteurs concernés par les mouvements de terrain (RG) :

- Construction interdite en dehors des exceptions définies par l'article 4 du titre VI respectant les conditions énoncées à cet article
- Affouillement et exhaussement interdits sauf dans le cadre de travaux et aménagements de nature à réduire les risques ou d'infrastructures de desserte après étude géotechnique de stabilité locale et générale du versant.
- Camping caravanage interdit

Dans les secteurs concernés par les chutes de pierres et de blocs (RP) :

- Construction interdite en dehors des exceptions définies par l'article 4 du titre VI respectant les conditions énoncées à cet article
- Aires de stationnement interdites
- Camping caravanage interdit

ARTICLE N 2
TYPES D'OCCUPATIONS OU D'UTILISATIONS DU SOL AUTORISES SOUS CONDITIONS

Dans les zones N, Nc et Nls :

- Les ouvrages et les installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dans la mesure où ils ne portent pas atteinte au caractère des lieux, aux milieux naturels, aux sites et aux paysages et aux perspectives majeures du château de Franquières, sous réserve de prendre les dispositions appropriées pour limiter au strict minimum la gêne qui pourrait en découler et d'assurer une bonne insertion dans le site et les paysages ;
- Les exhaussements et affouillements du sol liés strictement à la réalisation de travaux et/ou d'ouvrages de protection vis à vis des risques naturels ou aux occupations et utilisations du sol autorisées ;
- L'aménagement, dans le respect des volumes existants, avec changement de destination possible des granges traditionnelles en pierre, dont l'intérêt architectural et patrimonial justifie la sauvegarde
- Le changement de destination dans les volumes existants des constructions identifiées au zonage sous réserve qu'elles soient destinées à l'hébergement touristique (gîte, chambre d'hôte).

Dans la zone N :

- Pour les bâtiments existants, le ravalement des façades, les travaux d'entretien, les clôtures;
- L'extension des constructions existantes à usages d'habitation dans la limite de 25m² d'emprise au sol supplémentaire durant l'application du présent PLU et sous réserve d'être implantée en continuité de la construction existante et d'une hauteur similaire.
- La réalisation d'annexes aux habitations existantes, sous réserve de s'implanter à une distance maximale de 30 m de la construction principale, de ne pas excéder 20m² d'emprise au sol et d'une hauteur maximale de 3,50 m.
- Pour les bâtiments existants à usage d'habitation ou d'activités, leur adaptation, leur réfection, leur aménagement, dans le respect du volume existant ;
- Les abris en bois pour animaux parqués, ouverts sur au moins une face et d'une surface de 50 m² d'emprise au sol maximale
- Les équipements, constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif, à condition que toutes les précautions soient prises pour leur insertion dans le paysage et la préservation de la qualité des sites concernés.

Dans la zone Nc :

Pour les bâtiments existants, le ravalement des façades, les travaux d'entretien, les clôtures

- L'extension des constructions existantes dans la limite de 100 m² d'emprise au sol totale durant l'application du présent PLU.
- Pour les bâtiments existants à usage d'habitation ou d'activités, leur adaptation, leur réfection, leur aménagement, dans le respect du volume existant ;

Dans la zone Nls :

- Les installations sportives et de loisirs ainsi que les équipements nécessaires à leurs fonctionnements dans la mesure où ils ne portent pas atteinte au caractère des lieux, aux milieux naturels, aux sites et aux paysages et aux perspectives majeures du château de Franquières.

4) Conditions supplémentaires liées à la prise en compte des risques

Dans les secteurs concernés par les risques de crues torrentielles (Bt) :

1. le RESI, tel que défini à l'article 3 du Titre VI, devra être :
 - inférieur ou égal à 0,30 pour :
 - Les constructions individuelles et leurs annexes
 - inférieur ou égal à 0,50 pour :
 - Les permis groupés tels que définis à l'article R. 431-24
 - Les lotissements (globalement pour infrastructures et bâtiments) ;
 - Les opérations d'aménagement d'ensemble nouvelles (globalement pour infrastructures et bâtiments) ;
 - Les bâtiments d'activités agricoles, artisanales, industrielles ou commerciales, lorsqu'ils sont autorisés conformément aux dispositions applicables à la zone UA ;
 - Les zones d'activités ou d'aménagement existantes (globalement pour infrastructures et bâtiments).

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

2. En cas de modifications de bâtiments existants et extensions de moins de 20 m², devra être prévu une surélévation des équipements et matériels vulnérables de 0,50 m au-dessus du terrain naturel
3. En cas de constructions autres que modifications de bâtiments existants et extensions de moins de 20 m², devra être prévu une surélévation du premier niveau utilisable de 0,50 m au-dessus du terrain naturel
4. De manière générale, toute construction devra s'adapter à la nature du risque, notamment en prévoyant un accès par une façade non exposée.
5. Les affouillements et exhaussements sont interdits sauf dans le cadre de travaux et aménagements de nature à réduire les risques ou d'infrastructures de desserte, après étude d'incidence, ainsi qu'au cas par cas dans le cas de création de garages et/ou caves enterrées.
6. Le camping-caravanage est interdit.

Dans les secteurs concernés par les risques de mouvement de terrains (Bg) :

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

ARTICLE N 3
MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé

SECTION II – 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 s'implanteront en retrait, avec un minimum d'H/2.

Une implantation différente pourra être accordée dans le cas d'extension dans le prolongement d'un bâtiment existant ou de création d'annexes afin d'harmoniser les volumes bâtis et si ces adaptations ne créent aucune gêne en termes de salubrité ou de sécurité publique et qu'elles ne réduisent pas le retrait existant.

Des règles particulières pourront être autorisées ou prescrites pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

4.2 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à construire au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être :

- au moins égale à la hauteur de la construction ;
- et jamais inférieure à 5 m.

Concernant les abris pour animaux parqués autorisés dans la zone N, ils pourront être implantés sur limite(s) parcellaire(s) ou à proximité immédiate, ou adossés à une haie ou boisement existant. Dans le cas où la parcelle jouxte une zone d'habitat, l'implantation sera obligatoirement sur le côté opposé à celui jouxtant la zone d'habitat et jamais inférieure à 10 m de celle-ci.

Les piscines (bord extérieur de la margelle du bassin) devront être implantées à une distance minimale de 4 m de tout point de la limite parcellaire. Si le projet prévoit la réalisation d'une plage ou d'une terrasse, ces dernières devront respecter les règles des distances concernant les limites séparatives. Si le bassin est nu (sans margelle, terrasse ou dallage etc.), la distance sera calculée à partir du bord extérieur de la surface enterrée.

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

Les règles énoncées ci-dessus ne s'appliquent pas pour les locaux et les équipements d'intérêt général.

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

Une distance d'au moins 4 m peut être imposée entre deux constructions non-contiguës pour des questions de sécurité, d'hygiène et d'ensoleillement.

4.4 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

En zone N, dans le cas d'extensions des habitations existantes, l'emprise au sol supplémentaire n'excèdera pas 25 m² d'emprise au sol.

En zone N, les annexes ne pourront excéder 20m² d'emprise au sol.

En zone Nc, dans le cas d'extensions des constructions existantes, l'emprise au sol supplémentaire n'excèdera pas 100 m².

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.

Hauteur maximale

La hauteur maximale des constructions sera conforme à l'existant.

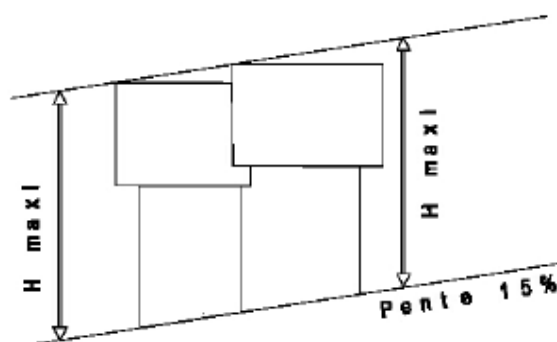
La demande de permis de construire ou d'autorisation de travaux devra être établie sur un plan topographique comportant l'altimétrie des terrains (avant et après travaux) des constructions existantes et prévues ainsi que l'altimétrie des voiries situées au droit du terrain (desserte).

La hauteur des abris pour animaux est limitée à 3m50.

La hauteur des annexes est limitée à 3m50.

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

La hauteur est mesurée en référence en tous points du terrain naturel comme indiqué sur le schéma ci-dessous.



Règles particulières

Les bâtiments existants échapperont à cette règle de hauteur dans la mesure où leur réaménagement ne modifie pas le volume initial de la construction. Par contre, en cas de reconstruction totale, la présente règle de hauteur devra être respectée.

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 BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

La végétation existante doit être respectée. La végétation utilisée devra s'inspirer de la végétation locale et les nouvelles plantations seront réalisées avec des essences régionales et variées.

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

Tout espace non affecté à la construction et au stationnement doit être traité en aménagement paysager, minéral ou végétal. La remise en état du terrain devra être effectuée dans les lignes naturelles du paysage environnant.

Certaines installations pourront être assujetties à la mise en place d'un écran végétal, notamment les dépôts de matériaux et de matériels, les citernes.

Plantations

Pour des raisons de qualité paysagère, les nouvelles plantations de haute tige respecteront les vues lointaines, sur les massifs de Belledonne et de Chartreuse, qui constituent l'un des attraits principaux de la commune. Tout alignement de plus de trois arbres à haute tige est interdit

Les haies végétales de clôtures seront constituées de préférence d'espèces locales en mélange, à feuilles caduques ou marcescentes.

Le caractère paysager des espaces repérés au document graphique (L151-23) devra être préservé. Les plantations existantes devront être préservées ou remplacées en nombre et avec des essences similaires et locales.

Les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, sont notamment soumis aux dispositions des articles L.113-1 et L113-2.

Aires de stationnement

Les aires de stationnement devront être paysagères, et un schéma d'aménagement devra être joint à toute demande d'occupation et d'utilisation du sol en respectant les mesures de sécurité liées à la circulation (accès, visibilité, etc...).

ARTICLE N 7

STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules y compris utilitaires correspondant aux besoins des constructions et installations autorisées dans la zone doit être assuré en dehors des voies publiques.

Prescriptions :

Par leurs dispositions techniques, les aménagements devront limiter l'imperméabilisation des sols.

SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

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

1. Accès :

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès à une de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de sécurité telles que défense contre l'incendie, protection civile et brancardage.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à éviter la moindre gêne à la circulation publique.

L'implantation des portails pourra faire l'objet de prescriptions spécifiques au regard des conditions de sécurité publique.

2. Voiries :

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques de voies privées et publiques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

En cas de création d'une voirie, celle-ci devra avoir une largeur minimale de 4 mètres.

Les voies privées et publiques doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Leur création peut être soumise à des conditions particulières de tracé de largeur et d'exécution, dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

Les voies se terminant en impasse doivent être évitées. A défaut, elles seront aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour, une plateforme de retournement doit être réalisée.

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.

ARTICLE N 9 DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

1) Eau

Pour être autorisée, toute nouvelle construction ou installation qui le nécessite doit obligatoirement se raccorder au réseau public de distribution d'eau potable suivant le règlement applicable au territoire de la commune, sous réserve que cela n'entraîne pas la réalisation par la commune d'équipements publics nouveaux, soit un surcroît de dépenses de fonctionnement des services publics.

Pour les constructions existantes devant faire l'objet d'une réhabilitation ou d'un changement de destination lorsque cela est prévu par le règlement, l'autorisation est conditionnée à l'obligation de se raccorder au réseau public de distribution d'eau potable suivant le règlement applicable au territoire de la commune, sous réserve que cela n'entraîne pas la réalisation par la commune d'équipements publics nouveaux, soit un surcroît de dépenses de fonctionnement des services publics.

2) Assainissement

Eaux usées domestiques

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

Le système de collecte est de type séparatif, seules les eaux usées seront rejetées dans le réseau d'eaux usées. Les eaux pluviales, les eaux de pompes à chaleur, les eaux de vidange de piscine seront rejetées en puit perdu sauf impossibilité technique dûment justifiée. Dans ce dernier cas, le rejet pourra se faire dans le réseau d'eaux pluviales.

Conformément au zonage d'assainissement en vigueur annexé au PLU, en l'absence de réseau d'assainissement collectif, l'assainissement autonome est obligatoire conformément à la législation en vigueur. Tout permis de construire doit être accompagné d'un descriptif précis du dispositif d'assainissement autonome prévu et de sa compatibilité avec les caractéristiques du sol et du sous-sol.

Si la construction ou l'installation se trouve dans une zone où à terme l'assainissement collectif est prévu, zonage en assainissement collectif futur, en l'absence provisoire de réseau d'assainissement les dispositifs d'assainissement autonome devront pouvoir se court-circuiter pour permettre le branchement direct des eaux usées sur le futur réseau.

Eaux usées non domestiques

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

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

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

Eaux pluviales

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, complété par un dispositif d'infiltration dans le sol si les conditions pédologiques et la configuration des lieux le permettent. Le dimensionnement de l'ouvrage de stockage sera proportionnel aux surfaces imperméabilisées.

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 indiquées dans le schéma de gestion des eaux pluviales annexé au PLU.

En aucun cas, les eaux pluviales, même en surverse partielle, ne doivent être déversées dans le réseau d'eaux usées.

3) Autres réseaux

Dans un intérêt esthétique les réseaux d'électricité et de téléphonie (extensions ou raccordements) seront enterrés, sauf impossibilité technique.

Il est recommandé que toute nouvelle construction prévoit la mise en place des fourreaux nécessaires au passage de la fibre optique.

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.

A titre d'exemple les pétitionnaires peuvent se référer aux documents édités par les Parcs Naturels de Chartreuse et du Vercors (<http://www.habiter-ici.com/>; <http://www.parc-chartreuse.net/decouvrir-la-chartreuse/urbanisme-et-paysage/liens-et-documentations.html>)

Les murs et murets identifiés en éléments de paysage et localisés sur le document graphique en application de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme devront être conservés et entretenus. Toutefois, si pour des raisons structurelles il apparaît nécessaire de les démolir en partie ou de les renforcer, ils seront rénovés de façon à ce que leur aspect et leur longévité soient assurés par une mise en œuvre soignée des matériaux et liants.

Dans les secteurs soumis à l'avis de l'architecte des bâtiments de France, des prescriptions particulières pour les constructions et les clôtures pourront être exigées.

L'ensemble des éléments identifiés et localisés sur le document graphique 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. Ceux-ci seront soumis pour avis à l'architecte des bâtiments de France. D'une manière générale, il sera demandé que les travaux envisagés respectent les caractéristiques initiales de la construction.

Aspect extérieur

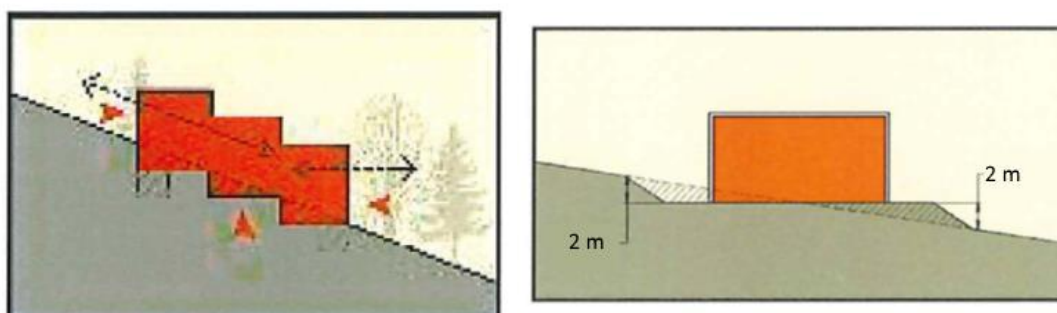
- Les matériaux et les couleurs retenues pour la construction, comme doit le montrer le volet paysager de l'autorisation de construire, à travers une vue proche et une vue lointaine du terrain avant et après le projet, doivent assurer une harmonie avec les teintes et les matériaux avoisinants.
- Les couleurs des façades et revêtements devront être discrètes, plutôt claires, en cohérence avec les tonalités des matériaux locaux. Les teintes vives ou saturées qui peuvent générer un contraste important dans le paysage et menacer la cohérence avec les bâtiments environnants seront proscrites.
- 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.)
- Par ailleurs l'utilisation des matériaux bruts (briques creuses, carreaux de plâtre, aggrégat de ciment...) destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit est interdit.

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.

Terrassement et implantation

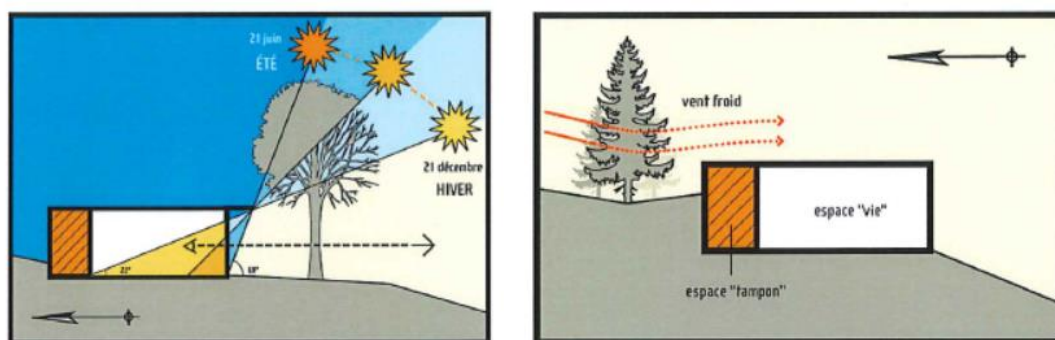
- La construction, comme le font figurer les courbes de niveaux avant et après le projet sur le plan de masse de l'autorisation de construire, doit être adaptée au terrain naturel et étudiée en fonction de la pente du terrain. Un bâtiment terminé ne devra pas présenter de talus importants ni en déblais, ni en remblais. Ces derniers ne devront pas excéder 2 m. En cas de création de mur d'enrochement ou de soutènement, celui-ci devra être végétalisé.

Illustration de la règle : réduire les terrassements en s'adaptant à la pente



- **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.

Illustration de la règle : optimiser les apports solaires en hiver et limiter leur impact en été



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.

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.

Clôtures et limites

En règle générale, pour conserver la transparence des espaces, le caractère semi rural de la commune et assurer à la zone un caractère ouvert, les clôtures devront être évitées.

Sont interdites les clôtures préfabriquées en béton moulé.

- En attendant la pousse des végétaux servant de clôture, des habillages naturels (type canisse) pourront être admis pendant 2 ans.
- Les grillages rigides en panneaux préfabriqués sont autorisés sous condition de ne pas dépasser 1m80 de hauteur
- Les clôtures constituées par des haies seront de préférence d'essences variées et locales
- En cas d'implantation de portail, ces derniers ne pourront avoir une hauteur supérieure à la clôture ou au mur de clôture.
- Les portails devront être en harmonie avec la construction principale.
- Pour garder à la commune un caractère ouvert, garantir la jouissance du paysage à chacun et ne pas créer des zones d'ombre et de verglas sur les voies :
 - les haies ne devront pas dépasser 2 m ;
 - les murs et les clôtures ne dépasseront pas 1,80 m et devront s'harmoniser avec les clôtures voisines.

Des clôtures différentes pourront être autorisées lorsqu'elles répondent à des nécessités ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation du sol dûment justifiées au moment de la demande de permis de construire.

Toitures

- Les toitures terrasses non accessibles devront être végétalisées.
- En dehors des toitures terrasses autorisées pour les annexes, la pente des toitures sera comprise entre 20 et 45 degrés en tenant compte de l'environnement bâti voisin ; le type de tuile sera choisi en fonction de la pente.
- Les dépassées de toits sont obligatoires sur façades. Elles seront au moins de 0,4 m sauf pour les constructions en limites séparatives.
- Les couleurs des toitures devront être en cohérence avec les tonalités des matériaux locaux. 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 sera obligatoire
- Les toitures en éléments ondulés métalliques, fibrociment, plastiques ou bituminés sont interdites, ainsi que les teintes vives. Les toitures en bac acier sont autorisées sous réserve d'une bonne intégration paysagère.
- 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.

DISPOSITIONS GENERALES LIEES A LA PRISE EN COMPTE DES RISQUES

En complément des prescriptions figurant au sein de chaque zone, les dispositions suivantes s'appliquent également, conformément au guide de prise en compte des risques naturels dans les documents d'urbanisme réalisé par la DDT38.

– ARTICLE 1. DOMAINE CONCERNE

Le contenu de la présente annexe est limité aux besoins propres à l'élaboration des documents d'urbanisme (PLU, etc.). Aussi, il ne traite que des prescriptions d'urbanisme relatives aux projets nouveaux. D'autres prescriptions non précisées ici, prenant la forme de règles de construction notamment, sont susceptibles de venir les compléter lors de l'instruction des demandes d'urbanisme (PC, CU, etc.).

Est considéré comme projet nouveau :

- tout ouvrage neuf (construction, aménagement, camping, installation, clôture...)
- toute extension de bâtiment existant,
- toute modification ou changement de destination d'un bâtiment existant, conduisant à augmenter l'exposition des personnes et/ou la vulnérabilité des biens.
- toute réalisation de travaux.

– ARTICLE 2. CONSIDERATIONS GENERALES

L'attention est attirée sur le fait que :

Les risques pris en compte ne le sont que jusqu'à un **niveau de référence** spécifique à chaque aléa, souvent fonction :

- soit de l'analyse de phénomènes historiques répertoriés et pouvant de nouveau survenir (c'est souvent le cas pour les avalanches ou les débordements torrentiels avec forts transports solides)
- soit de l'étude d'événements-types ou de scénarios susceptibles de se produire dans un intervalle de temps déterminé et donc avec une probabilité d'occurrence donnée (par exemple, pour les inondations, crues de fréquence au moins centennale)
- soit de l'évolution prévisible d'un phénomène irréversible (c'est souvent le cas pour les mouvements de terrain) ;
 - au-delà ou/et en complément, des moyens spécifiques doivent être prévus notamment pour assurer la sécurité des personnes (plans communaux de sauvegarde; plans départementaux de secours spécialisés ; etc.).
 - en cas de modifications, dégradations ou disparitions d'éléments protecteurs (notamment en cas de disparition de la forêt là où elle joue un rôle de protection) ou de défaut de maintenance d'ouvrages de protection, les risques pourraient être aggravés et justifier des précautions supplémentaires ou une révision du zonage.

Ne sont pas pris en compte dans la présente annexe certains risques naturels susceptibles de se produire sur le territoire communal, tels qu'incendies de forêts, vent et chutes de neige lourde, éboulements en masse, ainsi que les phénomènes liés à des activités humaines mal maîtrisées (exemple : glissement de terrain dû à des terrassements mal conduits).

Ne relèvent pas de la présente annexe les effets qui pourraient être induits par une maîtrise insuffisante des eaux pluviales en zone urbaine, notamment du fait de la densification de l'habitat (modification des circulations naturelles, augmentation des coefficients de ruissellement, etc.), qui relèvent plutôt des programmes d'assainissement pluvial des collectivités locales et/ou des aménageurs.

– ARTICLE 3. DEFINITIONS

Définition des façades exposées

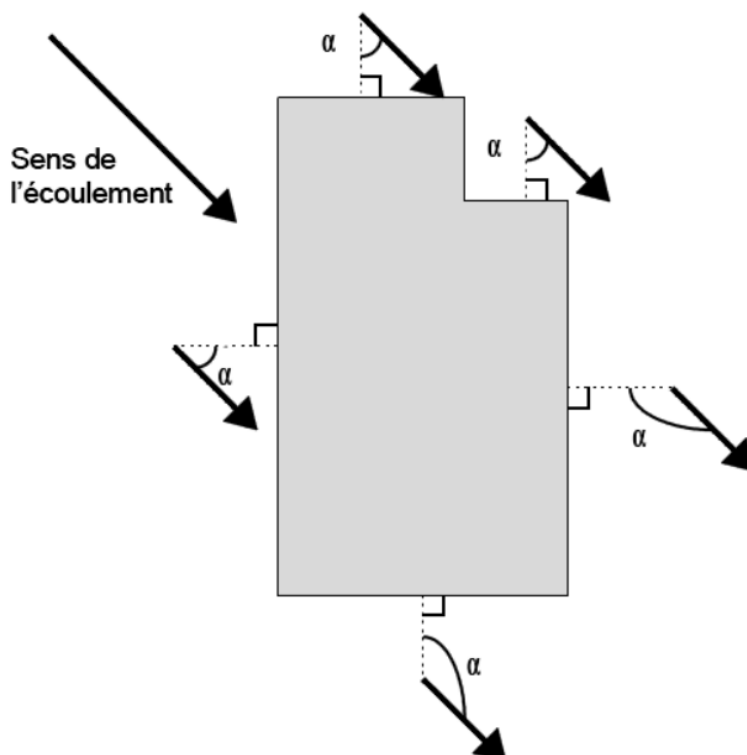
Le présent document utilise la notion de « façade exposée » notamment dans le cas de chutes de blocs ou d'écoulements avec charges solides (avalanches, crues torrentielles). Cette notion, simple dans beaucoup de cas, mérite d'être explicitée pour les cas complexes :

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

C'est pourquoi, sont considérés comme :

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

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

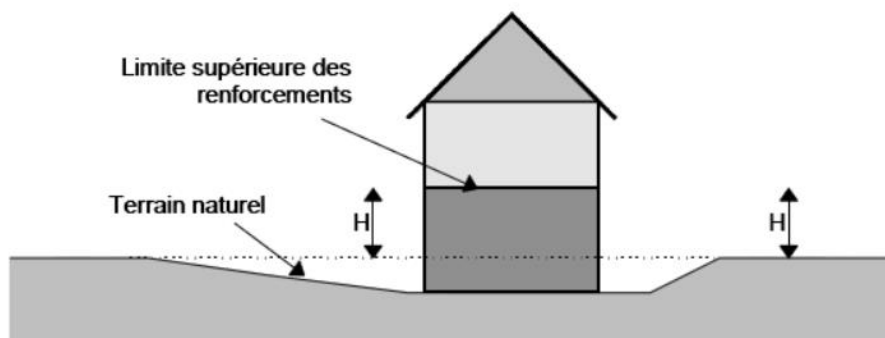


Il peut arriver qu'un site soit concerné par plusieurs directions de propagation ; toutes sont à prendre en compte.

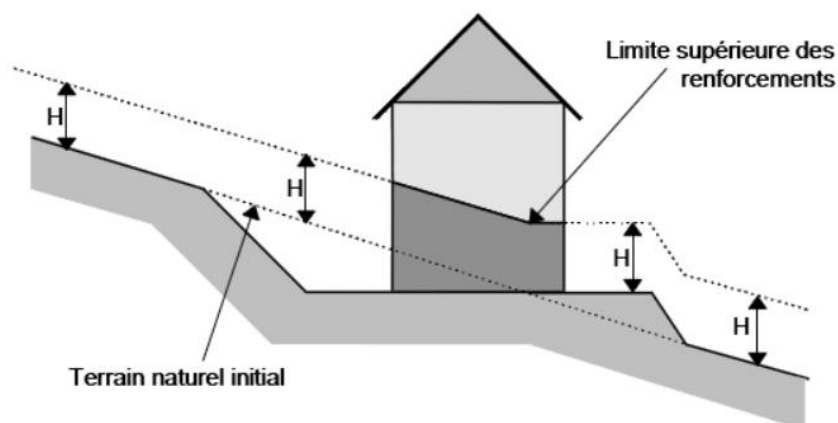
Définition de la hauteur par rapport au terrain naturel

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

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



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



Définition du RESI

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

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

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

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

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

– ARTICLE 4. EXCEPTIONS AUX INTERDICTIONS GENERALES

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

a) sous réserve complémentaire qu'ils ne conduisent pas à une augmentation de la population exposée :

- les travaux courants d'entretien et de gestion des constructions et installations existantes, notamment
- les aménagements internes, les traitements de façades, la réfection des toitures

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

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

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

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

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

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

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

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

- ARTICLE 5. DISPOSITIONS CONCERNANT LES FOSSES, CANAUX ET CHANTOURNES

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

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

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

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

TITRE VII : EMPLACEMENT RESERVES

N°	SURFACE	Bénéf	Objet	Réf Cad
ER- 1	426	Commune	Aménagement de voirie	A00349
ER- 2	251	Commune	Plage de dépôt	AK0084
ER- 3	1495	Commune	Aménagement de voirie	AH0247
ER- 4	237	Commune	Stationnement	A00318
ER- 5	285	Commune	Plage de dépôt	AD0009
ER- 6	917	Commune	Plage de dépôt	AC0065
ER- 7	1008	Commune	Equipement public	AC0025
ER- 8	582	Commune	Aménagement d'un cheminement piétonnier	AB0092 et AB0093 et AB0091
ER- 9	161	Commune	Plage de dépôt	A00063
ER- 10	219	Commune	Plage de dépôt	AD0012
ER- 11	116	Commune	Aménagement de voirie	A00419
ER- 12	26	Commune	Aménagement de voirie	AA0065
ER- 13	147	Commune	Plage de dépôt	AA254 et 251
ER- 14	106	Commune	Stationnement	AI0287
ER- 15	58	Commune	Aménagement de voirie	AA0131
ER- 16	39	Commune	Aménagement de voirie	AA0155
ER- 17	147	Commune	Aménagement de voirie	AA0057
ER- 18	11	Commune	Aménagement de voirie	AB0060
ER- 19	134	Commune	Aménagement de voirie	AB0121
ER- 20	223	Commune	Aménagement de voirie	AA0204
ER- 21	59	Commune	Aménagement de voirie	AA0260
ER- 22	99	Commune	Aménagement de voirie	AB0007
ER- 23	110	Commune	Aménagement de voirie	AB0012
ER- 24	65	Commune	Aménagement de voirie	AC0010
ER- 25	31	Commune	Aménagement chemin piéton	AH0165
ER- 26	157	Commune	Aménagement de voirie	AI0122
ER- 27	86	Commune	Aménagement de voirie	AB0005
ER- 28	45	Commune	Aménagement de voirie	AC0036
ER- 29	2395	Commune	Aménagement de voirie	AI0154
ER- 30	95	Commune	Aménagement de voirie	AC0009
ER- 31	134	Commune	Aménagement de voirie	AB0006
ER- 32	106	Commune	Aménagement de voirie	AA0063
ER- 33	5390	Commune	Aménagement de voirie	AI0092
ER- 34	87	Commune	Aménagement de voirie	AI0116
ER- 35	63	Commune	Aménagement de voirie	AI0213
ER- 36	86	Commune	Aménagement de voirie	AI0117
ER- 37	140	Commune	Aménagement de voirie	AK0088
ER- 38	398	Commune	Aménagement de voirie	AK0084
ER- 39	2	Commune	Aménagement de voirie	AI0221
ER- 40	107	Commune	Aménagement de voirie	AI0140

ER- 41	157	Commune	Aménagement de voirie	AI0322 et AI0321
ER- 42	359	Commune	Aménagement chemin piéton	AI0197 et AH0001
ER- 43	85	Commune	Aménagement de voirie	AC0023 et AC0024
ER- 44	53	Commune	Aménagement de voirie	AI0183
ER- 45	26	Commune	Aménagement de voirie	AI0220
ER- 46	76	Commune	Aménagement de voirie	AI0187
ER- 47	60	Commune	Aménagement de voirie	AE0048
ER- 48	56	Commune	Aménagement de voirie	AK0081
ER- 49	53	Commune	Aménagement de voirie	AE0159
ER- 50	160	Commune	Aménagement chemin piéton	AH0008; AH0009
ER- 51	7	Commune	Aménagement de voirie	AI0193 et AI0194
ER- 52	13	Commune	Aménagement de voirie	AE0046
ER- 53	60	Commune	Aménagement de voirie	AH0180
ER- 54	69	Commune	Aménagement de voirie	AI0185
ER- 55	167	Commune	Aménagement de voirie	AC0002
ER- 56	190	Commune	Aménagement de voirie	AA0181
ER- 57	60	Commune	Aménagement de voirie	AE0167
ER- 58	27	Commune	Aménagement de voirie	AE0049
ER- 59	37	Commune	Aménagement de voirie	AC0015
ER- 60	33	Commune	Aménagement de voirie	AB0011
ER- 61	1070	Commune	Plage de dépôt	AE0106 et AE0107 et AE0111
ER- 62	1499	Commune	Aménagement de voirie	AH0156
ER- 63	1397	Commune	Aménagement de voirie	AH0174
ER- 64	1267	Commune	Aménagement de voirie	AH0013 ;AH0011;AH0308; AH0307; AH0319; AH0338; AH0008;AH0010
ER- 65	451	Commune	Aménagement de voirie	AA0197
ER- 66	388	Commune	Aménagement de voirie	AH0079
ER- 67	243	Commune	Aménagement chemin piéton	AI0354
ER- 68	114	Commune	Aménagement de voirie	AH0032
ER- 69	177	Commune	Stationnement	AI0282
ER- 70	122	Commune	Aménagement de voirie	AH0210
ER- 71	108	Commune	Aménagement de voirie	AH0258
ER- 72	245	Commune	Aménagement de voirie	AH0083
ER- 73	183	Commune	Aménagement de voirie	AH0193
ER- 74	102	Commune	Aménagement de voirie	AH0015
ER- 75	98	Commune	Aménagement de voirie	AH0046
ER- 76	86	Commune	Aménagement de voirie	AE0057
ER- 77	64	Commune	Aménagement de voirie	AH0037
ER- 78	62	Commune	Aménagement de voirie	AE0166
ER- 79	58	Commune	Aménagement de voirie	AA0129
ER- 80	57	Commune	Aménagement de voirie	AH0179
ER- 81	57	Commune	Aménagement de voirie	AE0165
ER- 82	39	Commune	Aménagement de voirie	AH0031
ER- 83	50	Commune	Aménagement de voirie	AH0141
ER- 84	84	Commune	Aménagement de voirie	AH0088
ER- 85	367	Commune	Aménagement de voirie	AH0255

ER- 86	136	Commune	Aménagement de voirie	AB0119 et AB0118
ER- 87	6	Commune	Aménagement de voirie	AE0164
ER- 88	23	Commune	Aménagement de voirie	AH0082
ER- 89	30	Commune	Aménagement de voirie	C00585
ER- 90	25	Commune	Aménagement de voirie	AH0184
ER- 91	15	Commune	Aménagement de voirie	AI0214
ER- 92	22	Commune	Aménagement de voirie	AA0128
ER- 93	172	Commune	Aménagement d'un chemin piétonnier	AI0102
ER- 94	158	Commune	Aménagement de voirie	AH0188
ER- 95	119	Commune	Aménagement de voirie	AH0010 et AH0014
ER- 96	43	Commune	Aménagement de voirie	AA0077
ER- 97	56	Commune	Aménagement de voirie	AA0278
ER- 98	225	Commune	Aménagement de voirie	AI354
ER- 99	411	Commune	Aménagement de voirie	AI0007

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.

Aménagement de voirie :

Aménagement de voirie pour passage véhicule et /ou passage piéton aux abords de voie (type trottoir).

Annexes :

Les 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.

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 :

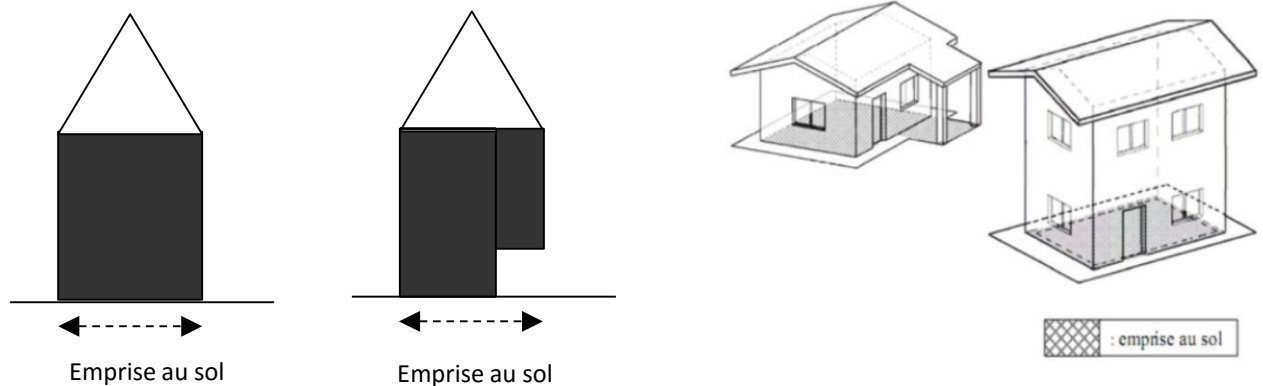
Constitue une clôture, toute édification d'un ouvrage destiné à fermer un passage ou un espace.

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.



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.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

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 :

La hauteur est mesurée verticalement entre tout point du sol existant et le point le plus haut de la construction, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Par sol existant, il faut considérer :

- Le terrain obtenu après terrassements dans le cas où la construction réclame un déblai sur le terrain initial.
- Le terrain naturel avant terrassements dans le cas où la construction réclame un remblai sur le terrain initial.

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.

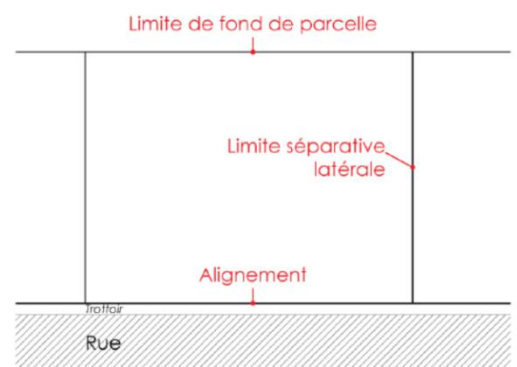
Dans le cas d'une toiture végétalisée / paysagée, l'égout de toiture correspond à la limite ou ligne basse du pan de couverture.

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 déduits :

- 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.