



Commune de PONT DE L'ISERE

Modification n°3

Règlement



SOMMAIRE

TITRE I –DISPOSITIONS GÉNÉRALES.....	3
Article 1 - Champ d'application territoriale.....	3
Article 2 - Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des Sols	3
Article 3 - Division du territoire en zones	4
Article 4 - Adaptations mineures de certaines règles	4
Article 5 - Rappel de procédures applicables dans toutes les zones à certaines occupations et utilisations du sol	5
Article 6 –Risques naturels :	5
Article 7 – Droit de préemption urbain :	11
Article 8 – Antennes :	11
Article 9 – Éléments du paysage à protéger :	12
DEFINITIONS DE BASE.....	13
TITRE II –DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	21
Chapitre I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ua.....	22
Chapitre II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ub.....	27
Chapitre III - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Uc.....	34
Chapitre IV - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ud	41
Chapitre V - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ue	49
Chapitre VI - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ui.....	56
Chapitre VII - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ur	63
TITRE III –DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER	68
Chapitre I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUi	69
Chapitre II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUa	79
Chapitre III - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AUa	85
Chapitre IV- DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 3AUa	91
Chapitre V- DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 5AUa.....	97
Chapitre VI- DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUe.....	103
TITRE IV –DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	110
Chapitre I- DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A	110
TITRE V –DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES	115
Chapitre I- DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N	115
TITRE VI – Aspect extérieur des constructions (Article 11)	120
ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS	120



TITRE I –DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Le présent règlement de PLU est établi en vertu des articles L 123-1 et R 123-1, conformément aux dispositions de l'article R 123-9 du Code de l'Urbanisme.

Article 1 - Champ d'application territoriale

Ce règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de **PONT DE L'ISERE**

Il s'applique également aux cours d'eaux domaniaux ou non.

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

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

A l'exception de ses dispositions modifiées par le présent règlement, le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L 111-9, L 111-10, L 421-3 (alinéas 3 et 4), L 421-4, R 111-2, R 111-3-2, R 111-4, R 111-14-2, R 111-15 et R 111-21.

- Les articles du Code de l'Urbanisme ou d'autres législations concernant les périmètres sensibles, les zones d'aménagement différé, les plans de sauvegarde et de mise en valeur, les périmètres de restauration immobilière, les zones de protection du patrimoine architectural, urbain et du paysage, les périmètres de résorption de l'habitat insalubre, les participations exigibles des constructeurs.
- Les prescriptions nationales ou particulières, fixées en application des articles L 111-11 et L 121-1 du Code de l'Urbanisme.
- Les projets d'intérêt général concernant les projets d'ouvrage, de travaux ou de protection présentant un caractère d'utilité publique conformément aux articles L 121-9 et R 121-3 du Code de l'Urbanisme.
- Les servitudes d'utilité publique, dans les conditions mentionnées à l'article L126.1 du Code de l'Urbanisme.
- La loi du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive.
- Le décret n°2004-490 du 3 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive et notamment l'article 7

Lorsqu'une opération, des travaux ou des installations soumis à autorisation d'aménager, au permis de construire, au permis de démolir ou à l'autorisation des installations et travaux divers prévus par le Code de l'Urbanisme peuvent, en raison de leur localisation et de leur nature, compromettre la conservation ou la mise en valeur de vestiges ou d'un site archéologique, cette autorisation, ou ce permis, est délivré après avis du Préfet qui consulte le Conservateur Régional de l'Archéologie.



Article 3 - Division du territoire en zones

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

Zones urbaines

Zones U, dites zones urbaines, elles correspondent aux secteurs déjà urbanisés, et aux secteurs dans lesquels les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions et éventuellement à l'intérieur de ces zones, la localisation des terrains cultivés à protéger et inconstructibles en application de l'article L123.1 (9.) du Code de l'urbanisme.

Zones à urbaniser

Zones AU, dites zones à urbaniser. Elles correspondent aux zones à urbaniser pouvant présenter un caractère naturel, mais destinées à recevoir des constructions lorsque les équipements (voirie publique, réseaux d'eau, d'électricité et réseau d'assainissement) en périphérie immédiate de cette zone auront une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Elles sont destinées à être ouvertes à l'urbanisation à l'occasion soit d'une modification du plan d'occupation des sols ou d'une révision du Plan Local d'Urbanisme

Elles comportent les secteurs AU indicés urbanisables à court terme lors d'une opération d'aménagement d'ensemble, pour lesquelles les orientations d'aménagement et le règlement définissent les conditions de leur aménagement.

Zones agricoles

Zones A dites zones agricoles, équipées ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectifs et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A.

Zones naturelles et forestières

Zones N, dites zones naturelles et forestières, équipées ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Le plan comporte aussi :

- Les terrains classés comme espaces boisés à conserver à protéger ou à créer en application des articles L 130-1 et 130-2 du Code de l'Urbanisme.
- Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts ou en vue de la réalisation de programmes de logements dans le respect des objectifs de mixité sociale.

Article 4 - Adaptations mineures de certaines règles

Les dispositions des articles 3 à 13 (sauf pour les interdictions) des règlements de chacune des zones, ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (Article L123.1 du Code de l'Urbanisme).



Article 5 - Rappel de procédures applicables dans toutes les zones à certaines occupations et utilisations du sol

- 1) Les travaux de construction de serres, vérandas ou modifications de façades, ainsi que la pose d'enseignes publicitaires et l'édification de clôtures sont soumis à déclaration de travaux.
- 2) Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation (articles R 442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme).
- 3) Dans les espaces boisés classés :
 - o les demandes de défrichement sont irrecevables,
 - o les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation.
- 4) Dans les espaces boisés non classés, les défrichements sont soumis à autorisation, exceptés pour les bois énumérés à l'article L 311.2 du Code Forestier.

Article 6 –Risques naturels :

La commune est concernée par des risques d'inondation

6.1 liés au Rhône :

Un plan des surfaces submersibles défini par décret du 27 août 1981 a déterminé les zones exposées aux risques. Trois zones sont distinguées dans le plan des surfaces submersibles du Rhône :

- la zone A dite de grand débit correspond aux secteurs fréquemment inondés (crue décennale*) et aux secteurs recouvert par plus d'1 m d'eau en crue centennale*
- La zone B dite complémentaire correspond aux secteurs non inondés en crue décennale et recouvert par moins de 1m d'eau en crue centennale.
- La zone C dite de sécurité reprend l'enveloppe de la crue de 1856, notamment pour les secteurs maintenant protégés par des digues insubmersibles à la crue centennale (digue CNR et remblais A7).

La commune de Pont de l'Isère n'est concernée que par les zones B.

Dans les secteurs concernés par le risque d'inondation, délimités au plan de zonage par une frame spécifique représentant les risques naturels d'inondation du Rhône (zone B du PSS) toutes les constructions et occupations du sol sont interdites, à l'exception des occupations et utilisations du sol énumérées ci-dessous et à condition que celles-ci ne fassent pas obstacle à l'écoulement des eaux, qu'elles n'aggravent pas les risques et leurs effets, et qu'elles préservent les champs d'inondation nécessaires à l'écoulement des crues :

- les infrastructures et installations techniques directement liées au fonctionnement des services publics, sous réserve que ces ouvrages soient situés hors d'eau et qu'ils ne soient pas incompatibles avec les risques d'inondation (déchetterie, station d'épuration, lagunage...),
- les travaux courants d'entretien et de gestion des bâtiments existants ainsi que ceux destinés à réduire les risques pour leurs occupants,
- l'extension d'un bâtiment existant par surélévation sans création de nouveaux logements, pour les ERP l'extension ne doit pas conduire à augmenter la population accueillie.
- l'extension limitée d'un bâtiment existant (20 m² ou 10% de la surface de plancher initiale) en vue notamment de la construction d'une zone refuge et sans création de nouveaux logements. Le premier niveau de plancher habitable doit se situer au-dessus de la côte de référence. L'extension sera réalisée sur vide sanitaire aéré et vidangeable ou à l'étage sur une surface non créatrice de surface de plancher (garage, remise, etc.), pour les ERP l'extension ne doit pas conduire à augmenter la population accueillie.

l'aménagement des constructions existantes sans changement de destination,



- les piscines et leur local technique à condition que celui-ci ne dépasse pas 6 m² d'emprise au sol et que ces installations soient équipées d'un système de balisage permettant le repérage de la piscine en cas de crue,
- les annexes aux habitations existantes (garages, abris de jardin...) à condition que leur surface hors œuvre ne dépasse pas 20 m²,
- les clôtures seront construites sans mur bahut, sur grillage simple et sans haie,
- la reconstruction d'un bâtiment après sinistre autre que l'inondation et à condition que les planchers habitables soient situés au-dessus de la côte de référence,
- les aires de jeu et de sport, les aménagements d'espace de plein air (espaces verts, équipements sportifs ouverts et de loisir) à condition que le mobilier urbain ou les éléments accessoires soient ancrés au sol. Sont également autorisés les équipements collectifs ou construction annexes (toilettes publiques, locaux techniques...) nécessaires au fonctionnement de ces espaces et à condition que la surface hors œuvre ne dépasse pas 20 m².
- les installations et travaux divers destinés à améliorer l'écoulement ou le stockage des eaux ou à réduire le risque.

Dans ce secteur (zone B du PSS) la côte de référence est fixée à 1m 20.

Rappel : dans les zones touchées par le PSS il doit être fait application de l'article R 425-21 du code de l'urbanisme « le permis de construire, le permis d'aménager ou la décision prise sur la déclaration préalable ne peut intervenir si le préfet, après consultation du service chargé des mesures de défense contre les inondations et du service chargé de la police des cours d'eau, s'y oppose. Si le préfet subordonne son accord au respect de prescriptions nécessaires pour assurer le libre écoulement des eaux ou la conservation des champs d'inondation, la décision doit imposer ces prescriptions. ».

6.2 liés à l'Isère

Dans les secteurs concernés par le risque d'inondation de l'Isère il convient de distinguer trois types d'espaces liés aux caractéristiques de l'aléa et à la dynamique des inondations (chaque espace est délimité sur le plan de zonage par une trame spécifique).

6.2.1- La bande de sécurité de 100 m à l'arrière de la digue : il s'agit d'un secteur exposé à un aléa fort en cas de rupture des digues.

Dans ce secteur délimité au plan de zonage par une trame spécifique représentant les risques **d'inondation par rupture des digues de l'Isère**, toutes les constructions et occupations du sol sont interdites, à l'exception des occupations et utilisations du sol énumérées ci-dessous et à condition que celles-ci ne fassent pas obstacle à l'écoulement des eaux, qu'elles n'aggravent pas les risques et leurs effets, et qu'elles ne nuisent pas à la solidité des digues ni qu'elles ne gênent leur entretien :

- les infrastructures et installations techniques directement liées au fonctionnement des services publics, sous réserve que ces ouvrages soient situés hors d'eau et qu'ils ne soient pas incompatibles avec les risques d'inondation (déchetterie, station d'épuration, lagunage...),
- les travaux courants d'entretien et de gestion des bâtiments existants ainsi que ceux destinés à réduire les risques pour leurs occupants,
- l'extension d'un bâtiment existant par surélévation sans création de nouveaux logements, pour les ERP l'extension ne doit pas conduire à augmenter la population accueillie.
- l'extension limitée d'un bâtiment existant (20 m²) en vue notamment de la construction d'une zone refuge et sans création de nouveaux logements. Le premier niveau de plancher habitable doit se situer au-dessus de la côte de référence. L'extension sera réalisée sur vide sanitaire aéré et vidangeable ou à l'étage sur une surface non créatrice de surface de plancher (garage, remise, etc.), pour les ERP l'extension ne doit pas conduire à augmenter la population accueillie.
- l'aménagement des constructions existantes sans changement de destination,



- les piscines et leur local technique à condition que celui-ci ne dépasse pas 6 m² d'emprise au sol et que ces installations soient équipées d'un système de balisage permettant le repérage de la piscine en cas de crue,
- les annexes aux habitations existantes (garages, abris de jardin...) à condition que leur surface hors œuvre ne dépasse pas 20 m²,
- les clôtures seront construites sans mur bahut, sur grillage simple et sans haie,
- la reconstruction d'un bâtiment après sinistre autre que l'inondation et à condition que les planchers habitables soient situés au dessus de la côte de référence,
- les aires de jeu et de sport, les aménagements d'espace de plein air (espaces verts, équipements sportifs ouverts et de loisir) à condition que le mobilier urbain ou les éléments accessoires soient ancrés au sol. Sont également autorisés les équipements collectifs ou construction annexes (toilettes publiques, locaux techniques...) nécessaires au fonctionnement de ces espaces et à condition que la surface hors œuvre ne dépasse pas 20 m².
- les installations et travaux divers destinés à améliorer l'écoulement ou le stockage des eaux ou à réduire le risque.

Dans ce secteur (risque de rupture des digues de l'Isère) la côte de référence est fixée à 2 m 30.

6.2.2-La zone où l'aléa est fort en crue centennale (hauteur d'eau supérieure à 1 m, ou vitesse du courant importante), il s'agit du secteur situé à l'ouest de la RN7 et du secteur naturel compris entre les berges de l'Isère et la digue de protection à l'est de la commune).

Dans ce secteur délimité au plan de zonage par une trame spécifique représentant les risques forts **d'inondation de l'Isère**, toutes les constructions et occupations du sol sont interdites, à l'exception des occupations et utilisations du sol énumérées ci-dessous et à condition que celles-ci ne fassent pas obstacle à l'écoulement des eaux, qu'elles n'aggravent pas les risques et leurs effets, et qu'elles préservent les champs d'inondation nécessaires à l'écoulement des crues :

- les infrastructures et installations techniques directement liées au fonctionnement des services publics, sous réserve que ces ouvrages soient situés hors d'eau et qu'ils ne soient pas incompatibles avec les risques d'inondation (déchetterie, station d'épuration, lagunage...),
- les travaux courants d'entretien et de gestion des bâtiments existants ainsi que ceux destinés à réduire les risques pour leurs occupants,
- l'extension d'un bâtiment existant par surélévation sans création de nouveaux logements, pour les ERP l'extension ne doit pas conduire à augmenter la population accueillie.
- l'extension limitée d'un bâtiment existant (20 m² ou 10% de la surface de plancher initiale) en vue notamment de la construction d'une zone refuge et sans création de nouveaux logements. Le premier niveau de plancher habitable doit se situer au dessus de la côte de référence. L'extension sera réalisée sur vide sanitaire aéré et vidangeable ou à l'étage sur une surface non créatrice de surface de plancher (garage, remise, etc.), pour les ERP l'extension ne doit pas conduire à augmenter la population accueillie.
- l'aménagement des constructions existantes sans changement de destination,
- les piscines et leur local technique à condition que celui-ci ne dépasse pas 6 m² d'emprise et que ces installations soient équipées d'un système de balisage permettant le repérage de la piscine en cas de crue,
- les annexes aux habitations existantes (garages, abris de jardin...) à condition que leur surface hors œuvre ne dépasse pas 20 m²,
- les clôtures seront construites sans mur bahut, sur grillage simple et sans haie,
- la reconstruction d'un bâtiment après sinistre autre que l'inondation et à condition que les planchers habitables soient situés au dessus de la côte de référence,



- les aires de jeu et de sport, les aménagements d'espace de plein air (espaces verts, équipements sportifs ouverts et de loisir) à condition que le mobilier urbain ou les éléments accessoires soient ancrés au sol. Sont également autorisés les équipements collectifs ou construction annexes (toilettes publiques, locaux techniques...) nécessaires au fonctionnement de ces espaces et à condition que la surface hors œuvre ne dépasse pas 20 m².
- les installations et travaux divers destinés à améliorer l'écoulement ou le stockage des eaux ou à réduire le risque.

Dans ce secteur (risque de rupture des digues de l'Isère) la côte de référence est fixée à 2 m 30.

6.2.3-La zone où l'aléa est faible en crue centennale il s'agit de toute la zone située à l'arrière de la digue, inondable par fonctionnement du siphon de l'île Brune, qui s'étend jusqu'à la nationale 7.

6.2.3.1 - Dans les zones non urbanisées il convient de préserver les champs d'expansion des crues, ces secteurs ne peuvent donc pas être ouverts à l'urbanisation.

Dans les secteurs naturels délimités au plan de zonage par une trame spécifique représentant les risques **faible d'inondation de l'Isère**, toutes les constructions et occupations du sol sont interdites, à l'exception des occupations et utilisations du sol énumérées ci-dessous et à condition que celles-ci ne fassent pas obstacle à l'écoulement des eaux, qu'elles n'aggravent pas les risques et leurs effets, et qu'elles préservent les champs d'inondation nécessaires à l'écoulement des crues.

- les infrastructures et installations techniques directement liées au fonctionnement des services publics, sous réserve que ces ouvrages soient situés hors d'eau et qu'ils ne soient pas incompatibles avec les risques d'inondation (déchetterie, station d'épuration, lagunage...),
- les travaux courants d'entretien et de gestion des bâtiments existants ainsi que ceux destinés à réduire les risques pour leurs occupants,
- l'extension d'un bâtiment existant par surélévation sans création de nouveaux logements, pour les ERP l'extension ne doit pas conduire à augmenter la population accueillie.
- l'extension limitée d'un bâtiment existant (20 m² ou 10% de la surface de plancher initiale) en vue notamment de la construction d'une zone refuge et sans création de nouveaux logements. Le premier niveau de plancher habitable doit se situer au-dessus de la côte de référence. L'extension sera réalisée sur vide sanitaire aéré et vidangeable ou à l'étage sur une surface non créatrice de surface de plancher (garage, remise, etc.), pour les ERP l'extension ne doit pas conduire à augmenter la population accueillie.
- l'aménagement des constructions existantes sans changement de destination,
- les piscines et leur local technique à condition que celui-ci ne dépasse pas 6 m² d'emprise au sol et que ces installations soient équipées d'un système de balisage permettant le repérage de la piscine en cas de crue,
- les annexes aux habitations existantes (garages, abris de jardin...) à condition que leur surface hors œuvre ne dépasse pas 20 m²,
- les clôtures seront construites sans mur bahut, sur grillage simple et sans haie,
- la reconstruction d'un bâtiment après sinistre autre que l'inondation et à condition que les planchers habitables soient situés au-dessus de la côte de référence,
- les aires de jeu et de sport, les aménagements d'espace de plein air (espaces verts, équipements sportifs ouverts et de loisir) à condition que le mobilier urbain ou les éléments accessoires soient ancrés au sol. Sont également autorisés les équipements collectifs ou construction annexes (toilettes publiques, locaux techniques...) nécessaires au fonctionnement de ces espaces et à condition que la surface hors œuvre ne dépasse pas 20 m².
- les installations et travaux divers destinés à améliorer l'écoulement ou le stockage des eaux ou à réduire le risque.

Dans ce secteur (aléa faible d'inondation de l'Isère en zone naturelle) la côte de référence est fixée à 0 m 70



6.2.3.2 - Dans les zones agricoles il convient également de préserver les champs d'expansion des crues, ces secteurs ne peuvent donc pas être ouverts à l'urbanisation, mais il est aussi nécessaire de permettre la poursuite de l'activité agricole.

Dans les secteurs agricoles délimités au plan de zonage par une trame spécifique représentant les **risques faibles d'inondation de l'Isère**, toutes les constructions et occupations du sol sont interdites, à l'exception des occupations et utilisations du sol énumérées ci-dessous et à condition que celles-ci ne fassent pas obstacle à l'écoulement des eaux, qu'elles n'aggravent pas les risques et leurs effets, et qu'elles préservent les champs d'inondation nécessaires à l'écoulement des crues.

- les infrastructures et installations techniques directement liées au fonctionnement des services publics, sous réserve que ces ouvrages soient situés hors d'eau et qu'ils ne soient pas incompatibles avec les risques d'inondation (déchetterie, station d'épuration, lagunage...),
- les travaux courants d'entretien et de gestion des bâtiments existants ainsi que ceux destinés à réduire les risques pour leurs occupants,
- l'extension d'un bâtiment existant par surélévation sans création de nouveaux logements, pour les ERP l'extension ne doit pas conduire à augmenter la population accueillie.
- l'extension limitée d'un bâtiment existant (20 m² ou 10% de la surface de plancher initiale) en vue notamment de la construction d'une zone refuge et sans création de nouveaux logements. Le premier niveau de plancher habitable doit se situer au-dessus de la cote de référence. L'extension sera réalisée sur vide sanitaire aéré et vidangeable ou à l'étage sur une surface non créatrice de surface de plancher (garage, remise, etc.), pour les ERP l'extension ne doit pas conduire à augmenter la population accueillie.
- La création de bâtiments liés et nécessaires à l'exploitation agricole existante, autres que les bâtiments d'habitations ou ceux destinés à l'élevage, si aucune autre solution alternative n'est raisonnablement envisageable ailleurs. Le premier plancher utilisable doit être situé au-dessus de la cote de référence.
- l'aménagement des constructions existantes sans changement de destination,
- les piscines et leur local technique à condition que celui-ci ne dépasse pas 6 m² d'emprise au sol et que ces installations soient équipées d'un système de balisage permettant le repérage de la piscine en cas de crue,
- les annexes aux habitations existantes (garages, abris de jardin...) à condition que leur surface hors œuvre ne dépasse pas 20 m²,
- les clôtures seront construites sans mur bahut, sur grillage simple et sans haie,
- la reconstruction d'un bâtiment après sinistre autre que l'inondation et à condition que les planchers habitables soient situés au-dessus de la cote de référence,
- les aires de jeu et de sport, les aménagements d'espace de plein air (espaces verts, équipements sportifs ouverts et de loisir) à condition que le mobilier urbain ou les éléments accessoires soient ancrés au sol. Sont également autorisés les équipements collectifs ou construction annexes (toilettes publiques, locaux techniques...) nécessaires au fonctionnement de ces espaces et à condition que la surface hors œuvre ne dépasse pas 20 m².
- les installations et travaux divers destinés à améliorer l'écoulement ou le stockage des eaux ou à réduire le risque.

Dans ce secteur (aléa faible d'inondation de l'Isère en zone agricole) la cote de référence est fixée à 0 m 70.



6.2.3.3 - Dans les zones déjà urbanisées la préservation des champs d'expansion des crues n'est plus possible, et le niveau de risque permet d'envisager des constructions nouvelles.

Dans les secteurs déjà urbanisés délimités au plan de zonage par une trame spécifique représentant les **risques faible d'inondation de l'Isère**, toutes les constructions et occupations du sol sont interdites, à l'exception des occupations et utilisations du sol énumérées ci-dessous et à condition que celles-ci ne fassent pas obstacle à l'écoulement des eaux, qu'elles n'aggravent pas les risques et leurs effets, et qu'elles préservent les champs d'inondation nécessaires à l'écoulement des crues.

- La création de bâtiments à usage d'habitation, le premier niveau de plancher habitable doit se situer au-dessus de la cote de référence.
- les infrastructures et installations techniques directement liées au fonctionnement des services publics, sous réserve que ces ouvrages soient situés hors d'eau et qu'ils ne soient pas incompatibles avec les risques d'inondation (déchetterie, station d'épuration, lagunage...),
- les travaux courants d'entretien et de gestion des bâtiments existants ainsi que ceux destinés à réduire les risques pour leurs occupants,
- l'aménagement des constructions existantes sans changement de destination,
- les piscines et leur local technique à condition que celui-ci ne dépasse pas 6 m² d'emprise au sol et que ces installations soient équipées d'un système de balisage permettant le repérage de la piscine en cas de crue,
- les annexes aux habitations existantes (garages, abris de jardin...) à condition que leur surface hors œuvre ne dépasse pas 20 m²,
- les clôtures seront construites sans mur bahut, sur grillage simple et sans haie,
- la reconstruction d'un bâtiment après sinistre autre que l'inondation et à condition que les planchers habitables soient situés au dessus de la cote de référence,
- Les aires de jeu et de sport, les aménagements d'espace de plein air (espaces verts, équipements sportifs ouverts et de loisir) à condition que le mobilier urbain ou les éléments accessoires soient ancrés au sol. Sont également autorisés les équipements collectifs ou construction annexes (toilettes publiques, locaux techniques...) nécessaires au fonctionnement de ces espaces et à condition que la surface hors œuvre ne dépasse pas 20 m².
- les installations et travaux divers destinés à améliorer l'écoulement ou le stockage des eaux ou à réduire le risque.

Dans ce secteur (aléa faible d'inondation de l'Isère en zone déjà urbanisée) la cote de référence est fixée à 0 m 70.

Dans toutes les zones inondables de la commune la démolition ou la modification sans étude préalable des ouvrages jouant un rôle de protection contre les crues sont interdites, ainsi que la création de sous-sol.



Les zones du PLU concernées par les différents risques d'inondation sont les suivantes :

Zones PLU	Type de règlement inondation
Aue	6.1 zone B PSS
Ue	6.1 zone B PSS 6.2 bande sécurité digue
Uc	6.2.1 bande sécurité digue 6.2..2 Aléa fort Isère
Ud	6.2.1 bande sécurité digue 6.2.3 aléa faible déjà urbanisé
A	6.2.1 bande sécurité digue 6.2.3 aléa faible agricole
N	6.2.1 bande sécurité digue 6.2.2 Aléa fort Isère 6.2.3 aléa faible naturel

Article 7 – Droit de préemption urbain :

La commune a mis en place le droit de préemption urbain sur la commune sur l'ensemble des zones U et AU de la commune.

Article 8 – Antennes :

L'installation d'une antenne parabolique au-delà d'un mètre de diamètre est soumise à déclaration préalable

Article 9 – Éléments du paysage à protéger :

En référence à l'article L123-1-7 du Code de l'Urbanisme, le PLU peut "identifier et localiser les éléments du paysage et délimiter les quartiers, rues, monuments, sites et secteurs à protéger et à mettre en valeur pour des motifs d'ordre esthétique, historique, ou écologiques à définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection."

A l'intérieur de ces périmètres, il sera fait application de l'article L442-4 du Code de l'urbanisme qui impose une demande d'autorisation préalable pour tous les travaux portant sur un élément du paysage identifié.

Sur **la commune de PONT DE L'ISERE des "éléments remarquables du paysage à protéger" sont délimités** sur plusieurs secteurs de la commune afin d'établir une protection des haies et des boisements existants

Tous travaux ayant pour effet de détruire un de ces éléments sont soumis à autorisation préalable au titre des installations et travaux divers (art L123-1 (7) et L442-2 du Code de l'Urbanisme).

Toute haie protégée au titre de l'article L123.1.7 ne doit pas être supprimée. En cas d'intervention sur ces haies, les continuités des haies devront être reconstituées. En cas de destruction elles devront être replantées en respectant les préconisations suivantes :

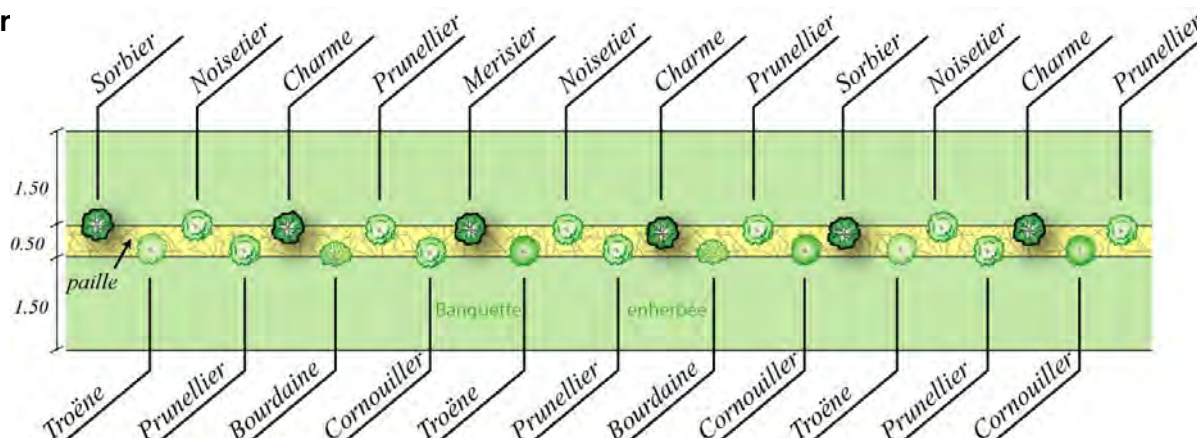
Les haies comprendront plusieurs strates et seront constituées d'essences locales et variées (excluant les thuyas, cyprès et laurier cerise) :

- Une strate herbacée,
- une strate comportant au moins trois espèces différentes d'essences,
- une strate arborescente comportant au moins trois espèces différentes d'essences.

Les espèces suivantes sont recommandées :

Essences préconisées	
Strate arbustive	Strate arborescente
<ul style="list-style-type: none"> - Noisetier (<i>Corylus avellana</i>) - Troène (<i>Ligustrum vulgare</i>) - Bourdaine (<i>Frangula vulgaris</i>) - Cornouiller sanguin (<i>Cornus sanguinea</i>) - Sureau noir (<i>Sambucus nigra</i>) - Fusain (<i>Euonymus europaeus</i>) - Viorne lantane (<i>Viburnum lantana</i>) - Eglantier (<i>Rosa canina</i>) - Alisier blanc (<i>Sorbus aria</i>) - Houx - Aubépine si greffée dans un établissement de production 	<ul style="list-style-type: none"> - Merisier (<i>Prunus avium</i>) - Sorbier (<i>Sorbus aucuparia</i>) - Charme (<i>Carpinus betulus</i>) - Aulne glutineux (<i>Alnus glutinosa</i>) - Erable champêtre (<i>Acer campestre</i>) - Frêne commun (<i>Fraxinus excelsior</i>) - Chêne pédonculé (<i>Quercus robur</i>) - Chêne pubescent (<i>Quercus pubescens</i>) - Saule marsault (<i>Salix caprea</i>) - Châtaignier (<i>Castanea sativa</i>) -

Schéma





DEFINITIONS DE BASE

Acrotère : prolongement du mur de façade au-dessus du plan d'une toiture en terrasse.

Affouillement – Exhaussement des sols :

Les affouillements et exhaussements de sols sont soumis à autorisation à condition que leur superficie soit **supérieure à 100 m²** et que leur hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou leur profondeur s'il s'agit d'un affouillement, excède 2 mètres. Ce peut être notamment le cas d'un bassin, d'un étang, d'un réservoir creusé sans mur de soutènement, d'un travail de remblaiement ou déblaiement à la réalisation de voie privée.

Aires de jeux et de sports :

Il s'agit notamment d'hippodromes, de terrains de plein air ou de golfs, de stands de tir, de pistes cyclables, de planches à roulettes, de kartings ou de circuits automobiles,... pour autant que ces opérations ne comportent pas de constructions ou d'ouvrages soumis à permis de construire. Il convient de préciser qu'elles peuvent être ouvertes au public tout en étant de réalisation privée.

Aires de stationnement :

Il s'agit de parcs de stationnement publics ou privés ouverts au public, susceptibles de contenir au moins 10 unités et pour autant que ces opérations ne comportent pas de constructions ou d'ouvrages soumis à permis de construire. Les aires de stationnement peuvent impliquer des travaux de voirie d'accès ou des aménagements de la surface du sol.

Alignement :

L'alignement est la limite séparative d'une voie publique et des propriétés riveraines quelle que soit la régularité de son tracé.

Les prescriptions d'alignement visent à déterminer à travers le PLU ou un plan d'alignement la limite séparative future du Domaine Public Routier.

Le domaine public routier comprend l'ensemble des biens du domaine public de l'Etat, des Départements et des Communes, affectés aux besoins de la circulation terrestre, à l'exception des voies ferrées (article L 111.1 et L 111.2 du Code de la Voirie Routière).

Aménagement d'une construction :

Tous travaux (même créateur de surface hors œuvre nette) n'ayant pas pour effet de modifier le volume existant.

Annexe :

Les annexes sont des constructions non attenantes à l'habitation, situées sur le même tènement, dont le fonctionnement est lié à cette habitation ; exemples : abris de jardin, bûchers, ou garages etc. Les piscines ne sont pas considérées comme des annexes.

Association foncière urbaine (A.F.U.) :

Les A.F.U. sont une variété d'associations syndicales de propriétaires. L'article L 322-2 du Code de l'Urbanisme énumère les objets possibles des A.F.U., notamment remembrer, grouper des parcelles ou restaurer des immeubles. Les A.F.U. peuvent être libres, autorisées ou bien constituées d'office.



Bâti existant :

Un bâtiment est considéré comme existant lorsque le clos et le couvert sont assurés ; une ruine ne peut rentrer dans cette définition.

Caravane :

Est considérée comme caravane tout véhicule ou élément de véhicule qui, équipé pour le séjour ou l'exercice d'une activité, conserve en permanence des moyens de mobilité lui permettant de se déplacer lui-même ou de se déplacer par traction. (Voir également la définition relative au stationnement des caravanes et la notion de garage collectif de caravane introduite dans la définition : dépôts de véhicules).

Changement de destination :

Il consiste à affecter à un bâtiment existant une destination différente de celle qu'il avait au moment où les travaux sont engagés. Constitue un changement de destination contraire au statut de la zone, toute nouvelle affectation visant à transformer le bâtiment pour un usage interdit dans la zone.

Clôture :

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

Clôture à claire voie :

Un système à claire voie est un système de clôture qui présente des vides et des jours (treillis, grillage, claie, barrière, treillage...). La dimension des vides et des jours doit permettre de laisser passer la vue, **sinon la clôture n'est pas considérée comme étant à claire voie.**

Coupe et abattage d'arbres :

Les termes de coupe et abattage n'ont pas de définition absolue. La coupe est l'opération présentant un caractère régulier dans le cadre d'opérations de sylviculture. L'abattage présente un caractère accidentel et plus limité.

Ce qui caractérise les actions de coupe et abattage, et ce qui les distingue des opérations de défrichement, c'est que ces opérations ne modifient pas la destination de l'espace considéré qui conserve sa vocation forestière. C'est le cas des :

- coupes rases suivies de régénération,
- substitution d'essences forestières.

Coefficient d'Emprise au Sol (C.E.S.) :

Le coefficient d'emprise au sol est le quotient de la surface construite au sol par la surface du terrain d'assiette.



Constructions bioclimatiques :

Ce sont des constructions dont la conception architecturale est conçue avec le climat pour réduire les consommations énergétiques et les émissions de gaz à effet de serre. Ces constructions utilisent dans une conception globale l'ensemble des critères suivants :

- des ressources énergétiques renouvelables : énergie solaire active, géothermie, biomasse, etc.
- l'implantation des constructions par rapport aux éléments naturels (soleil, air, eau), à l'exposition et à la topographie pour réduire les consommations énergétiques : énergie solaire passive, captage de la chaleur et de la lumière par les ouvertures, ou les serres, capteurs à air, thermocirculation de l'air, utilisation de l'inertie du sol, ventilation naturelle,
- la réduction des déperditions par des protections solaires, isolation, stockage thermique etc.

C'est la conception dont le fondement est basé sur ces principes qui donne à ces constructions un caractère bioclimatique.

Le simple fait d'apposer des panneaux solaires, ou d'utiliser une énergie renouvelable sans l'inscrire dans une conception climatique globale de la construction, ne rentre pas dans la définition d'une construction bioclimatique.

Constructions à usage d'activité économique :

Il s'agit de l'ensemble des constructions à usage :

- hôtelier
- de commerce
- de bureaux ou de services
- artisanal
- industriel
- d'entrepôts commerciaux

et d'une façon générale, toute construction qui ne soit pas à usage d'habitation, d'annexe, d'équipement collectif, agricole ou qui ne constitue pas un ouvrage technique nécessaire au fonctionnement des services publics.

Constructions à usage d'équipement collectif :

Il s'agit de constructions publiques (scolaires, sociaux, sanitaires, culturels ...) ainsi que des constructions privées de même nature.

Constructions à usage d'entrepôt commercial :

Il s'agit de bâtiments caractéristiques de type bâtiments de logistique, à ne pas confondre avec la surface de réserve dans les bâtiments à usage commercial.

Constructions à usage de stationnement :

Il s'agit de parcs de stationnement en silo ou souterrain, qui ne constituent pas de surface de plancher, mais qui comportent une ou plusieurs constructions ou ouvrages soumis au permis de construire. Ils concernent tant les garages nécessaires à la construction (et imposés par l'article 12 du règlement) que les parcs indépendants d'une construction à usage d'habitation ou d'activités.



Constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole

Il s'agit de toutes occupations et utilisations du sol nécessaires à l'exploitation dans le cadre de l'activité agricole comme :

- bâtiments d'habitation (logement de l'exploitant et logement du personnel)
- constructions à caractère fonctionnel nécessaires aux exploitations (serres, silos, locaux de transformation et de conditionnement des produits provenant de l'exploitation).
- les exhaussements et affouillements liés à l'activité agricole
- dans le cadre des activités de tourisme à la ferme, le camping à la ferme, les aires naturelles de camping et l'aménagement des bâtiments existants (dont le clos et le couvert sont assurés) en gîtes, chambres d'hôtes et fermes-auberges.
- bâtiments techniques liés à l'exploitation

Défrichement :

Selon une définition du Conseil d'Etat "sont des défrichements les opérations qui ont pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière" sans qu'il y ait lieu de prendre en considération les fins en vue desquelles ces opérations sont entreprises ou les motifs qui inspirent celui qui en prend l'initiative.

Le défrichement se distingue du seul abattage des arbres en ce qu'il comporte également le débroussaillage et l'arrachage des souches et autres racines, dans le but de changer définitivement la destination du terrain.

Dépôt de véhicules :

Dépôts de plus de 10 véhicules, non soumis au régime de stationnement des caravanes, ne constituant pas, par ailleurs, une installation classée pour la protection de l'environnement et ne comportant pas de constructions ou d'ouvrages soumis au permis de construire.

Emplacement Réservé :

- Article L 123.1.8 du Code de l'Urbanisme :

Le PLU peut fixer des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts.

- Article L123.17 **du Code de l'Urbanisme** :

Le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un plan local d'urbanisme pour un ouvrage public, une voie publique, une installation d'intérêt général ou un espace vert peut, dès que ce plan est opposable aux tiers, et même si une décision de sursis à statuer qui lui a été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais mentionnés aux articles L. 230-1 et suivants. Lorsqu'une des servitudes mentionnées à l'article L. 123-2 est instituée, les propriétaires des terrains concernés peuvent mettre en demeure la commune de procéder à l'acquisition de leur terrain, dans les conditions et délais prévus aux articles L 230-1 et suivants.

Emprise au sol : (Art. R.420-1. Code de l'urbanisme)

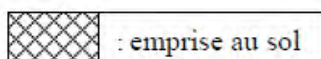
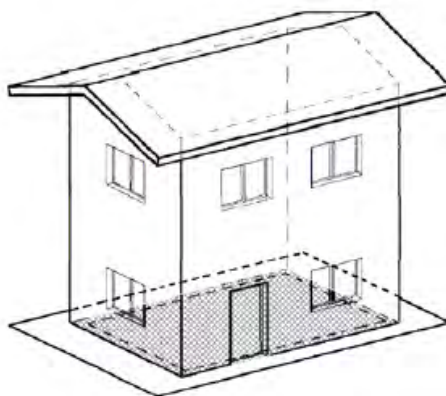
L'emprise au sol au sens du présent livre est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

Croquis 18



Croquis 19



Espaces boisés classés :

Les PLU peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenants ou non à des habitations. Les espaces boisés peuvent être situés dans n'importe quelle zone urbaine ou naturelle.

Le classement s'exprime par une légende particulière sur le document graphique.

L'espace boisé classé est inconstructible, mais il est porteur de C.O.S., pouvant être utilisé sur le reste du tènement ou vendu (dans l'hypothèse où le transfert de C.O.S. est autorisé).

Si l'espace boisé classé ne peut faire l'objet d'aucun défrichement de nature à compromettre son état boisé, il peut, par contre, faire l'objet de coupes d'entretien ou d'exploitation dans les conditions définies par l'article R 130-1 du Code de l'Urbanisme.

Exploitation agricole

Unité économique d'une superficie pondérée au moins égale à la moitié de la surface minimale d'implantation (SMI) et sur laquelle est exercée une activité agricole telle que définie à l'article L311.1 du code rural.



Garages collectifs de caravanes :

Voir dépôts de véhicules.

Habitation de type collectif :

Construction comportant au moins deux logements desservis par des parties communes.

Habitation de type individuel :

Construction comportant un logement ou plusieurs sans parties communes bâties.

Habitations légères de loisirs :

Constructions à usage non professionnel, destinées à l'occupation temporaire ou saisonnière, démontables ou transportables et répondant aux conditions fixées par l'article R111.31 du code de l'urbanisme.

Hauteur :

La hauteur d'un bâtiment est la distance comptée verticalement entre le point moyen du terrain d'assiette de la construction avant terrassement et le point mesuré (à l'exception des gaines, souches, cheminées et autres ouvrages techniques) :

- à l'égout de toiture pour toutes les constructions hors annexes à l'habitation,
- et au point le plus haut de la construction (hors ouvrages techniques) pour les annexes

Si le bâtiment comporte plusieurs volumes, la hauteur est calculée pour chaque volume. En limite parcellaire de propriété, la hauteur doit être calculée en prenant le point le plus bas d'assiette de la construction sur le tènement la recevant.

Impasse :

Voie disposant d'un seul accès sur une voie ouverte à la circulation publique.

Installations classées pour la protection de l'environnement ou ICPE (soumise à déclaration ou autorisation) :

Au sens de la loi n°76-663 du 19 juillet 1976, sont considérées comme installations classées, les usines, ateliers, dépôts, chantiers, carrières, et d'une manière générale, les installations exploitées ou détenues par toute personne physique ou morale et qui, par leur nature, peuvent nuire à leur environnement. Ces installations sont soumises à une procédure particulière, indépendante du permis de construire, tant en ce qui concerne leur implantation que leur fonctionnement.

Lotissement art. L442.1 du Code de l'urbanisme :

Constitue un lotissement l'opération d'aménagement qui a pour objet ou qui, sur une période de moins de dix ans, a eu pour effet la division, qu'elle soit en propriété ou en jouissance, qu'elle résulte de mutations à titre gratuit ou onéreux, de partage ou de locations, d'une ou de plusieurs propriétés foncières en vue de l'implantation de bâtiments.

Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics :

Il s'agit de tous les ouvrages et installations techniques soumises le cas échéant à la réglementation des ICPE, 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...

Piscine :

Une piscine est une construction ; elle suit donc toutes les règles édictées pour ces dernières.

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

Elle est autorisée, lorsque cette reconstruction concerne un bâtiment détruit par un sinistre, nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire sauf si le PLU en dispose autrement, et dès lors que ce bâtiment a été régulièrement édifié.

Reconstruction d'un bâtiment dans son volume :

Il s'agit de bâtiments dont le clos et le couvert étaient encore assurés à la date de publication du PLU, c'est à dire ayant subi une destruction accidentelle pour quelque cause que ce soit après la date de publication du PLU.

Servitude au titre de l'article L123.2 du code de l'urbanisme

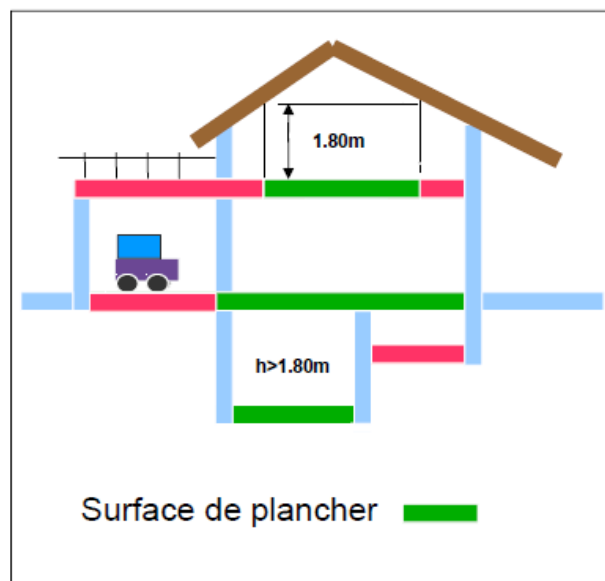
Dans les zones urbaines ou à urbaniser, le plan local d'urbanisme peut instituer des servitudes consistant :

- A interdire, sous réserve d'une justification particulière, dans un périmètre qu'il délimite et pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement; les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes sont toutefois autorisés;
- A réserver des emplacements en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit;
- A indiquer la localisation prévue et les caractéristiques des voies et ouvrages publics, ainsi que les installations d'intérêt général et les espaces verts à créer ou à modifier, en délimitant les terrains qui peuvent être concernés par ces équipements;
- A délimiter des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme doit être affecté à des catégories de logements locatifs qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale,

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

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

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





Stationnement de caravanes :

R 421.19 c du code de l'urbanisme : Doivent être précédés de la délivrance d'un permis d'aménager la création ou l'agrandissement d'un terrain de camping permettant l'accueil de plus de vingt personnes ou de plus de six tentes, caravanes ou résidences mobiles de loisirs;

R 421.23 d du code de l'urbanisme : doivent être précédé d'une déclaration préalable l'installation, en dehors des terrains de camping et parcs résidentiels de loisirs, d'une caravane autre qu'une résidence mobile mentionnée à l'article R 421.3 j, lorsque la durée de cette installation est supérieure à trois mois par an; sont prises en compte, pour le calcul de cette durée, toutes les périodes de stationnement, consécutives ou non;

Surface minimum d'installation :

Elle est fixée par arrêté préfectoral du 20 mai 2005 en cours de révision. Les SMI relatives aux bâtiments hors sol sont fixées par l'arrêté ministériel du 18 septembre 1985 modifié ; selon les types de cultures pratiquées par les exploitants (arrêté du 12 septembre 1986).

Tènement :

Unité foncière d'un seul tenant quel que soit le nombre de parcelles cadastrales la constituant.

Terrain pour l'accueil des campeurs et des caravanes :

Toute personne physique ou morale qui reçoit de façon habituelle, sur un terrain lui appartenant ou dont elle a la jouissance, soit plus de 20 campeurs sous tentes, soit plus de 6 tentes ou caravane à la fois, doit au préalable avoir obtenu l'autorisation d'aménager le terrain et un arrêté de classement déterminant le mode d'exploitation autorisé.

Voirie :

Les cotes données pour l'élargissement d'une voie ancienne ou pour une voie nouvelle correspondent à la largeur de plate-forme. Elles ne tiennent pas compte des largeurs de talus, murs de soutènement et fossés éventuels ainsi que les surfaces de terrains susceptibles d'être nécessaire à la réalisation des projets en cause.

ZAC :

Ces zones d'aménagement concerté ont pour objet l'aménagement et l'équipement de terrains bâtis ou non, notamment en vue de la réalisation :

- de constructions à usage d'habitation, de commerce, d'industrie, de service
- d'installation et d'équipements collectifs publics ou privés



TITRE II –DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Les zones U sont des zones urbaines. Sont classés ainsi les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Plusieurs zones U sont mises en place :

- La zone Ua : à vocation centrale
- La zone Ub : zone d'extension de l'habitat destinée à être densifiée
- La zone Uc : zone d'extension de l'habitat de moindre densité
- La zone Ud : zone d'habitat diffus autorisant transitoirement les constructions avec un assainissement autonome jusqu'à l'arrivée du réseau collectif d'assainissement.
- La zone Ue : zone réservée aux équipements collectifs
- La zone Ui : zone réservée à des activités économiques
- La zone Ur : zone réservée aux activités autoroutières



Chapitre I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ua

Zone urbaine correspondant à la partie centrale ancienne. Sa vocation principale est l'habitation, mais elle reste ouverte aux activités d'accompagnement (commerces, **bureaux, hôtels) et aux activités artisanales. L'implantation du bâti doit respecter l'ordonnement** traditionnel.

Article Ua -1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- 1 - Les affouillements ou exhaussements de sol non nécessaires à des constructions ou des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- 2 - Les terrains aménagés de camping caravaning et le stationnement de caravanes, les habitations légères de loisirs, le camping et le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés.
- 3 - Les installations classées pour la protection de l'environnement, sauf celles mentionnées à l'article Ua2,
- 4 - Les constructions à usage :
 - agricole
 - d'entrepôt commercial ou industriel
 - de stationnement collectif non lié à des constructions existantes ou à des opérations de construction admise sur la zone, sauf celles autorisées à l'article 2.
 - d'activité industrielle
- 5 - Les occupations suivantes
 - les parcs d'attractions ouverts au public
 - les dépôts de véhicules et de matériaux de toute nature en plein air
 - les garages collectifs de caravanes
- 6- L'ouverture de carrières, l'extension des carrières existantes et la poursuite de l'exploitation des carrières existantes à l'échéance de leur autorisation.

Article Ua 2 - Occupations et utilisations du sol admises

Toutes les occupations et utilisations de sol sont admises, sauf celles interdites à l'article Ua 1.

Sont admises sous conditions :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration si elles sont compatibles avec le voisinage résidentiel,
- Les annexes à l'habitation telles que définies dans les Dispositions Générales si ces annexes ne dépassent pas 4m de hauteur (hauteur mesurée au faitage)
- Les constructions à usage de stationnement non lié à des constructions ou à des opérations de construction admise sur la zone, si ces stationnements sont à usage public et ou si ces stationnements concernent les aménagements de stationnement dans des bâtiments existants



Article Ua 3 - Accès et voirie

ACCES :

- 1) L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée, et aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des biens et des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.
- 2) Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée, notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie. Notamment le long de la RN7, et des routes départementales les accès sont limités à un seul par unité foncière et sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie.
- 3) Lorsque plusieurs constructions sont édifiées dans une opération d'ensemble, un accès unique pour l'ensemble des constructions pourra être exigé.

VOIRIE :

Les voies publiques ou privées destinées à accéder aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, comme aux véhicules de collecte des ordures ménagères.

Les voies nouvelles devront être aménagées avec au moins d'un côté de la chaussée, un trottoir d'une largeur minimale de 1.50 m.

Article Ua 4 - Desserte par les réseaux

1 - Eau :

Toute construction ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

2 - Assainissement :

Eaux usées :

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus.

Le déversement des eaux de piscine est interdit dans le réseau public d'assainissement, les fossés, les voiries. Les eaux de piscines devront être infiltrées sur la parcelle après traitement.

Eaux pluviales :

Lorsqu'il existe un réseau susceptible de recevoir les eaux pluviales, leur rejet n'est pas accepté sur la voie publique (chaussée, caniveaux, fossés, ...).

Dans les secteurs non desservis par un réseau collectif d'assainissement pluvial, les eaux de ruissellement de la toiture et de la parcelle doivent être infiltrées ou stockées sur la parcelle. Dans le cas d'une infiltration, leur rejet doit être prévu et adapté au milieu récepteur.

Des ouvrages de rétention des eaux pluviales pourront être imposés.

Les réseaux internes aux opérations de lotissements, ZAC, doivent obligatoirement être de type séparatif.



3 – Electricité, téléphone et réseaux câblés :

Toute construction doit être raccordée au réseau électrique.

Les réseaux devront être enterrés jusqu'au point de raccordement avec le réseau public.

Les réseaux doivent suivre le tracé des voies.

Pour les ensembles immobiliers collectifs des systèmes d'antennes collectives sont obligatoires.

4 – Gaz :

Les logettes de desserte et de comptage devront être encastrées dans les murs. En l'absence de murs, les logettes seront disposées en limite de propriété.

Article Ua 5 - Caractéristiques des terrains

Sans objet.

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

Sauf indication contraire portée au plan, les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies publiques existantes à modifier ou à créer,

L'implantation avec un retrait peut être autorisée lorsque les constructions adjacentes par rapport à la voie sont en retrait. Dans ce cas la construction projetée doit réaliser une continuité d'implantation avec les immeubles voisins et conforter ainsi l'ordonnancement existant du bâti.

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

- Les constructions doivent être édifiées en ordre continu d'une limite latérale à l'autre.
- Lorsque ces limites latérales sont éloignées de plus de 10 m, la construction doit s'implanter sur au moins une des limites séparatives. Par rapport à l'autre limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 4m.
- Pour les piscines le retrait doit au moins être égal à 1 m (rebord du bassin)

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

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

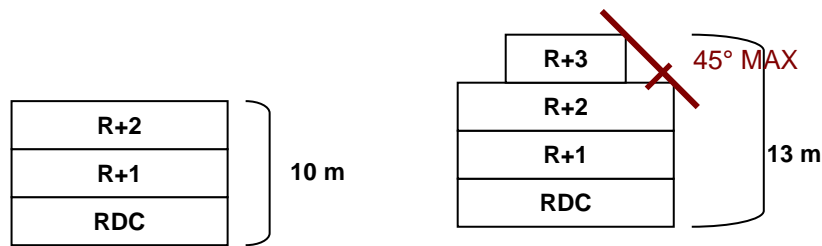
Non réglementé

Article Ua 9 - Emprise au sol

Il n'est pas fixé de coefficient d'emprise au sol.

Article Ua 10 - Hauteur maximum des constructions

- La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel avant travaux à l'égout de toiture est limitée à 10 m. Cette hauteur peut être portée à 13 m si la façade du dernier niveau est en retrait par rapport aux niveaux inférieurs avec un angle maximal de 45° par rapport à l'étage inférieur.



- La hauteur des constructions à usage d'annexes est limitée à 4 m sur limite séparative latérale et de fond et sur une longueur maximale de 8 m sur limite.
- La hauteur des clôtures est réglementée à l'article 11.

Ces limites peuvent ne pas être appliquées à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques, et ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif

Article Ua 11 - Aspect extérieur – Aménagement des abords

Se reporter au Titre VI – Aspect extérieur des constructions.

Article Ua 12 - Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques. Pour les logements, il est exigé au minimum une place de stationnement par tranche de 60m² de surface de plancher créée, sauf pour les logements sociaux pour lesquels il est exigé un minimum d'une place de stationnement par logement.

Concernant les activités économiques et les équipements d'intérêt collectif : aux places de stationnement s'ajoutent les aires de manœuvre et de stationnement des autocars et des véhicules de livraison, ainsi que les garages ou les abris pour deux roues.



Article Ua 13 - Espaces libres – Aires de jeux et de loisirs - Plantations

- 1) Les plantations non fruitières existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.
- 2) Les aires de stationnement doivent comporter des plantations, à raison d'au moins un arbre à moyenne tige pour 4 places.
- 3) Dans les lotissements, les Z.A.C. ou ensembles d'habitations, et opérations d'ensemble, il est exigé des espaces collectifs (cheminements piétonniers, pistes cyclables, aires de jeux) autres que voies de desserte à raison de 5 % de la surface totale de l'opération. Ces espaces collectifs pourront être traités en allées plantées le long des voies de desserte
- 4) Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.
- 5) Les haies de clôture seront constituées d'essences variées composées préférentiellement d'au moins 50 % d'espèces caduques excluant les conifères. Ces clôtures, et plantations respecteront la charte paysagère intégrée aux orientations d'aménagement.

Article Ua 14 - Coefficient d'Occupation du Sol

Non réglementé

Article Ua 15 - Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article Ua 16 - Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Tout aménagement devra prévoir les installations nécessaires au câblage des constructions aux réseaux numériques.



Chapitre II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ub

Il s'agit d'une zone urbaine de densification correspondant à la première périphérie du centre ancien.

A vocation principale d'habitat elle peut accueillir des activités économiques compatibles avec les fonctions résidentielles.

Elle comprend :

- un sous-secteur Uba autorisant des hauteurs plus élevées,
- un sous-secteur Ubb avec des règles d'implantation particulières et sur laquelle une orientation d'aménagement a été mise en place.



Article Ub 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- 1 - Les affouillements ou exhaussements de sol non nécessaires à des constructions ou des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- 2 - Les terrains aménagés de camping caravaning et le stationnement de caravanes, les habitations légères de loisirs, le camping et le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés.
- 3 - Les installations classées pour la protection de l'environnement, sauf celles mentionnées à l'article Ub 2,
- 4 - Les constructions à usage :
 - Agricole
 - d'entrepôt commercial ou industriel
 - de stationnement collectif non lié à des constructions existantes ou à des opérations de construction admise sur la zone, sauf celles autorisées à l'article 2.
 - d'activité industrielle
- 5 - Les occupations suivantes :
 - les parcs d'attractions ouverts au public
 - les dépôts de véhicules et de matériaux de toute nature en plein air
 - les garages collectifs de caravanes
- 6- L'ouverture de carrières, l'extension des carrières existantes et la poursuite de l'exploitation des carrières existantes à l'échéance de leur autorisation.

Article Ub 2 - Occupations et utilisations du sol admises

Toutes les occupations et utilisations de sol sont admises, sauf celles interdites à l'article Ub 1.

Sont admises sous conditions :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration si elles sont compatibles avec le voisinage résidentiel,
- Les annexes à l'habitation telles que définies dans les Dispositions Générales si ces annexes ne dépassent pas 4m de hauteur (hauteur mesurée au faitage)
- Les constructions à usage de stationnement non lié à des constructions ou à des opérations de construction admise sur la zone, si ces stationnements sont à usage public et ou si ces stationnements concernent les aménagements de stationnement dans des bâtiments existants

Article Ub 3 - Accès et voirie

ACCES :

- 1) L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée, et aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des biens et des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.
- 2) Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée, notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie. Notamment le long de la RN7, et des routes départementales les accès sont limités à un seul par unité foncière et sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie.
- 3) Lorsque plusieurs constructions sont édifiées dans une opération d'ensemble, un accès unique pour l'ensemble des constructions pourra être exigé.
- 4) Les accès automobiles (portails, garages) devront être aménagés avec un retrait suffisant pour permettre le stationnement hors du domaine public.



VOIRIE :

Les voies publiques ou privées destinées à accéder aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, comme aux véhicules de collecte des ordures ménagères.

Les voies nouvelles devront être aménagées avec au moins d'un côté de la chaussée, un trottoir d'une largeur minimale de 1.50 m.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

De plus dans le secteur Ubb

La voie structurante interne déterminée dans les orientations d'aménagement aura :

- chaussée d'une largeur minimale de 5 m,
- de chaque côté de la chaussée des circulations réservées aux piétons d'une largeur minimale de 1.50m et intégrées dans des espaces paysagers (bandes plantées par exemple).

Cette voie pourra de plus intégrer des stationnements.

Les autres voies nouvelles devront être aménagées avec au moins d'un côté de la chaussée, un trottoir d'une largeur minimale de 1.50 m.

Article Ub 4 - Desserte par les réseaux

1 - Eau :

Toute construction ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

2 - Assainissement :

Eaux usées :

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus.

Le déversement des eaux de piscine est interdit dans le réseau public d'assainissement, les fossés, les voiries. Les eaux de piscines devront être infiltrées sur la parcelle après traitement.

Eaux pluviales :

Lorsqu'il existe un réseau susceptible de recevoir les eaux pluviales, leur rejet n'est pas accepté sur la voie publique (chaussée, caniveaux, fossés, ...).

Dans les secteurs non desservis par un réseau collectif d'assainissement pluvial, les eaux de ruissellement de la toiture et de la parcelle doivent être infiltrées ou stockées sur la parcelle. Dans le cas d'une infiltration, leur rejet doit être prévu et adapté au milieu récepteur.

Des ouvrages de rétention des eaux pluviales pourront être imposés

Les réseaux internes aux opérations de lotissements, ZAC, doivent obligatoirement être de type séparatif.



3 – Electricité, téléphone et réseaux câblés :

Toute construction doit être raccordée au réseau électrique.

Les réseaux devront être enterrés jusqu'au point de raccordement avec le réseau public.

Les réseaux doivent suivre le tracé des voies.

Pour les ensembles immobiliers collectifs des systèmes d'antennes collectives sont obligatoires.

4 – Gaz :

Les logettes de desserte et de comptage devront être encastrées dans les murs. En l'absence de murs, les logettes seront disposées en limite de propriété.

Article Ub 5 - Caractéristiques des terrains

Sans objet.

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

Si le plan ne mentionne aucune distance de recul, les constructions s'implanteront, dans le cadre d'une organisation d'ensemble cohérente, notamment en façade sur rue :

- soit à l'alignement des voies actuelles ou futures,
- soit avec un retrait minimum de 4 m par rapport à l'alignement des voies actuelles ou futures.

La construction projetée doit réaliser une continuité d'implantation avec les immeubles voisins et conforter ainsi l'ordonnancement existant du bâti.

Dans le secteur Ubb :

- Le long de la voie structurante interne déterminée dans les orientations d'aménagement, les constructions s'implanteront avec un même alignement bâti en retrait de 5 m par rapport à l'alignement de la voie.
- Le long des autres voies les constructions s'implanteront, dans le cadre d'une organisation d'ensemble cohérente, notamment en façade sur rue :
 - soit à l'alignement des voies actuelles ou futures,
 - soit avec un retrait minimum de 4 m par rapport à l'alignement des voies actuelles ou futures.

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

Implantation sur limite :

1) Les constructions peuvent être édifiées sur une ou plusieurs limites séparatives, si la hauteur mesurée sur limite, n'excède pas 4m.

2) La construction sur limite de bâtiments dont la hauteur mesurée sur limite excède 4 m est autorisée si :

- deux constructions sont édifiées simultanément en limite, de façon contiguë, en ordre continu,
- ou si la construction vient s'accoler, sur limite, à une construction existante de hauteur équivalente.



Implantation en retrait :

- la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 4m.

Implantation des piscines :

- Pour les piscines le retrait doit au moins être égal à 1 m (rebord du bassin)

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

De plus dans le secteur Ubb des implantations en ordre continu ou semi continu (sur au moins une des limites séparatives latérales) sont exigées pour les constructions situées en premier front bâti le long de la voie structurante interne déterminée dans les orientations d'aménagement

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

Non réglementé

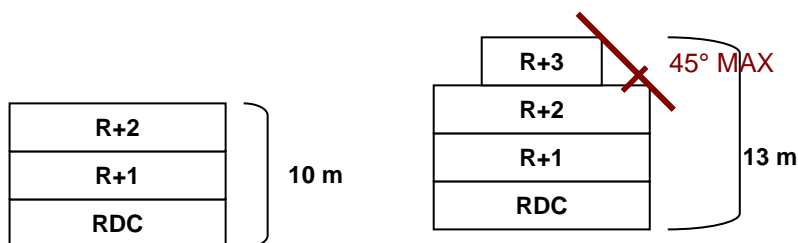
Article Ub 9 - Emprise au sol

Non réglementé

Article Ub 10 - Hauteur maximum des constructions

Dans les secteurs Ub et Ubb

- La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel avant travaux à l'égout de toiture est limitée à 10 m. Cette hauteur peut être portée à 13 m si la façade du dernier niveau est en retrait par rapport aux niveaux inférieurs avec un angle maximal de 45° par rapport à l'étage inférieur.



- La hauteur des constructions à usage d'annexes est limitée à 4 m sur limite séparative latérale et de fond et sur une longueur maximale de 8 m sur limite.
- La hauteur des clôtures est réglementée à l'article 11.

Ces limites peuvent ne pas être appliquées à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques, et ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif



Dans le secteur Uba :

- La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel avant travaux à l'égout de toiture est limitée à 15 m.
- La hauteur des constructions à usage d'annexes est limitée à 4 m sur limite séparative latérale et de fond et sur une longueur maximale de 8 m sur limite.
- La hauteur des clôtures ne peut excéder 1,70 m sur la voie et 2 m sur les limites séparatives.

Ces limites peuvent ne pas être appliquées à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques, et ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif.

Article Ub 11 - Aspect extérieur – Aménagement des abords

Se reporter au Titre VI – Aspect extérieur des constructions.

Article Ub 12 - Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques. Pour les logements, il est exigé au minimum une place de stationnement par tranche de 60m² de surface de plancher créée, sauf pour les logements sociaux pour lesquels il est exigé un minimum d'une place de stationnement par logement

Concernant les activités économiques et les équipements d'intérêt collectif : aux places de stationnement s'ajoutent les aires de manœuvre et de stationnement des autocars et des véhicules de livraison, ainsi que les garages ou les abris pour deux roues

Article Ub 13 - Espaces libres – Aires de jeux et de loisirs - Plantations

- 1) Les plantations non fruitières existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.
- 2) Les aires de stationnement doivent comporter des plantations, à raison d'au moins un arbre à moyenne tige pour 4 places.
- 3) Dans les lotissements, les Z.A.C. ou ensembles d'habitations, et opérations d'ensemble, il est exigé des espaces collectifs autres que voies de desserte (cheminements piétonniers, pistes cyclables, aires de jeux) à raison de 10 % de la surface totale de l'opération. Ces espaces collectifs pourront être traités en allées plantées le long des voies de desserte.
- 4) Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme
- 5) Les espaces extérieurs des parcelles commerciales ou d'activités devront être plantés à hauteur de 10 % de la surface. La densité des espaces verts sera de préférence reportée en bordure de voie. Les limites arrière des parcelles seront obligatoirement plantées de haies arbustives Les espaces interstitiels entre la clôture et l'aire de stationnement seront obligatoirement engazonnés ou plantés de couvre sols.
- 6) Les haies de clôtures seront constituées d'essences variées composées préférentiellement d'au moins 50 % d'espèces caduques excluant les conifères. Ces clôtures, et plantations respecteront la charte paysagère intégrée aux orientations d'aménagement.

Article Ub 14 - Coefficient d'Occupation du Sol

Non réglementé.



Article Ub 15 - Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article Ub 16 - Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Tout aménagement devra prévoir les installations nécessaires au câblage des constructions aux réseaux numériques.



Chapitre III - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Uc

Il s'agit d'une zone urbaine correspondant à la périphérie du bourg avec de densité moindre.

A vocation principale d'habitat elle peut accueillir des activités économiques compatibles avec les fonctions résidentielles.

La zone Uc est en partie soumise à des risques d'inondation liée à la bande de sécurité derrière la digue et à l'aléa fort de l'Isère. Se reporter à l'article 6 des dispositions générales.



Article Uc 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- 1 - Les affouillements ou exhaussements de sol non nécessaires à des constructions ou des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- 2 - Les terrains aménagés de camping caravaning et le stationnement de caravanes, les habitations légères de loisirs, le camping et le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés.
- 3 - Les installations classées pour la protection de l'environnement, sauf celles mentionnées à l'article Uc2,
- 4 - Les constructions à usage :
 - Agricole sauf celles autorisées à l'article 2.
 - d'entrepôt commercial et industriel
 - de stationnement collectif non lié à des constructions existantes ou à des opérations de construction admise sur la zone, sauf celles autorisées à l'article 2.
 - d'activité industrielle
- 5 - Les occupations suivantes :
 - les parcs d'attractions ouverts au public
 - les dépôts de véhicules et de matériaux de toute nature en plein air
 - les garages collectifs de caravanes
- 6- L'ouverture de carrières, l'extension des carrières existantes et la poursuite de l'exploitation des carrières existantes à l'échéance de leur autorisation.

7- Dans les secteurs délimités au plan de zonage par une trame spécifique représentant la bande de **sécurité de la digue, et l'aléa fort de l'Isère** : toutes les constructions et occupations du sol sont interdites, à l'exception des occupations et utilisations du sol énumérées à l'article 2.

La démolition ou la modification sans étude préalable des ouvrages jouant un rôle de protection contre les crues sont interdites, ainsi que la création de sous-sol.

Article Uc 2 - Occupations et utilisations du sol admises

Toutes les occupations et utilisations de sol sont admises, sauf celles interdites à l'article Uc 1.

Sont admises sous conditions :

- L'extension des constructions agricoles existantes et les nouvelles constructions agricoles liées aux sièges d'exploitation existants dans la zone et à proximité immédiate des bâtiments agricoles existants.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration si elles sont compatibles avec le voisinage résidentiel,
- Les annexes à l'habitation telles que définies dans les Dispositions Générales si ces annexes ne dépassent pas 4m de hauteur (hauteur mesurée au faîtage)
- Les constructions à usage de stationnement non lié à des constructions ou à des opérations de construction admise sur la zone, si ces stationnements sont à usage public et ou si ces stationnements concernent les aménagements de stationnement dans des bâtiments existants



Rappel pour les secteurs soumis aux risques d'inondation :

Dans les secteurs délimités au plan de zonage par une trame spécifique représentant les risques d'inondation par rupture des digues de l'Isère, toutes les constructions et occupations du sol sont interdites, à l'exception des occupations et utilisations du sol énumérées ci-dessous et à condition que celles-ci ne fassent pas obstacle à l'écoulement des eaux, qu'elles n'aggravent pas les risques et leurs effets, et qu'elles ne nuisent pas à la solidité des digues ni qu'elles ne gênent leur entretien :

- les infrastructures et installations techniques directement liées au fonctionnement des services publics, sous réserve que ces ouvrages soient situés hors d'eau et qu'ils ne soient pas incompatibles avec les risques d'inondation (déchetterie, station d'épuration, lagunage...),
- les travaux courants d'entretien et de gestion des bâtiments existants ainsi que ceux destinés à réduire les risques pour leurs occupants,
- l'extension d'un bâtiment existant par surélévation sans création de nouveaux logements, pour les ERP l'extension ne doit pas conduire à augmenter la population accueillie.
- l'extension limitée d'un bâtiment existant (20 m²) en vue notamment de la construction d'une zone refuge et sans création de nouveaux logements. Le premier niveau de plancher habitable doit se situer au dessus de la côte de référence. L'extension sera réalisée sur vide sanitaire aéré et vidangeable ou à l'étage sur une surface non créatrice de surface de plancher (garage, remise, etc.), pour les ERP l'extension ne doit pas conduire à augmenter la population accueillie.
- l'aménagement des constructions existantes sans changement de destination,
- les piscines et leur local technique à condition que celui-ci ne dépasse pas 6 m² d'emprise au sol et que ces installations soient équipées d'un système de balisage permettant le repérage de la piscine en cas de crue,
- les annexes aux habitations existantes (garages, abris de jardin...) à condition que leur surface hors œuvre ne dépasse pas 20 m²,
- les clôtures seront construites sans mur bahut, sur grillage simple et sans haie,
- la reconstruction d'un bâtiment après sinistre autre que l'inondation et à condition que les planchers habitables soient situés au dessus de la côte de référence,
- les aires de jeu et de sport, les aménagements d'espace de plein air (espaces verts, équipements sportifs ouverts et de loisir) à condition que le mobilier urbain ou les éléments accessoires soient ancrés au sol. Sont également autorisés les équipements collectifs ou construction annexes (toilettes publiques, locaux techniques...) nécessaires au fonctionnement de ces espaces et à condition que la surface hors œuvre ne dépasse pas 20 m².
- les installations et travaux divers destinés à améliorer l'écoulement ou le stockage des eaux ou à réduire le risque.

Dans ce secteur (risque de rupture des digues de l'Isère) la côte de référence est fixée à 2 m 30.

Dans les secteurs délimités au plan de zonage par une trame spécifique **représentant les risques forts d'inondation** de l'Isère, toutes les constructions et occupations du sol sont interdites, à l'exception des occupations et utilisations du sol énumérées ci-dessous et à condition que celles-ci ne fassent pas obstacle à l'écoulement des eaux, qu'elles n'aggravent pas les risques et leurs effets, et qu'elles préservent les champs d'inondation nécessaires à l'écoulement des crues :

- les infrastructures et installations techniques directement liées au fonctionnement des services publics, sous réserve que ces ouvrages soient situés hors d'eau et qu'ils ne soient pas incompatibles avec les risques d'inondation (déchetterie, station d'épuration, lagunage...),
- les travaux courants d'entretien et de gestion des bâtiments existants ainsi que ceux destinés à réduire les risques pour leurs occupants,
- l'extension d'un bâtiment existant par surélévation sans création de nouveaux logements, pour les ERP l'extension ne doit pas conduire à augmenter la population accueillie.



- *l'extension limitée d'un bâtiment existant (20 m² ou 10% de la surface de plancher initiale) en vue notamment de la construction d'une zone refuge et sans création de nouveaux logements. Le premier niveau de plancher habitable doit se situer au dessus de la côte de référence. L'extension sera réalisée sur vide sanitaire aéré et vidangeable ou à l'étage sur une surface non créatrice de surface de plancher (garage, remise, etc.), pour les ERP l'extension ne doit pas conduire à augmenter la population accueillie.*
- *l'aménagement des constructions existantes sans changement de destination,*
- *les piscines et leur local technique à condition que celui-ci ne dépasse pas 6 m² d'emprise au sol et que ces installations soient équipées d'un système de balisage permettant le repérage de la piscine en cas de crue,*
- *les annexes aux habitations existantes (garages, abris de jardin...) à condition que leur surface hors œuvre ne dépasse pas 20 m²,*
- *les clôtures seront construites sans mur bahut, sur grillage simple et sans haie,*
- *la reconstruction d'un bâtiment après sinistre autre que l'inondation et à condition que les planchers habitables soient situés au dessus de la côte de référence,*
- *les aires de jeu et de sport, les aménagements d'espace de plein air (espaces verts, équipements sportifs ouverts et de loisir) à condition que le mobilier urbain ou les éléments accessoires soient ancrés au sol. Sont également autorisés les équipements collectifs ou construction annexes (toilettes publiques, locaux techniques...) nécessaires au fonctionnement de ces espaces et à condition que la surface hors œuvre ne dépasse pas 20 m².*
- *les installations et travaux divers destinés à améliorer l'écoulement ou le stockage des eaux ou à réduire le risque.*

Dans ce secteur (risque de rupture des digues de l'Isère) la côte de référence est fixée à 2 m 30.

Article Uc 3 - Accès et voirie

- 1) L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée, et aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des biens et des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.
- 2) Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée, notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie. Notamment le long de la RN7 et des voiries départementales, les accès sont limités à un seul par unité foncière et sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie.
- 3) Lorsque plusieurs constructions sont édifiées dans une opération d'ensemble, un accès unique pour l'ensemble des constructions pourra être exigé.
- 4) Les accès automobiles (portails, garages) devront être aménagés avec un retrait suffisant pour permettre le stationnement hors du domaine public.

VOIRIE :

Les voies publiques ou privées destinées à accéder aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, comme aux véhicules de collecte des ordures ménagères.

Les voies nouvelles devront être aménagées avec au moins d'un côté de la chaussée, un trottoir d'une largeur minimale de 1.50 m.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.



Article Uc 4 - Desserte par les réseaux

1 - Eau :

Toute construction ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

2 - Assainissement :

Eaux usées :

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus.

Le déversement des eaux de piscine est interdit dans le réseau public d'assainissement, les fossés, les voiries. Les eaux de piscines devront être infiltrées sur la parcelle après traitement.

Eaux pluviales :

Lorsqu'il existe un réseau susceptible de recevoir les eaux pluviales, leur rejet n'est pas accepté sur la voie publique (chaussée, caniveaux, fossés, ...).

Dans les secteurs non desservis par un réseau collectif d'assainissement pluvial, les eaux de ruissellement de la toiture et de la parcelle doivent être infiltrées ou stockées sur la parcelle. Dans le cas d'une infiltration, leur rejet doit être prévu et adapté au milieu récepteur.

Des ouvrages de rétention des eaux pluviales pourront être imposés

Les réseaux internes aux opérations de lotissements, ZAC, doivent obligatoirement être de type séparatif.

3 – Electricité, téléphone et réseaux câblés :

Toute construction doit être raccordée au réseau électrique.

Les réseaux devront être enterrés jusqu'au point de raccordement avec le réseau public.

Les réseaux doivent suivre le tracé des voies.

Pour les ensembles immobiliers collectifs des systèmes d'antennes collectives sont obligatoires.

4 – Gaz :

Les logettes de desserte et de comptage devront être encastrées dans les murs. En l'absence de murs, les logettes seront disposées en limite de propriété.

Article Uc 5 - Caractéristiques des terrains

Sans objet.



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

Si le plan ne mentionne aucune distance de recul, les constructions s'implanteront, dans le cadre d'une organisation d'ensemble cohérente, notamment en façade sur rue

- soit à l'alignement des voies actuelles ou futures,
- soit avec un retrait minimum de 4 m par rapport à l'alignement des voies actuelles ou futures.

La construction projetée doit réaliser une continuité d'implantation avec les immeubles voisins et conforter ainsi l'ordonnancement existant du bâti.

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

Implantation sur limite :

- 1) Les constructions peuvent être édifiées sur une ou plusieurs limites séparatives, si la hauteur mesurée sur limite, n'excède pas 4m.
- 2) La construction sur limite de bâtiments dont la hauteur mesurée sur limite excède 4 m est autorisée si :
 - deux constructions sont édifiées simultanément en limite, de façon contiguë, en ordre continu,
 - ou si la construction vient s'accoler, sur limite, à une construction existante de hauteur équivalente.

Implantation en retrait :

- la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 4m.

Implantation des piscines :

- Pour les piscines le retrait doit au moins être égal à 1 m (rebord du bassin)

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

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

Non réglementé

Article Uc 9 - Emprise au sol

Non réglementé

Article Uc 10 - Hauteur maximum des constructions

- La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel avant travaux à l'égout de toiture est limitée à 6 m.
- La hauteur des constructions à usage d'annexes est limitée à 4 m sur limite séparative latérale et de fond et sur une longueur maximale de 8 m sur limite.
- La hauteur des clôtures est règlementée à l'article 11.

Ces limites peuvent ne pas être appliquées à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques, et ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif



Article Uc 11 - Aspect extérieur – Aménagement des abords

Se reporter au Titre VI – Aspect extérieur des constructions.

Article Uc 12 - Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques. Pour les logements, il est exigé au minimum une place de stationnement par tranche de 60m² de surface de plancher créée, sauf pour les logements sociaux pour lesquels il est exigé un minimum d'une place de stationnement par logement.

Concernant les activités économiques et les équipements d'intérêt collectif : aux places de stationnement s'ajoutent les aires de manœuvre et de stationnement des autocars et des véhicules de livraison, ainsi que les garages ou les abris pour deux roues

Article Uc 13 - Espaces libres – Aires de jeux et de loisirs - Plantations

- 1) Les plantations non fruitières existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.
- 2) Les aires de stationnement doivent comporter des plantations, à raison d'au moins un arbre à moyenne tige pour 4 places.
- 3) Dans les lotissements, les Z.A.C. ou ensembles d'habitations, et opérations d'ensemble, il est exigé des espaces collectifs autres que voies de desserte (cheminements piétonniers, pistes cyclables, aires de jeux) à raison de 10 % de la surface totale de l'opération. Ces espaces collectifs pourront être traités en allées plantées le long des voies de desserte.
- 4) Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme
- 5) Les espaces extérieurs des parcelles commerciales ou d'activités devront être plantés à hauteur de 10 % de la surface. La densité des espaces verts sera de préférence reportée en bordure de voie. Les limites arrière des parcelles seront obligatoirement plantées de haies arbustives Les espaces interstitiels entre la clôture et l'aire de stationnement seront obligatoirement engazonnés ou plantés de couvre sols.
- 6) Les haies de clôtures seront constituées d'essences variées composées préférentiellement d'au moins 50 % d'espèces caduques excluant les conifères. Ces clôtures, et plantations respecteront la charte paysagère intégrée aux orientations d'aménagement.

Article Uc 14 - Coefficient d'Occupation du Sol

Non réglementé

Article Uc 15 - Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article Uc 16 - Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Tout aménagement devra prévoir les installations nécessaires au câblage des constructions aux réseaux numériques.



Chapitre IV - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ud

Il s'agit d'une zone d'habitat de moindre densité, d'habitat diffus autorisant transitoirement les constructions avec un assainissement autonome jusqu'à l'arrivée du réseau collectif d'assainissement.

A vocation principale d'habitat elle peut accueillir des activités économiques qui s'intègrent dans un tissu urbain diffus, mais elle exclue les activités artisanales, commerciales et industrielles.

La zone Ud est en partie soumise à des risques d'inondation liée à la bande de sécurité derrière la digue et à l'aléa faible de l'Isère en secteur déjà urbanisé. Se reporter à l'article 6 des dispositions générales.



Article Ud 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- 1 - Les affouillements ou exhaussements de sol non nécessaires à des constructions ou des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- 2 - Les terrains aménagés de camping caravaning et le stationnement de caravanes, les habitations légères de loisirs, le camping et le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés.
- 3 - Les installations classées pour la protection de l'environnement, sauf celles mentionnées à l'article Ud2,
- 4 - Les constructions à usage :
 - Agricole,
 - d'entrepôt,
 - de stationnement collectif non lié à des constructions existantes ou à des opérations de construction admise sur la zone, sauf celles autorisées à l'article 2.
 - d'activité industrielle
- 5 - Les occupations suivantes :
 - les parcs d'attractions ouverts au public
 - les dépôts de véhicules et de matériaux de toute nature en plein air
 - les garages collectifs de caravanes
- 6- L'ouverture de carrières, l'extension des carrières existantes et la poursuite de l'exploitation des carrières existantes à l'échéance de leur autorisation.
- 7- Dans les secteurs délimités au plan de zonage par une trame spécifique représentant la bande de **sécurité de la digue, et l'aléa faible de l'Isère** : toutes les constructions et occupations du sol sont interdites, à l'exception des occupations et utilisations du sol énumérées à l'article 2.

La démolition ou la modification sans étude préalable des ouvrages jouant un rôle de protection contre les crues sont interdites, ainsi que la création de sous-sol.

Article Ud 2 - Occupations et utilisations du sol admises

En l'absence de réseau collectif d'assainissement sont admises uniquement :

- les extensions des constructions présentes dans la zone
- et les annexes à l'habitation telles que définies dans les Dispositions Générales dans la limite de 4m de hauteur (hauteur mesurée au faitage)

En présence du réseau public d'assainissement, toutes les occupations et utilisations de sol sont admises, sauf celles interdites à l'article Ud 1. Sont admises sous conditions :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration si elles sont compatibles avec le voisinage résidentiel,
- Les annexes à l'habitation telles que définies dans les Dispositions Générales si ces annexes ne dépassent pas 4m de hauteur (hauteur mesurée au faitage)
- Les constructions à usage de stationnement non lié à des constructions ou à des opérations de construction admise sur la zone, si ces stationnements sont à usage public et ou si ces stationnements concernent les aménagements de stationnement dans des bâtiments existants



Rappel pour les secteurs soumis aux risques d'inondation :

Dans les secteurs délimités au plan de zonage par une trame spécifique **représentant les risques d'inondation** par rupture des digues de l'Isère, toutes les constructions et occupations du sol sont interdites, à l'exception des occupations et utilisations du sol énumérées ci-dessous et à condition que celles-ci ne fassent pas obstacle à l'écoulement des eaux, qu'elles n'aggravent pas les risques et leurs effets, et qu'elles ne nuisent pas à la solidité des digues ni qu'elles ne gênent leur entretien :

- les infrastructures et installations techniques directement liées au fonctionnement des services publics, sous réserve que ces ouvrages soient situés hors d'eau et qu'ils ne soient pas incompatibles avec les risques d'inondation (déchetterie, station d'épuration, lagunage...),
- les travaux courants d'entretien et de gestion des bâtiments existants ainsi que ceux destinés à réduire les risques pour leurs occupants,
- l'extension d'un bâtiment existant par surélévation sans création de nouveaux logements, pour les ERP l'extension ne doit pas conduire à augmenter la population accueillie.
- l'extension limitée d'un bâtiment existant (20 m²) en vue notamment de la construction d'une zone refuge et sans création de nouveaux logements. Le premier niveau de plancher habitable doit se situer au dessus de la côte de référence. L'extension sera réalisée sur vide sanitaire aéré et vidangeable ou à l'étage sur une surface non créatrice de surface de plancher (garage, remise, etc.), pour les ERP l'extension ne doit pas conduire à augmenter la population accueillie.
- l'aménagement des constructions existantes sans changement de destination,
- les piscines et leur local technique à condition que celui-ci ne dépasse pas 6 m² d'emprise au sol et que ces installations soient équipées d'un système de balisage permettant le repérage de la piscine en cas de crue,
- les annexes aux habitations existantes (garages, abris de jardin...) à condition que leur surface hors œuvre ne dépasse pas 20 m²,
- les clôtures seront construites sans mur bahut, sur grillage simple et sans haie,
- la reconstruction d'un bâtiment après sinistre autre que l'inondation et à condition que les planchers habitables soient situés au dessus de la côte de référence,
- les aires de jeu et de sport, les aménagements d'espace de plein air (espaces verts, équipements sportifs ouverts et de loisir) à condition que le mobilier urbain ou les éléments accessoires soient ancrés au sol. Sont également autorisés les équipements collectifs ou construction annexes (toilettes publiques, locaux techniques...) nécessaires au fonctionnement de ces espaces et à condition que la surface hors œuvre ne dépasse pas 20 m².
- les installations et travaux divers destinés à améliorer l'écoulement ou le stockage des eaux ou à réduire le risque.

Dans les secteurs déjà urbanisés délimités au plan de zonage par une trame spécifique **représentant les risques faible d'inondation de l'Isère**, toutes les constructions et occupations du sol sont interdites, à l'exception des occupations et utilisations du sol énumérées ci-dessous et à condition que celles-ci ne fassent pas obstacle à l'écoulement des eaux, qu'elles n'aggravent pas les risques et leurs effets, et qu'elles préservent les champs d'inondation nécessaires à l'écoulement des crues.

- La création de bâtiments à usage d'habitation, le premier niveau de plancher habitable doit se situer au dessus de la côte de référence.
- les infrastructures et installations techniques directement liées au fonctionnement des services publics, sous réserve que ces ouvrages soient situés hors d'eau et qu'ils ne soient pas incompatibles avec les risques d'inondation (déchetterie, station d'épuration, lagunage...),
- les travaux courants d'entretien et de gestion des bâtiments existants ainsi que ceux destinés à réduire les risques pour leurs occupants,
- l'aménagement des constructions existantes sans changement de destination,
- les piscines et leur local technique à condition que celui-ci ne dépasse pas 6 m² d'emprise au sol et que ces installations soient équipées d'un système de balisage permettant le repérage de la piscine en cas de crue,
- les annexes aux habitations existantes (garages, abris de jardin...) à condition que leur surface hors œuvre ne dépasse pas 20 m²,
- les clôtures seront construites sans mur bahut, sur grillage simple et sans haie,



- la reconstruction d'un bâtiment après sinistre autre que l'inondation et à condition que les planchers habitables soient situés au dessus de la côte de référence,
- Les aires de jeu et de sport, les aménagements d'espace de plein air (espaces verts, équipements sportifs ouverts et de loisir) à condition que le mobilier urbain ou les éléments accessoires soient ancrés au sol. Sont également autorisés les équipements collectifs ou construction annexes (toilettes publiques, locaux techniques...) nécessaires au fonctionnement de ces espaces et à condition que la surface hors œuvre ne dépasse pas 20 m².
- les installations et travaux divers destinés à améliorer l'écoulement ou le stockage des eaux ou à réduire le risque.

Dans ce secteur (aléa faible d'inondation de l'Isère en zone déjà urbanisée) la côte de référence est fixée à 0 m 70.

Article Ud 3 - Accès et voirie

- 1) L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée, et aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des biens et des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.
- 2) Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée, notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie. Notamment le long de la RN7 et des voiries départementales, les accès sont limités à un seul par unité foncière et sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie.
- 3) Lorsque plusieurs constructions sont édifiées dans une opération d'ensemble, un accès unique pour l'ensemble des constructions pourra être exigé.
- 4) Les accès automobiles (portails, garages) devront être aménagés avec un retrait suffisant pour permettre le stationnement hors du domaine public.

VOIRIE :

Les voies publiques ou privées destinées à accéder aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, comme aux véhicules de collecte des ordures ménagères.

Les voies nouvelles devront être aménagées avec au moins d'un côté de la chaussée, un trottoir d'une largeur minimale de 1.50 m.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Article Ud 4 - Desserte par les réseaux

1 - Eau :

Toute construction ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable.



2 - Assainissement :

Eaux usées :

- En présence d'un réseau d'assainissement collectif :

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus.

Le déversement des eaux de piscine est interdit dans le réseau public d'assainissement, les fossés, les voiries. Les eaux de piscines devront être infiltrées sur la parcelle après traitement.

- En l'absence de réseau public d'assainissement :

Seules les extensions des constructions existantes sont autorisées dans la zone, dans ce cas un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur devra être mis en place.

Le déversement des eaux de piscine est interdit dans le réseau public, dans les fossés et sur les voiries. Les eaux de piscines devront être infiltrées sur la parcelle après traitement.

Eaux pluviales :

Lorsqu'il existe un réseau susceptible de recevoir les eaux pluviales, leur rejet n'est pas accepté sur la voie publique (chaussée, caniveaux, fossés, ...).

Dans les secteurs non desservis par un réseau collectif d'assainissement pluvial, les eaux de ruissellement de la toiture et de la parcelle doivent être infiltrées ou stockées sur la parcelle. Dans le cas d'une infiltration, leur rejet doit être prévu et adapté au milieu récepteur.

Des ouvrages de rétention des eaux pluviales pourront être imposés.

Les réseaux internes aux opérations de lotissements, ZAC, doivent obligatoirement être de type séparatif.

3 – Electricité, téléphone et réseaux câblés :

Toute construction doit être raccordée au réseau électrique.

Les réseaux devront être enterrés jusqu'au point de raccordement avec le réseau public.

Les réseaux doivent suivre le tracé des voies.

Pour les ensembles immobiliers collectifs des systèmes d'antennes collectives sont obligatoires.

4 – Gaz :

Les logettes de desserte et de comptage devront être encastrées dans les murs. En l'absence de murs, les logettes seront disposées en limite de propriété.

Article Ud 5 - Caractéristiques des terrains

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, une surface minimale de terrain sera exigée pour permettre la viabilité d'un assainissement autonome. Cette surface sera définie en fonction de la forme et de la topographie de la parcelle et de la nature du sol pour permettre la mise en place d'un dispositif d'assainissement autonome, conforme à la réglementation en vigueur.



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

Si le plan ne mentionne aucune distance de recul, les constructions s'implanteront, dans le cadre d'une organisation d'ensemble cohérente, notamment en façade sur rue

- soit à l'alignement des voies actuelles ou futures,
- soit avec un retrait minimum de 4 m par rapport à l'alignement des voies actuelles ou futures.

La construction projetée doit réaliser une continuité d'implantation avec les immeubles voisins et conforter ainsi l'ordonnancement existant du bâti.

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

Implantation sur limite :

- 1) Les constructions peuvent être édifiées sur une ou plusieurs limites séparatives, si la hauteur mesurée sur limite, n'excède pas 4m.
- 2) La construction sur limite de bâtiments dont la hauteur mesurée sur limite excède 4 m est autorisée si :
 - deux constructions sont édifiées simultanément en limite, de façon contiguë, en ordre continu,
 - ou si la construction vient s'accoler, sur limite, à une construction existante de hauteur équivalente.

Implantation en retrait :

La distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 4m.

Implantation des piscines :

Pour les piscines le retrait doit au moins être égal à 1 m (rebord du bassin)

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

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

Non réglementé

Article Ud 9 - Emprise au sol

Non réglementé



Article Ud 10 - Hauteur maximum des constructions

- La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel avant travaux à l'égout de toiture est limitée à 6 m.
- La hauteur des constructions à usage d'annexes est limitée à 4 m sur limite séparative latérale et de fond et sur une longueur maximale de 8 m sur limite.
- La hauteur des clôtures est règlementée à l'article 11.

Ces limites peuvent ne pas être appliquées à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques, et ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif

Article Ud 11 - Aspect extérieur – Aménagement des abords

Se reporter au Titre VI – Aspect extérieur des constructions.

Article Ud 12 - Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques. Pour les logements, il est exigé au minimum une place de stationnement par tranche de 60m² de surface de plancher créée, sauf pour les logements sociaux pour lesquels il est exigé un minimum d'une place de stationnement par logement.

Concernant les activités économiques et les équipements d'intérêt collectif : aux places de stationnement s'ajoutent les aires de manœuvre et de stationnement des autocars et des véhicules de livraison, ainsi que les garages ou les abris pour deux roues

Article Ud 13 - Espaces libres – Aires de jeux et de loisirs - Plantations

- 1) Les plantations non fruitières existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.
- 2) Les aires de stationnement doivent comporter des plantations, à raison d'au moins un arbre à moyenne tige pour 4 places.
- 3) Dans les lotissements, les Z.A.C. ou ensembles d'habitations, et opérations d'ensemble, il est exigé des espaces collectifs autres que voies de desserte (cheminements piétonniers, pistes cyclables, aires de jeux) à raison de 10 % de la surface totale de l'opération. Ces espaces collectifs pourront être traités en allées plantées le long des voies de desserte.
- 4) Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme
- 5) Les espaces extérieurs des parcelles commerciales ou d'activités devront être plantés à hauteur de 10 % de la surface. La densité des espaces verts sera de préférence reportée en bordure de voie. Les limites arrière des parcelles seront obligatoirement plantées de haies arbustives Les espaces interstitiels entre la clôture et l'aire de stationnement seront obligatoirement engazonnés ou plantés de couvre sols.
- 6) Les haies de clôtures seront constituées d'essences variées composées préférentiellement d'au moins 50 % d'espèces caduques excluant les conifères. Ces clôtures, et plantations respecteront la charte paysagère intégrée aux orientations d'aménagement.



Article Ud 14 - Coefficient d'Occupation du Sol

Non règlementé

Article Ud 15 - Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article Ud 16 - Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Tout aménagement devra prévoir les installations nécessaires au câblage des constructions aux réseaux numériques.



Chapitre V - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ue

Il s'agit d'une zone réservée aux équipements et services d'intérêt collectif.

La zone Ue est en partie soumise à des risques d'inondation liée à la bande de sécurité derrière la digue et à la zone B du PSS. Se reporter à l'article 6 des dispositions générales.



Article Ue 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites **toutes les occupations du sol qui ne sont pas liées à un projet d'équipement collectif et de service d'intérêt collectif, notamment :**

- 1 - Les affouillements ou exhaussements de sol, non nécessaires à des constructions ou des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
 - 2 - Le camping et le stationnement des caravanes hors des terrains aménagés, l'aménagement de terrains de camping-caravaning, les habitations légères de loisirs.
 - 3 - Les installations classées, pour la protection de l'environnement sauf celles mentionnées à l'article Ue2,
 - 4 - Les constructions à usage :
 - agricole
 - d'entrepôt
 - de stationnement collectif non lié à des constructions existantes ou à des opérations de constructions admises sur la zone en dehors de celles autorisées à l'article 2.
 - d'activité industrielle, artisanale ou commerciale,
 - les services autres que ceux autorisés à l'article 2
 - de logements autres que celles admises à l'article Ue 2.
 - 5 - Les occupations suivantes :
 - les parcs d'attractions ouverts au public
 - les dépôts de véhicules et de matériaux de toute nature en plein air
 - les garages collectifs de caravanes
 - 6 - L'ouverture et l'exploitation de carrières, l'extension des carrières existantes et la poursuite de l'exploitation des carrières existantes à l'échéance de leur autorisation.
 - 7- Dans les secteurs délimités au plan de zonage par une trame spécifique représentant les risques **d'inondation par rupture des digues de l'Isère, ou représentant les risques naturels d'inondation du Rhône** (zone B du PSS): toutes les constructions et occupations du sol sont interdites, à l'exception des occupations et utilisations du sol énumérées à l'article 2.
- La démolition ou la modification sans étude préalable des ouvrages jouant un rôle de protection contre les crues sont interdites, ainsi que la création de sous-sol.

Article Ue 2 - Occupations et utilisations du sol admises

Toutes les occupations et utilisations de sol sont admises, sauf celles interdites à l'article Ue 1.

Sont admises sous conditions :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, et autorisation si elles sont directement liées aux équipements d'intérêt public admis sur la zone.
- Les services s'ils sont d'intérêt public
- Les annexes à l'habitation telles que définies dans les Dispositions Générales dans la limite de 4m de hauteur et à proximité immédiate de l'habitation, et si elles constituent un complément fonctionnel aux habitations autorisées sur la zone.
- Les constructions à usage de logement si elles sont destinées à loger ou à abriter des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance, le gardiennage des établissements existants ou autorisés dans la zone, sous réserve que l'habitation soit intégrée ou accolée à la construction à usage d'équipement, et si elle ne dépasse pas 80 m² de surface de plancher.
- Les constructions à usage de stationnement non lié à des constructions ou à des opérations de construction admise sur la zone, si ces stationnements sont à usage public



Rappel pour les secteurs soumis aux risques d'inondation :

Dans le secteur délimité au plan de zonage par une trame spécifique représentant les risques d'inondation par rupture des digues de l'Isère, toutes les constructions et occupations du sol sont interdites, à l'exception des occupations et utilisations du sol énumérées ci-dessous et à condition que celles-ci ne fassent pas obstacle à l'écoulement des eaux, qu'elles n'aggravent pas les risques et leurs effets, et qu'elles ne nuisent pas à la solidité des digues ni qu'elles ne gênent leur entretien :

- les infrastructures et installations techniques directement liées au fonctionnement des services publics, sous réserve que ces ouvrages soient situés hors d'eau et qu'ils ne soient pas incompatibles avec les risques d'inondation (déchetterie, station d'épuration, lagunage...),
- les travaux courants d'entretien et de gestion des bâtiments existants ainsi que ceux destinés à réduire les risques pour leurs occupants,
- l'extension d'un bâtiment existant par surélévation sans création de nouveaux logements, pour les ERP l'extension ne doit pas conduire à augmenter la population accueillie.
- l'extension limitée d'un bâtiment existant (20 m²) en vue notamment de la construction d'une zone refuge et sans création de nouveaux logements. Le premier niveau de plancher habitable doit se situer au dessus de la côte de référence. L'extension sera réalisée sur vide sanitaire aéré et vidangeable ou à l'étage sur une surface non créatrice de surface de plancher (garage, remise, etc.), pour les ERP l'extension ne doit pas conduire à augmenter la population accueillie.
- l'aménagement des constructions existantes sans changement de destination,
- les piscines et leur local technique à condition que celui-ci ne dépasse pas 6 m² d'emprise au sol et que ces installations soient équipées d'un système de balisage permettant le repérage de la piscine en cas de crue,
- les annexes aux habitations existantes (garages, abris de jardin...) à condition que leur surface hors œuvre ne dépasse pas 20 m²,
- les clôtures seront construites sans mur bahut, sur grillage simple et sans haie,
- la reconstruction d'un bâtiment après sinistre autre que l'inondation et à condition que les planchers habitables soient situés au dessus de la côte de référence,
- les aires de jeu et de sport, les aménagements d'espace de plein air (espaces verts, équipements sportifs ouverts et de loisir) à condition que le mobilier urbain ou les éléments accessoires soient ancrés au sol. Sont également autorisés les équipements collectifs ou construction annexes (toilettes publiques, locaux techniques...) nécessaires au fonctionnement de ces espaces et à condition que la surface hors œuvre ne dépasse pas 20 m².
- les installations et travaux divers destinés à améliorer l'écoulement ou le stockage des eaux ou à réduire le risque.

Dans ce secteur (risque de rupture des digues de l'Isère) la côte de référence est fixée à 2 m 30.

Dans les secteurs concernés par le risque d'inondation, délimités au plan de zonage par une trame spécifique représentant les risques naturels d'inondation du Rhône (zone B du PSS) toutes les constructions et occupations du sol sont interdites, à l'exception des occupations et utilisations du sol énumérées ci-dessous et à condition que celles-ci ne fassent pas obstacle à l'écoulement des eaux, qu'elles n'aggravent pas les risques et leurs effets, et qu'elles préservent les champs d'inondation nécessaires à l'écoulement des crues :

- les infrastructures et installations techniques directement liées au fonctionnement des services publics, sous réserve que ces ouvrages soient situés hors d'eau et qu'ils ne soient pas incompatibles avec les risques d'inondation (déchetterie, station d'épuration, lagunage...),
- les travaux courants d'entretien et de gestion des bâtiments existants ainsi que ceux destinés à réduire les risques pour leurs occupants,
- l'extension d'un bâtiment existant par surélévation sans création de nouveaux logements, pour les ERP l'extension ne doit pas conduire à augmenter la population accueillie.
- l'extension limitée d'un bâtiment existant (20 m² ou 10% de la surface de plancher initiale) en vue notamment de la construction d'une zone refuge et sans création de nouveaux logements. Le premier niveau de plancher habitable doit se situer au dessus de la côte de référence. L'extension sera réalisée sur vide sanitaire aéré et vidangeable ou à l'étage sur une surface non créatrice de surface de plancher (garage, remise, etc.), pour les ERP l'extension ne doit pas conduire à augmenter la population accueillie.
- l'aménagement des constructions existantes sans changement de destination,



- les piscines et leur local technique à condition que celui-ci ne dépasse pas 6 m² d'emprise au sol et que ces installations soient équipées d'un système de balisage permettant le repérage de la piscine en cas de crue,
- les annexes aux habitations existantes (garages, abris de jardin...) à condition que leur surface hors œuvre ne dépasse pas 20 m²,
- les clôtures seront construites sans mur bahut, sur grillage simple et sans haie,
- la reconstruction d'un bâtiment après sinistre autre que l'inondation et à condition que les planchers habitables soient situés au dessus de la côte de référence,
- les aires de jeu et de sport, les aménagements d'espace de plein air (espaces verts, équipements sportifs ouverts et de loisir) à condition que le mobilier urbain ou les éléments accessoires soient ancrés au sol. Sont également autorisés les équipements collectifs ou construction annexes (toilettes publiques, locaux techniques...) nécessaires au fonctionnement de ces espaces et à condition que la surface hors œuvre ne dépasse pas 20 m².
- les installations et travaux divers destinés à améliorer l'écoulement ou le stockage des eaux ou à réduire le risque.

Dans ce secteur (zone B du PSS) la côte de référence est fixée à 1m 20.

Article Ue 3 - Accès et voirie

- 1) L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée, et aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des biens et des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.
- 2) Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée, notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie. . Notamment le long de la RN7 et des voiries départementales, les accès sont limités à un seul par unité foncière et sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie.
- 3) Lorsque plusieurs constructions sont édifiées dans une opération d'ensemble, un accès unique pour l'ensemble des constructions pourra être exigé.
- 4) Les accès automobiles (portails, garages) devront être aménagés avec un retrait suffisant pour permettre le stationnement hors du domaine public.

VOIRIE :

Les voies publiques ou privées destinées à accéder aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, comme aux véhicules de collecte des ordures ménagères.

Les voies nouvelles devront être aménagées avec au moins d'un côté de la chaussée, un trottoir d'une largeur minimale de 1.50 m.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Article Ue 4 - Desserte par les réseaux

1 - Eau :

Toute construction ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable.



2 - Assainissement :

Eaux usées :

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus.

Le déversement des eaux de piscine est interdit dans le réseau public d'assainissement, les fossés, les voiries. Les eaux de piscines devront être infiltrées sur la parcelle après traitement.

Eaux pluviales :

Lorsqu'il existe un réseau susceptible de recevoir les eaux pluviales, leur rejet n'est pas accepté sur la voie publique (chaussée, caniveaux, fossés, ...).

Dans les secteurs non desservis par un réseau collectif d'assainissement pluvial, les eaux de ruissellement de la toiture et de la parcelle doivent être infiltrées ou stockées sur la parcelle. Dans le cas d'une infiltration, leur rejet doit être prévu et adapté au milieu récepteur.

Des ouvrages de rétention des eaux pluviales pourront être imposés

Les réseaux internes aux opérations de lotissements, ZAC, doivent obligatoirement être de type séparatif.

3 – Electricité, téléphone et réseaux câblés :

Toute construction doit être raccordée au réseau électrique.

Les réseaux devront être enterrés jusqu'au point de raccordement avec le réseau public.

Les réseaux doivent suivre le tracé des voies.

Pour les ensembles immobiliers collectifs des systèmes d'antennes collectives sont obligatoires.

4 – Gaz :

Les logettes de desserte et de comptage devront être encastrées dans les murs. En l'absence de murs, les logettes seront disposées en limite de propriété.

Article Ue 5 - Caractéristiques des terrains

Sans objet.

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

Si le plan ne mentionne aucune distance de recul, les constructions s'implanteront, dans le cadre d'une organisation d'ensemble cohérente, notamment en façade sur rue :

- soit à l'alignement des voies actuelles ou futures,
- soit avec un retrait minimum de 4 m par rapport à l'alignement des voies actuelles ou futures.



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

Les constructions peuvent être édifiées :

Implantation sur limite :

- 1) Les constructions peuvent être édifiées sur une ou plusieurs limites séparatives, si la hauteur mesurée sur limite, n'excède pas 4m.
- 2) La construction sur limite de bâtiments dont la hauteur mesurée sur limite excède 4 m est autorisée si :
 - deux constructions sont édifiées simultanément en limite, de façon contiguë, en ordre continu,
 - ou si la construction vient s'accoler, sur limite, à une construction existante de hauteur équivalente.

Implantation en retrait :

La distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 4m.

Implantation des piscines :

Pour les piscines le retrait doit au moins être égal à 1 m (rebord du bassin)

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

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

Non réglementé

Article Ue 9 - Emprise au sol

Non réglementé

Article Ue 10 - Hauteur maximum des constructions

- La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel avant travaux à l'égout est limitée à 9 m.
- La hauteur des constructions à usage d'annexes est limitée à 4 m sur limite séparative latérale et de fond et sur une longueur maximale de 8 m sur limite.
- La hauteur des clôtures est règlementée à l'article 11..

Ces limites peuvent ne pas être appliquées à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques, et ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif

Article Ue 11 - Aspect extérieur – Aménagement des abords

Se reporter au Titre VI – Aspect extérieur des constructions.



Article Ue 12 - Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques. Pour les logements admis dans la zone, il est exigé au minimum une place de stationnement par tranche de 60m² de surface de plancher créée,

Concernant les équipements d'intérêt collectif : aux places de stationnement s'ajoutent les aires de manœuvre et de stationnement des autocars et des véhicules de livraison, ainsi que les garages ou les abris pour deux roues

Article Ue 13 - Espaces libres – Aires de jeux et de loisirs - Plantations

- 1) Les plantations non fruitières existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.
- 2) Les aires de stationnement doivent comporter des plantations, à raison d'au moins un arbre à moyenne tige pour 4 places.
- 3) Il est exigé des espaces collectifs autres que voies de desserte (cheminements piétonniers, pistes cyclables, aires de jeux) à raison de 10 % de la surface totale de l'opération. Ces espaces collectifs pourront être traités en allées plantées le long des voies de desserte. La densité des espaces verts sera de préférence reportée en bordure de voie. Les limites arrière des parcelles seront obligatoirement plantées de haies arbustives. Les espaces interstitiels entre la clôture et l'aire de stationnement seront obligatoirement engazonnés ou plantés de couvre sols.
- 4) Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme
- 5) Les haies de clôtures seront constituées d'essences variées composées préférentiellement d'au moins 50 % d'espèces caduques excluant les conifères. Ces clôtures, et plantations respecteront la charte paysagère intégrée aux orientations d'aménagement.

Article Ue 14 - Coefficient d'Occupation du Sol

Non réglementé

Article Ue 15 - Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article Ue 16 - Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Tout aménagement devra prévoir les installations nécessaires au câblage des constructions aux réseaux numériques.



Chapitre VI - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ui

Il s'agit d'une zone équipée à vocation d'activités économiques.

Elle comprend

- un sous-secteur Uim est réservé aux constructions et occupations nécessaires au fonctionnement du marché aux fruits
- un sous-secteur Uie correspondant à la zone de traitement des déchets verts



Article Ui 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Dans tous les secteurs sont interdits :

- 1) Les affouillements ou exhaussements de sol non strictement nécessaires à des constructions ou des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- 2) Les constructions à usage :
 - agricole
 - d'habitation et leur extension, sauf celles mentionnées à l'article Ui2 pour les secteurs Ui
 - d'annexes à l'habitation,
 - de stationnement non liés aux occupations et utilisations admises dans la zone sauf celles autorisées à l'article Ui2.
- 3) Le camping et le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés, l'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes et des habitations légères de loisirs.
- 4) Les piscines
- 5) Les installations classées pour la protection de l'environnement générant des servitudes d'utilité publique,
- 5 - Les occupations suivantes :
 - les parcs d'attractions ouverts au public
 - les dépôts de véhicules en plein air
 - les garages collectifs de caravanes
- 7) L'ouverture de carrières et l'extension des carrières existantes.

De plus dans les secteurs Uim : sont interdites :

- les constructions industrielles, artisanales et commerciales, et hôtels sauf celles autorisées à l'article 2
- les habitations
- les annexes à l'habitation

De plus dans les secteurs Uie : sont interdites :

- les constructions à usage commercial, industrielles ou artisanales non liées à l'activité de traitement des déchets verts.
- les entrepôts commerciaux,
- les habitations,
- les annexes à l'habitation,
- les hôtels,
- les installations classées pour la protection de l'environnement non liées à l'activité de traitement des déchets verts



Article Ui 2 - Occupations et utilisations du sol admises

Toutes les occupations et utilisations de sol compatibles avec la vocation de la zone sont admises, sauf celles interdites à l'article Ui 1.

Sont admis sous conditions dans tous les secteurs :

- L'aménagement et l'extension des constructions existantes sous réserve qu'elles n'aient pas pour objet un changement de destination contraire au statut de la zone.
- Les équipements d'intérêt collectif, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration et à autorisation, à l'exclusion des exploitations de carrières.
- Les constructions à usage de stationnement public

De plus dans le secteur Uim

- Les constructions à usage d'entrepôt ou commercial sous réserve d'être liées aux activités existantes dans la zone.

De plus dans les secteurs Ui sont admises :

Les constructions à usage d'habitation si elles sont destinées à loger ou abriter les personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance des établissements existants ou autorisés dans la zone, sous réserve que l'habitation réponde cumulativement aux trois conditions suivantes :

- qu'elle soit intégrée à la construction à usage d'activités économiques,
- qu'elle ne dépasse pas 80 m² de surface de plancher,
- et qu'elle ne soit pas supérieure à 50% de la surface de plancher de la construction à usage d'activité.

Les constructions à usage d'entrepôt commercial si elles sont liées aux activités existantes ou autorisées sur la zone

Article Ui 3 - Accès et voirie

- 1) L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée, et aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des biens et des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.
- 2) Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée, notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie. . Notamment le long de la RN7, et des voiries départementales, les accès sont limités à un seul par unité foncière et sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie.
- 3) Lorsque plusieurs constructions sont édifiées dans une opération d'ensemble, un accès unique pour l'ensemble des constructions pourra être exigé.
- 4) Les accès automobiles (portails, garages) devront être aménagés avec un retrait suffisant pour permettre le stationnement hors du domaine public.



VOIRIE :

Les voies publiques ou privées destinées à accéder aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, comme aux véhicules de collecte des ordures ménagères.

Les voies nouvelles devront être aménagées avec au moins d'un côté de la chaussée, un trottoir d'une largeur minimale de 1.50 m.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Article Ui 4 - Desserte par les réseaux

1 - Eau :

Toute construction ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

2 - Assainissement :

Eaux usées :

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus.

Le déversement des eaux de piscine est interdit dans le réseau public d'assainissement, les fossés, les voiries. Les eaux de piscines devront être infiltrées sur la parcelle après traitement.

Eaux pluviales :

Lorsqu'il existe un réseau susceptible de recevoir les eaux pluviales, leur rejet n'est pas accepté sur la voie publique (chaussée, caniveaux, fossés, ...).

Dans les secteurs non desservis par un réseau collectif d'assainissement pluvial, les eaux de ruissellement de la toiture et de la parcelle doivent être infiltrées ou stockées sur la parcelle. Dans le cas d'une infiltration, leur rejet doit être prévu et adapté au milieu récepteur.

Des ouvrages de rétention des eaux pluviales pourront être imposés

Les réseaux internes aux opérations de lotissements, ZAC, doivent obligatoirement être de type séparatif.

3 – Electricité, téléphone et réseaux câblés :

Toute construction doit être raccordée au réseau électrique.

Les réseaux devront être enterrés jusqu'au point de raccordement avec le réseau public.

Les réseaux doivent suivre le tracé des voies.

Pour les ensembles immobiliers collectifs des systèmes d'antennes collectives sont obligatoires.

4 – Gaz :

Les logettes de desserte et de comptage devront être encastrées dans les murs. En l'absence de murs, les logettes seront disposées en limite de propriété.



Article Ui 5 - Caractéristiques des terrains

Sans objet

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

Si le plan ne mentionne aucune distance de recul, les constructions s'implanteront, dans le cadre d'une organisation d'ensemble cohérente, notamment en façade sur rue :

Dans le secteur Ui

- Pour les implantations en façade de la RN7 : avec un même recul à 30 m de l'axe de la RN7. Dans cette bande de recul, aucun stockage, aucune installation, n'est admis. Cette bande de recul fera l'objet d'un aménagement paysager.
- Pour les implantations en façade de l'autoroute A7 : avec un recul minimal de 100 m de l'axe de l'A7. dans cette bande de recul seront aménagés des espaces paysagers pouvant intégrer des bassins de rétention des eaux pluviales.
- Le long des autres voies avec un recul minimal de 8 m par rapport à l'alignement des voies actuelles ou futures. Dans cette bande de recul, aucun stockage n'est admis. Une bande plantée d'une largeur minimale de 3 m sera aménagée le long de ces voies.

Dans le secteur Uim

Le long de l'autoroute A7 avec un recul minimal de 30 m par rapport à l'axe de l'autoroute A7 en application des dispositions de l'étude établie au titre de l'article L111.1.4 du code de l'urbanisme.

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

Le retrait est au minimum de 4m.

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

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

Non réglementé

Article Ui 9 - Emprise au sol

Non réglementé



Article Ui 10 - Hauteur maximum des constructions

- La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel avant travaux à l'égout de toiture est limitée à 10 m.
- La hauteur des constructions à usage d'annexes est limitée à 4 m sur limite séparative latérale et de fond et sur une longueur maximale de 8 m sur limite.
- La hauteur des clôtures est règlementée à l'article 11.

Ces limites peuvent ne pas être appliquées à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques, et ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif.

Article Ui 11 - Aspect extérieur – Aménagement des abords

Se reporter au Titre VI – Aspect extérieur des constructions.

Article Ui 12 - Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques.

Aux places de stationnement s'ajoutent les aires de manœuvre et de stationnement des autocars et des véhicules de livraison, ainsi que les garages ou les abris pour deux roues

Article Ui 13 - Espaces libres – Aires de jeux et de loisirs - Plantations

1) Les plantations non fruitières existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.

2) Les aires de stationnement doivent comporter des plantations, à raison d'au moins un arbre à moyenne tige pour 4 places. Au-delà de 10 places alignées, des bandes vertes plantées sont obligatoire pour fragmenter ces alignements. Ces espaces plantés auront une largeur minimale de 2.50 m et seront plantés d'arbustes d'ornement.

3) La surface non bâtie doit faire l'objet de plantations (espaces verts et arbres) dans la proportion d'au moins 10%. La densité des espaces verts sera de préférence reportée en bordure de voie. Ces espaces pourront être traités en allées plantées le long des voies de desserte.

4) Les limites arrière des parcelles seront obligatoirement plantées de haies arbustives d'essences locales, comportant au minimum 50 % d'espèces caduques, et excluant les conifères de type thuya, cupressocyparis, chamaecyparis et le laurier palme ;

5) Les espaces interstitiels entre la clôture et les aires de stationnement ou de service seront traités en bande plantée d'une largeur minimale de 2m, engazonnée ou plantée de couvres sols, et plantée d'arbustes

5) Des rideaux de végétation peuvent être imposés afin de masquer les constructions ou installations. Ils seront composés d'arbres à haute tige ou moyenne tige d'essence locale, excluant les thuyas. Notamment, les stockages en plein air seront obligatoirement accompagnés de rideaux de végétation d'essences locales et variées les masquant.

6) Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme

7) Les haies de clôtures seront constituées d'essences variées composées préférentiellement d'au moins 50 % d'espèces caduques excluant les conifères. Ces clôtures, et plantations respecteront la charte paysagère intégrée aux orientations d'aménagement.



Article Ui 14 - Coefficient d'Occupation du Sol

Non réglementé

Article Ui 15 - Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article Ui 16 - Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Tout aménagement devra prévoir les installations nécessaires au câblage des constructions aux réseaux numériques.



Chapitre VII - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ur

Il s'agit d'une zone réservée au fonctionnement de l'activité autoroutière.



Article Ur 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes les occupations et constructions non liées au fonctionnement autoroutier sont interdites notamment :

- 1 - Les affouillements ou exhaussements de sol, non nécessaires à des constructions ou des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- 2 - Le camping et le stationnement des caravanes hors des terrains aménagés, l'aménagement de terrains de camping-caravaning, les habitations légères de loisirs.
- 3 - Les installations classées, pour la protection de l'environnement, sauf celles autorisées à l'article 2
- 4) Les locaux techniques, installations et aménagements et constructions non liés au fonctionnement autoroutier,
- 5) - Les constructions à usage :
 - agricole
 - d'entrepôt
 - de stationnement collectif non lié à des constructions existantes ou à des opérations de construction admises sur la zone.
 - d'activité industrielle, artisanale,
 - d'activité commerciale sauf celles autorisées à l'article 2
 - d'habitation et leur extension
 - les annexes à l'habitation,
 - les piscines
- 6 - Les occupations suivantes :
 - les parcs d'attractions ouverts au public
 - les garages collectifs de caravanes
- 7 - **L'ouverture et l'exploitation de** carrières, l'extension des carrières existantes et la poursuite de l'exploitation des carrières existantes à l'échéance de leur autorisation.

Article Ur 2 - Occupations et utilisations du sol admises

Toutes les occupations et utilisations de sol sont admises, sauf celles interdites à l'article Ur 1.

Sont admis sous condition :

- Les locaux techniques, installations, aménagements et occupations s'ils sont liés au fonctionnement autoroutier,
- Les constructions à usage d'activités commerciales, d'équipement, de service, liées à l'aire de service autoroutière, s'ils sont liés au fonctionnement autoroutier,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration et à autorisation y compris temporaires sous réserve qu'elles soient liées au fonctionnement autoroutier



Article Ur 3 - Accès et voirie

- 1) L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée, et aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des biens et des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.
- 2) Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée, notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie. . Notamment le long de la RN7, et des voiries départementales, les accès sont limités à un seul par unité foncière et sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie.
- 3) Lorsque plusieurs constructions sont édifiées dans une opération d'ensemble, un accès unique pour l'ensemble des constructions pourra être exigé.
- 4) Les accès automobiles (portails, garages) devront être aménagés avec un retrait suffisant pour permettre le stationnement hors du domaine public.

Article Ur 4 - Desserte par les réseaux

1 - Eau :

Toute construction ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

2 - Assainissement :

Eaux usées :

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus.

Le déversement des eaux de piscine est interdit dans le réseau public d'assainissement, les fossés, les voiries. Les eaux de piscines devront être infiltrées sur la parcelle après traitement.

Eaux pluviales :

Lorsqu'il existe un réseau susceptible de recevoir les eaux pluviales, leur rejet n'est pas accepté sur la voie publique (chaussée, caniveaux, fossés, ...).

Dans les secteurs non desservis par un réseau collectif d'assainissement pluvial, les eaux de ruissellement de la toiture et de la parcelle doivent être infiltrées ou stockées sur la parcelle. Dans le cas d'une infiltration, leur rejet doit être prévu et adapté au milieu récepteur.

Des ouvrages de rétention des eaux pluviales pourront être imposés

Les réseaux internes aux opérations de lotissements, ZAC, doivent obligatoirement être de type séparatif.

3 – Electricité, téléphone et réseaux câblés :

Toute construction doit être raccordée au réseau électrique.

Les réseaux devront être enterrés jusqu'au point de raccordement avec le réseau public.

Les réseaux doivent suivre le tracé des voies.

Pour les ensembles immobiliers collectifs des systèmes d'antennes collectives sont obligatoires.



4 – Gaz :

Les logettes de desserte et de comptage devront être encastrées dans les murs. En l'absence de murs, les logettes seront disposées en limite de propriété.

Article Ur 5 - Caractéristiques des terrains

Sans objet.

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

Si le plan ne mentionne aucune distance de recul, les constructions doivent s'implanter avec un retrait minimum de 8 m par rapport à l'alignement des voies actuelles ou futures.

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

La distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 4m.

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

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

Non réglementé

Article Ur 9 - Emprise au sol

Non réglementé

Article Ur 10 - Hauteur maximum des constructions

- La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel avant travaux à l'égout de toiture est limitée à 10 m.
- La hauteur des clôtures est réglementée à l'article 11.

Ces limites peuvent ne pas être appliquées à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques, et ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif

Article Ur 11 - Aspect extérieur – Aménagement des abords

Se reporter au Titre VI – Aspect extérieur des constructions.



Article Ur 12 - Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques.

Aux places de stationnement s'ajoutent les aires de manœuvre et de stationnement des autocars et des véhicules de livraison, ainsi que les garages ou les abris pour deux roues

Article Ur 13 - Espaces libres – Aires de jeux et de loisirs - Plantations

1) Les plantations non fruitières existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.

2) Les aires de stationnement doivent comporter des plantations, à raison d'au moins un arbre à moyenne tige pour 4 places. Au-delà de 10 places alignées, des bandes vertes plantées sont obligatoire pour fragmenter ces alignements. Ces espaces plantés auront une largeur minimale de 2.50 m et seront plantés d'arbustes d'ornement.

3) La surface non bâtie doit faire l'objet de plantations (espaces verts et arbres) dans la proportion d'au moins 10%. La densité des espaces verts sera de préférence reportée en bordure de voie. Ces espaces collectifs pourront être traités en allées plantées le long des voies de desserte.

4) Les limites arrière des parcelles seront obligatoirement plantées de haies arbustives d'essences locales, comportant au minimum 50 % d'espèces caduques, et excluant les conifères de type thuya, cupressocyparis, chamaecyparis et le laurier palme ;

5) Les espaces interstitiels entre la clôture et les aires de stationnement ou de service seront traités en bande plantée d'une largeur minimale de 2m, engazonnée ou plantée de couvres sols, et plantée d'arbustes

5) Des rideaux de végétation peuvent être imposés afin de masquer les constructions ou installations. Ils seront composés d'arbres à haute tige ou moyenne tige d'essence locale, excluant les thuyas. Notamment, les stockages en plein air seront obligatoirement accompagnés de rideaux de végétation d'essences locales et variées les masquant.

6) Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme

7) Les haies de clôtures seront constituées d'essences variées composées préférentiellement d'au moins 50 % d'espèces caduques excluant les conifères. Ces clôtures, et plantations respecteront la charte paysagère intégrée aux orientations d'aménagement.

Article Ur 14 - Coefficient d'Occupation du Sol

Non réglementé

Article Ur 15 - Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article Ur 16 - Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Tout aménagement devra prévoir les installations nécessaires au câblage des constructions aux réseaux numériques.



TITRE III –DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

Les zones AU sont des zones à urbaniser.

Plusieurs zones AU sont mises en place :

1 - les zones AU pour lesquelles les équipements à la périphérie immédiate ont une capacité insuffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone. Ces zones seront ouvertes à l'urbanisation par modification ou révision du PLU.

Il n'y a pas de zone AU « inconstructible ».

2 – Les zones AU pour lesquelles les équipements à la périphérie immédiate ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone. Ces zones sont ouvertes à l'urbanisation :

- La zone 1AUa ouverte à l'urbanisation dans le cadre d'une organisation d'ensemble correspondant au secteur de Grande rue,
- La zone 2AUa ouverte à l'urbanisation dans le cadre d'une organisation d'ensemble correspondant au secteur Est
- La zone 3AUa ouverte à l'urbanisation dans le cadre d'une organisation d'ensemble correspondant au secteur de la rue des Moulins,
- La zone 5AUa ouverte à l'urbanisation dans le cadre d'une organisation d'ensemble
- La zone AUe ouverte à l'urbanisation réservée aux équipements publics et aménagements de plein air.
- La zone AUi ouverte à l'urbanisation réservée aux activités économiques, quartier des Vinays.



Chapitre I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUi

Il s'agit d'une zone où les équipements existants en périphérie immédiate de la zone ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans **l'ensemble de la zone.**

Elle peut être urbanisée dans le cadre d'un aménagement d'ensemble (ZAC) et dans le respect des orientations d'aménagement.

Elle est réservée aux activités économiques.



Article AUi 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- 1) Les affouillements ou exhaussements de sol non strictement nécessaires à des constructions ou des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- 2) Les constructions à usage :
 - agricole
 - d'habitation,
 - **d'annexes à l'habitation.**
- 3) Le camping et le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés, l'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes et des habitations légères de loisirs.
- 4) Les piscines, sauf celles nécessaires et liées à une activité autorisée dans la zone (Installateur de piscine par exemple).
- 5) Les installations classées pour la protection de l'environnement générant des servitudes d'utilité publique.
- 6) - Les occupations suivantes :
 - les parcs d'attractions ouverts au public
 - les dépôts de véhicules en plein air
 - les garages collectifs de caravanes
- 7) L'ouverture de carrières et l'extension des carrières existantes.

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

Sous réserve qu'elles se réalisent sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble (en une ou plusieurs tranches) avec la création d'un giratoire sur la RN7 :

a) Sont autorisés **dans l'ensemble de la zone** AUi:

Les équipements d'intérêt collectif, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone.

Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration et à autorisation, à l'exclusion des exploitations de carrières.

Les aires de stationnement

Les clôtures

b) Sont autorisés uniquement dans le secteur à vocation de services identifié dans les orientations **d'aménagement** :

Les constructions à usage de bureau

c) Sont autorisés uniquement dans le secteur à vocation artisanal et industriel identifié dans les **orientations d'aménagement** :

Les constructions à usage industriel et artisanal

d) Sont autorisés uniquement dans le secteur à vocation de sports et loisirs identifié dans les orientations **d'aménagement** ;

Les aires de jeu et de sport

Les constructions à usage de commerce ou service présentant un intérêt pour les salariés de la zone (restauration ...)



e) Sont autorisés uniquement dans le secteur à vocation de commerces et services identifié dans les **orientations d'aménagement** ;

Les constructions à usage de bureau,

Les constructions à usage de commerce à condition qu'elles soient liées à une activité artisanale ou industrielle présente sur le secteur, ou bien qu'il s'agisse d'un commerce à destination des professionnels.

Article AUi 3 - Accès et voirie

ACCES :

- L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée, et aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des biens et des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.
- Tout accès direct sur la RN7 est interdit. L'accès aux parcelles privées devra se faire à partir de la voirie interne de la zone réalisée à partir d'un giratoire à aménager sur la RN7.
- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée, notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.
- Les accès automobiles et poids lourds (portails, garages) devront être aménagés avec un retrait suffisant pour permettre le stationnement hors du domaine public.

VOIRIE :

- Les voies publiques ou privées destinées à accéder aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, comme aux véhicules de collecte des ordures ménagères.
- La voie principale de desserte interne de la zone aura une largeur suffisante pour conserver une sécurité maximale et pour permettre un accompagnement paysager qualitatif (alignement d'arbres à l'échelle du territoire, noues plantées, trottoirs aux normes PMR, voies cyclables indépendantes).
- Les voies nouvelles devront être aménagées avec au moins d'un côté de la chaussée, un trottoir d'une largeur minimale de 1,50 m.
- Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Article AUi 4 - Desserte par les réseaux

1 - Eau :

Toute construction ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

2 - Assainissement :

Eaux usées :

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus.

Le déversement des eaux de piscine est interdit dans le réseau public d'assainissement, les fossés, les voiries. Les eaux de piscines devront être infiltrées sur la parcelle après traitement.



Eaux pluviales :

Pour le domaine privé, les acquéreurs pourront opter soit pour des tranchées d'infiltration soit pour des puits d'infiltration, soit pour une association des deux types d'ouvrages. Les ouvrages devront être dimensionnés pour une pluie de retour 100 ans. Ils devront être conçus et dimensionnés selon les bases décrites ci-après.

Dans le cas d'une extension d'un bâtiment existant situé dans l'emprise de la ZAC ou de tout autre nouvel aménagement, les ouvrages de gestion des eaux pluviales créés à cette occasion devront être dimensionnés de manière à gérer, avec les ouvrages existants, la pluie de récurrence centennale la plus contraignante pour l'ensemble du lot concerné.

En d'autres termes, si les ouvrages actuels ne permettent pas de gérer la pluie de récurrence centennale pour les aménagements existants, les nouveaux ouvrages devront permettre de gérer les ruissellements générés par le nouvel aménagement mais aussi les ruissellements qui ne sont pas absorbés par les ouvrages existants pour la pluie de référence.

Caractéristiques des noues d'infiltration

3 noues d'infiltration sont prédéfinies. Leurs caractéristiques sont détaillées dans le tableau suivant.

DENOMINATION DU TYPE DE NOUE	NOUE							TRANCHEE						TOTAL OUVRAGE
	L base en m	h en m	Fruit talus	L sommet en m	Volume brut en m³/ml	Surface de contact en m²	V Utile /ml en m³ (base 60% utile)	L base en m	h en m	Nombre	Volume brut	V Utile /ml en m³ (base 40% de	Surface de contact	V Utile de stockage / ml en m³
1	1.00	0.70	1/1	2.40	1.19	1.50	0.71	1	2	1	2	0.80	2.00	1.51
2	1.50	1.00	1/1	3.50	2.50	2.20	1.50	1	2.5	1	2.5	1.00	3.60	2.50
3	2.00	1.50	1/1	5.00	5.25	3.50	3.15	1	3	1	3	1.20	5.60	4.35

Les volumes à gérer et le linéaire de noue requis sont calculés pour plusieurs caractéristiques dimensionnelles et plusieurs surfaces actives et sont synthétisés dans le tableau ci-dessous :

TYPE DE NOUE	Données pluviométriques de MARSAZ				Volume DE STOCKAGE UTILE de L'OUVRAGE = NOUE + TRANCHEE (en m³)	Volume évacué par la NOUE (en m³) pendant la durée de la pluie	Volume évacué par la TRANCHEE (en m³) pendant la durée de la pluie	Volume de ruissellement de ruissellement géré pendant la durée de la pluie (m3)	Linéaire d'ouvrage requis en fonction de la surface active à gérer (en m)						
	Durée de pluie (mn)	Durée de pluie (heures)	Pluie de retour						500	750	1000	1500	2000	3000	4000
			Intensité (mm/h)	h pluie en mm											
1	120	2	40.3	80.6	1.51	0.108	1.584	3.21	12.57	18.86	25.15	37.72	50.29	75.44	100.59
2	120	2	40.3	80.6	2.50	0.1584	2.8512	5.51	7.32	10.97	14.63	21.95	29.27	43.90	58.53
3	240	4	27.8	111.3	4.35	0.288	4.752	9.39	5.93	8.89	11.85	17.78	23.70	35.55	47.40

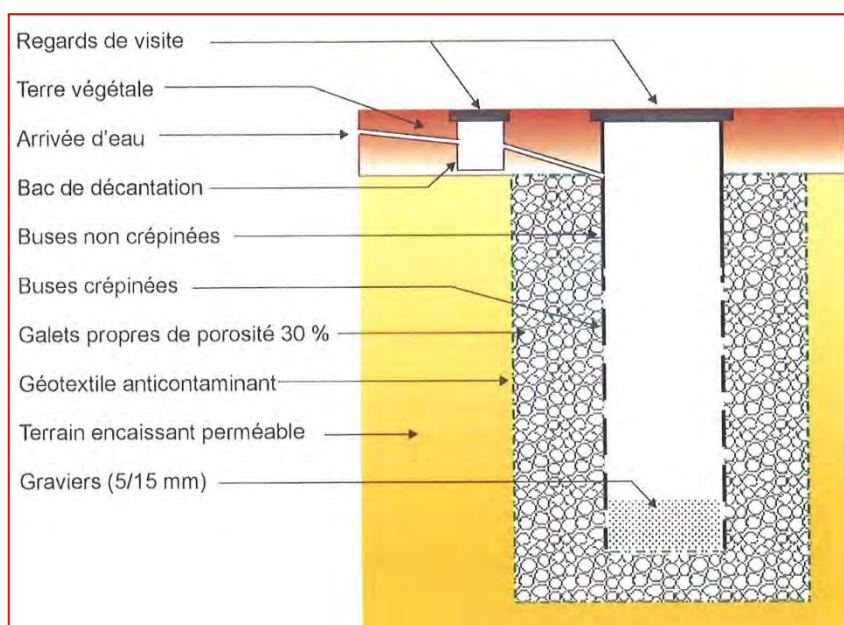
Le linéaire de noues à retenir est celui donné par le tableau (ou par un calcul selon une règle de trois si la surface est différente de celles utilisées pour les simulations) arrondi à l'unité supérieure.

Caractéristiques des puits d'infiltration

Les puits seront composés :

- De buses non crépinées jusqu'à 1 mètre de profondeur,
- De buses crépinées au-delà,
- D'un massif périphérique drainant de porosité minimale de 30% (galets lavés), de 0.75 m,
- D'un fond d'ouvrage rempli de graviers propres 5/15 mm.

Les puits d'infiltration doivent être visitables. Le tampon du regard de visite sera donc calé au niveau du terrain, parfaitement visible et son système d'ouverture maintenu en bon état de fonctionnement.





Volumes à gérer / nombre de puits d'infiltration requis

Les volumes à gérer et le nombre de puits requis sont calculés pour plusieurs caractéristiques dimensionnelles et plusieurs surfaces actives et sont synthétisés dans le tableau A présenté page suivante.

Le nombre de puits à retenir est celui donné par le tableau (ou par un calcul selon une règle de trois si la surface est différente de celles utilisées pour les simulations) arrondi à l'unité supérieure.

Exemple : pour une surface active de 2750 m² et des puits d'infiltration de profondeur 5m constitués de buses DN1500mm.

- Le tableau donne un besoin de 5.15 puits pour 2000 m²
- Pour 2250 m², le nombre de puits nécessaire calculé est égal à : $2750/2000 \times 5.15 = 7.08$
- Le nombre de puits à mettre en place est de 8 Unités.

3 – Electricité, téléphone et réseaux câblés :

Toute construction doit être raccordée au réseau électrique.

Les réseaux devront être enterrés jusqu'au point de raccordement avec le réseau public.

Les réseaux doivent suivre le tracé des voies.

Pour les ensembles immobiliers collectifs des systèmes d'antennes collectives sont obligatoires.

4 – Gaz :

Les logettes de desserte et de comptage devront être encastrées dans les murs. En l'absence de murs, les logettes seront disposées en limite de propriété.

Article AUi 5 - Caractéristiques des terrains

Sans objet

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

Les constructions doivent s'implanter :

- Pour les implantations en façade de la RN7 : avec un même recul à 20 m de l'axe de la RN7. Dans cette bande de recul, aucun stockage, aucune installation, n'est admis. Cette bande de recul fera l'objet d'un aménagement paysager pouvant intégrer des bassins de rétention des eaux pluviales. Les bâtiments seront alignés selon l'axe routier.
- Pour les implantations **en façade de la l'autoroute A7** : avec un même recul à 45 m de l'axe de la RN7. Dans cette bande de recul, aucun stockage, aucune installation, n'est admis. Cette bande de recul fera l'objet d'un aménagement paysager pouvant intégrer des bassins de rétention des eaux pluviales. Les bâtiments seront alignés selon l'axe routier.
- Le long des autres voies avec un recul minimal de 8 m par rapport à l'alignement des voies actuelles ou futures. Dans cette bande de recul, aucun stockage n'est admis. Une bande plantée d'une largeur minimale de 3 m sera aménagée le long de ces voies.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services Publics peuvent s'implanter avec un autre retrait si des conditions techniques ne permettent pas leur implantation selon les règles précédentes.



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

Les constructions peuvent s'implanter soit en limite séparative soit avec un retrait minimum de 3 m.

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

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services Publics peuvent s'implanter avec un autre retrait si des conditions techniques ne permettent pas leur implantation selon les règles précédentes.

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

Non réglementé

Article AUi 9 – Emprise au sol

Non réglementé



Tableau A – Détermination du nombre de puits d'infiltration en fonction de la surface active.

									Surface active													
									500		750		1000		1500		2000		3000		4000	
Caracétristiques des puits d'infiltration		Données pluviométriques de MARSZ				Capacité d'infiltration sur la durée de la pluie en volume (m³)	Volume de stockage	Capacité totale du puits en m³ pour la durée de pluie considérée	Volume de ruissellement à gérer en m³	Nombre de puits requis	Volume de ruissellement à gérer en m³	Nombre de puits requis	Volume de ruisselleme nt à gérer en m³	Nombre de puits requis	Volume de ruisselleme nt à gérer en m³	Nombre de puits requis	Volume de ruisselleme nt à gérer en m³	Nombre de puits requis	Volume de ruisselleme nt à gérer en m³	Nombre de puits requis	Volume de ruisselleme nt à gérer en m³	Nombre de puits requis
DN intérieur buse en m	profondeur en m	Durée de pluie (mn)	Durée de pluie (heures)	Pluie de retour 100 ans	Intensité (mm/h)																	
1.2	4	120	2	40.3	80.6	8.68	10.03	18.71	40.31	2.15	60.47	3.23	80.62	4.31	120.93	6.46	161.24	8.62	241.86	12.92	322.48	17.23
1.2	5	120	2	40.3	80.6	12.15	12.54	24.69	40.31	1.63	60.47	2.45	80.62	3.26	120.93	4.90	161.24	6.53	241.86	9.79	322.48	13.06
1.2	6	120	2	40.3	80.6	15.63	15.05	30.68	40.31	1.31	60.47	1.97	80.62	2.63	120.93	3.94	161.24	5.26	241.86	7.88	322.48	10.51
1.5	4	120	2	40.3	80.6	10.39	13.42	23.81	40.31	1.69	60.47	2.54	80.62	3.39	120.93	5.08	161.24	6.77	241.86	10.16	322.48	13.54
1.5	5	120	2	40.3	80.6	14.54	16.78	31.32	40.31	1.29	60.47	1.93	80.62	2.57	120.93	3.86	161.24	5.15	241.86	7.72	322.48	10.30
1.5	6	120	2	40.3	80.6	18.69	20.14	38.83	40.31	1.04	60.47	1.56	80.62	2.08	120.93	3.11	161.24	4.15	241.86	6.23	322.48	8.31
1.8	4	120	2	40.3	80.6	12.24	17.38	29.62	40.31	1.36	60.47	2.04	80.62	2.72	120.93	4.08	161.24	5.44	241.86	8.16	322.48	10.89
1.8	5	120	2	40.3	80.6	17.14	21.72	38.86	40.31	1.04	60.47	1.56	80.62	2.07	120.93	3.11	161.24	4.15	241.86	6.22	322.48	8.30
1.8	6	120	2	40.3	80.6	22.04	26.07	48.11	40.31	0.84	60.47	1.26	80.62	1.68	120.93	2.51	161.24	3.35	241.86	5.03	322.48	6.70
2.2	4	120	2	40.3	80.6	14.96	23.53	38.49	40.31	1.05	60.47	1.57	80.62	2.09	120.93	3.14	161.24	4.19	241.86	6.28	322.48	8.38
2.2	5	120	2	40.3	80.6	20.94	29.42	50.36	40.31	0.80	60.47	1.20	80.62	1.60	120.93	2.40	161.24	3.20	241.86	4.80	322.48	6.40
2.2	6	120	2	40.3	80.6	26.92	35.30	62.22	40.31	0.65	60.47	0.97	80.62	1.30	120.93	1.94	161.24	2.59	241.86	3.89	322.48	5.18

Article AUi 10 - Hauteur maximum des constructions

- La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel avant travaux à l'égout (ou à l'acrotère) est limitée :
 - à 11,5 m et R+2 pour les bâtiments en façade sur l'autoroute A7,
 - à 7,5 m et R+1 pour les bâtiments en façade sur la RN7,
 - à 10 m dans le reste de la zone.

La hauteur des clôtures est réglementée à l'article 11.

Ces limites peuvent ne pas être appliquées à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques, et ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif



Article AUi 11 - Aspect extérieur – Aménagement des abords

Se reporter au Titre VI – Aspect extérieur des constructions.

En outre, les prescriptions suivantes s'appliquent à la zone AUi :

Les parkings seront implantés sur la façade opposée à la RN7 et à l'A7, du côté où l'on accède à la parcelle.

La signalétique et les panneaux publicitaires seront regroupés et unifiés autant que possible.

Les constructions doivent s'adapter à la topographie naturelle du terrain afin de ne pas bouleverser le paysage en place.

Pour les bâtiments en façade de la RN7 :

- Les bâtiments devront s'aligner selon les schémas de principe figurant dans les orientations d'aménagement, pour donner une homogénéité à l'ensemble des implantations.
- Une homogénéité dans le bâti sera demandée en évitant des couleurs ou des matériaux trop singuliers.
- Les couleurs des façades et des toitures devront être de même ton avec des possibilités de variantes.
- Afin de rester dans les couleurs pratiquées, les couleurs autorisées sont pour les façades :
 - o Les teintes claires : RAL 7013, 7014, 7015, 7035, 7044, 9001, 9002,
- Les couleurs autorisées pour les huisseries sont:
 - o RAL 1032, 1033, 6017, 6018, 7030 7038,
- Les toitures plates et végétalisées sont autorisées, voire conseillées, (rétention progressive des eaux de pluies, isolation naturelle).
- La publicité et les enseignes seront intégrées dans la façade (bandeau de 1 mètre de haut) **et ne devront pas dépasser la hauteur du volume bâti. Le permis d'aménager pourra éventuellement imposer un bandeau destiné à la publicité à une hauteur définie précisément.**
- Les clôtures devront avoir un aspect homogène : grillages en mailles soudées de couleur vert foncé (rappel du vert des vergers environnants), sur la totalité de la zone et hauteur limitée à 1,7m et 2,0 m pour les zones extérieures de stockage.
- Seront préconisées pour remplacer les clôtures métalliques, des haies défensives constituées de végétaux piquants dont la hauteur adulte sans taille varie entre 2 et 3m.

Pour les bâtiments en façade de l'autoroute A7 :

- Les bâtiments devront s'aligner selon schémas de principe figurant dans les orientations d'aménagement, pour donner une homogénéité à l'ensemble des implantations.
- Dans un même souci d'homogénéité avec les ouvrages en place et d'esthétique visuelle, un acrotère sera obligatoire pour tous les bâtiments.
- Une homogénéité dans le bâti sera demandée en évitant des couleurs ou des matériaux trop singuliers.
- Les toitures plates et végétalisées sont autorisées, voire conseillées, (rétention progressive des eaux de pluies, isolation naturelle).
- La publicité et les enseignes seront intégrées dans la façade (bandeau de 1 mètre de haut) **et ne devront pas dépasser la hauteur du volume bâti. Le permis d'aménager pourra éventuellement imposer un bandeau destiné à la publicité à une hauteur définie précisément.**



- Les clôtures devront avoir un aspect homogène : grillages en mailles soudées de couleur vert foncé (rappel du vert des vergers environnants), sur la totalité de la zone et hauteur limitée à 1,7m et 2,0 m pour les zones extérieures de stockage.
- Les couleurs des façades devront être de couleurs en présence, avec des possibilités de variantes.
- Les couleurs autorisées sont pour les façades des bâtiments :
 - o si bardage métallique
 - Teintes sombres similaires aux masses boisées en présence sur le site
 - RAL 6004 à 6009, 6012, 6020, 6028, 6029
- Les couleurs autorisées pour les huisseries sont:
 - o Le gris RAL 7035 à 7038, 7040, 7042, 9018
- L'application de toutes autres couleurs correspondant à une charte graphique de l'entreprise ne devra pas couvrir plus de 10 % de la façade principale du bâtiment.

Article AUi 12 - Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques.

Aux places de stationnement s'ajoutent les aires de manœuvre et de stationnement des autocars et des véhicules de livraison, ainsi que les garages ou les abris pour deux roues

Article AUi 13 - Espaces libres – Aires de jeux et de loisirs – Plantations

- Front visuel RN7 et A7 :

Les espaces non bâtis entre la RN7 ou l'A7 et les façades des bâtiments seront traités très "sobrement" : plantation d'une rangée de fruitiers ornementaux (pour l'A7, les fruitiers ornementaux seront accompagnés de cyprès de Florence) avec un revêtement enherbé et création d'un fossé sous forme de noue, en bordure d'accotement de voirie.

Aucun stockage de matériel pour l'activité, ne sera toléré sur ces bandes très visibles.

Si la surface est coupée en plusieurs lots, on peut prévoir entre eux, une plantation de brise vent orientée Est Ouest (Cypres de Provence, Peupliers de Simon), faisant référence au parcellaire existant en périphérie et aux traditions de la plaine du Rhône. Cette orientation ne masquera que très partiellement les visions sur le massif du Vercors en fond de paysage à l'Est.

- Choix de la végétation :

Les végétaux en bord de voirie seront :

- Pour la RN7 des cerisiers à fleurs
- Pour l'autoroute A7 des Cerisiers à fleurs et des Cyprès de Florence

Les essences plantées, support des constructions à usage d'activité, sont des essences locales.

Pour la création de haies, on préférera aux thuyas, troènes, lauriers et autres essences génériques, des haies défensives constituées de végétaux piquants : Berberis (Épine vinette), Zanthoxylum (Poivrier du Japon), Poncirus (citronnier horticole), Paliurus (Épine du Christ). Ces essences très efficaces en matière d'intrusion seront préférées aux clôtures métalliques.

Prévoir sur les parkings, des arbres d'ombrages (type sophora ou albizzia résistants au fort vent) si l'activité occasionne des visiteurs.



Les espèces suivantes, sensibles soit au feu bactérien soit à la SHARKA, ne doivent pas être plantées :

Cotonéaster : salicifolius floccosus et saliciflosus herbsfeuer, pyracantha Atalantioïde gibsii, les pommiers de variété abondanza, James Grieve, Argile Rouge, Tardive de la Sarthe, Doux Normandie, Blanc sûr, Peau de Chien, Crittenden, ainsi que les Prunus de variété :ceresiféra, domestica, glandulosa, japonica, mume, spinosa, triloba, blirejana, cistena, curdica, holosericea, nigra, tomentosa, amygdalus, arméniaica, persica, biganina, hortulana, salicina, sibirica, simonii

- Autres obligations de plantation :

Les zones de récupération des eaux de surfaces seront traitées de façon paysagère : noues ou bassins paysagers et non comme de simples bassins d'orage rarement esthétiques.

Les plantations non fruitières existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.

Les aires de stationnement doivent comporter des plantations, à raison d'au moins un arbre à moyenne tige pour 4 places. Au-delà de 10 places alignées, des bandes vertes plantées sont obligatoire pour fragmenter ces alignements. Ces espaces plantés auront une largeur minimale de 2.50 m et seront plantés d'arbustes d'ornement.

La surface non bâtie doit faire l'objet de plantations (espaces verts et arbres) dans la proportion d'au moins 10%. La densité des espaces verts sera de préférence reportée en bordure de voie. Ces espaces pourront être traités en allées plantées le long des voies de desserte.

Les limites arrière des parcelles seront obligatoirement plantées de haies arbustives d'essences locales, comportant au minimum 50 % d'espèces caduques, et excluant les conifères de type thuya, cupressocyparis, chamaecyparis et le laurier palme ;

Les espaces interstitiels entre la clôture et les aires de stationnement ou de service seront traités en bande plantée d'une largeur minimale de 2m, engazonnée ou plantée de couvre sols, et plantée d'arbustes

Des rideaux de végétation peuvent être imposés afin de masquer les constructions ou installations. Ils seront composés d'arbres à haute tige ou moyenne tige d'essence locale, excluant les thuyas. Notamment, les stockages en plein air seront obligatoirement accompagnés de rideaux de végétation d'essences locales et variées les masquant.

Les haies de clôtures seront constituées d'essences variées composées préférentiellement d'au moins 50% d'espèces caduques excluant les conifères. Ces clôtures, et plantations respecteront la charte paysagère intégrée aux orientations d'aménagement.

Article AUi 14 - Coefficient d'Occupation du Sol

Non réglementé

Article AUi 15 - Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article AUi 16 - Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Tout aménagement devra prévoir les installations nécessaires au câblage des constructions aux réseaux numériques.



Chapitre II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUa

Elle correspond au secteur de la grande rue. Il s'agit d'une zone où les équipements existants en périphérie immédiate de la zone ont une capacité suffisante pour **desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone.**

Elle peut être urbanisée à l'occasion de la réalisation d'opérations d'aménagement faisant l'objet d'une organisation d'ensemble et respectant les orientations **d'aménagement.**

A vocation principale d'habitat elle peut accueillir des activités économiques compatibles avec les fonctions résidentielles.



Article 1AUa 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- 1 - Les affouillements ou exhaussements de sol non nécessaires à des constructions ou des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- 2 - Les terrains aménagés de camping caravaning et le stationnement de caravanes, les habitations légères de loisirs, le camping et le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés.
- 3 - Les installations classées pour la protection de l'environnement, sauf celles mentionnées à l'article 2,
- 4 - Les constructions à usage :
 - Agricole,
 - d'entrepôt commercial ou industriel,
 - de stationnement collectif non lié à des constructions existantes ou à des opérations de construction admise sur la zone, sauf celles autorisées à l'article 2.
 - d'activité industrielle
- 5 - Les occupations suivantes :
 - les parcs d'attractions ouverts au public
 - les dépôts de véhicules et de matériaux de toute nature en plein air
 - les garages collectifs de caravanes
- 6- L'ouverture de carrières, l'extension des carrières existantes et la poursuite de l'exploitation des carrières existantes à l'échéance de leur autorisation.

Article 1AUa 2 - Occupations et utilisations du sol admises

Toutes les occupations et utilisations de sol sont admises, sauf celles interdites à l'article 1AUa 1, si elles se réalisent sous la forme d'opérations d'aménagement ou de constructions en une seule tranche.

Sont admises sous conditions :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration si elles sont compatibles avec le voisinage résidentiel,
- Les annexes à l'habitation telles que définies dans les Dispositions Générales si ces annexes ne dépassent pas 4m de hauteur (hauteur mesurée au faîtage)
- Les constructions à usage de stationnement non lié à des constructions ou à des opérations de construction admise sur la zone, si ces stationnements sont à usage public et ou si ces stationnements concernent les aménagements de stationnement dans des bâtiments existants

Article 1AUa 3 - Accès et voirie

- 1) L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée, et aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des biens et des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.
- 2) Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée, notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie. Notamment le long de la RN7, et des routes départementales les accès sont limités à un seul par unité foncière et sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie.



- 3) Lorsque plusieurs constructions sont édifiées dans une opération d'ensemble, un accès unique pour l'ensemble des constructions pourra être exigé.
- 4) Les accès automobiles (portails, garages) devront être aménagés avec un retrait suffisant pour permettre le stationnement hors du domaine public.

VOIRIE :

Les voies publiques ou privées destinées à accéder aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, comme aux véhicules de collecte des ordures ménagères.

Les voies nouvelles devront être aménagées avec au moins d'un côté de la chaussée, un trottoir d'une largeur minimale de 1.50 m.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Article 1AUa 4 - Desserte par les réseaux

1 - Eau :

Toute construction ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

2 - Assainissement :

Eaux usées :

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus.

Le déversement des eaux de piscine est interdit dans le réseau public d'assainissement, les fossés, les voiries. Les eaux de piscines devront être infiltrées sur la parcelle après traitement.

Eaux pluviales :

Lorsqu'il existe un réseau susceptible de recevoir les eaux pluviales, leur rejet n'est pas accepté sur la voie publique (chaussée, caniveaux, fossés, ...).

Dans les secteurs non desservis par un réseau collectif d'assainissement pluvial, les eaux de ruissellement de la toiture et de la parcelle doivent être infiltrées ou stockées sur la parcelle. Dans le cas d'une infiltration, leur rejet doit être prévu et adapté au milieu récepteur.

Des ouvrages de rétention des eaux pluviales pourront être imposés

Les réseaux internes aux opérations de lotissements, ZAC, doivent obligatoirement être de type séparatif.

3 – Electricité, téléphone et réseaux câblés :

Toute construction doit être raccordée au réseau électrique.

Les réseaux devront être enterrés jusqu'au point de raccordement avec le réseau public.

Les réseaux doivent suivre le tracé des voies.

Pour les ensembles immobiliers collectifs des systèmes d'antennes collectives sont obligatoires.



4 – Gaz :

Les logettes de desserte et de comptage devront être encastrées dans les murs. En l'absence de murs, les logettes seront disposées en limite de propriété.

Article 1AUa 5 - Caractéristiques des terrains

Sans objet.

Article 1AUa 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Si le plan ne mentionne aucune distance de recul, les constructions doivent s'implanter de la façon suivante :

Le long des voies publiques et des voies internes, les constructions s'implanteront, dans le cadre d'une organisation d'ensemble cohérente, notamment en façade sur rue :

- soit à l'alignement des voies actuelles ou futures,
- soit avec un retrait minimum de 4 m par rapport à l'alignement des voies actuelles ou futures.

Dans les secteurs déjà bâtis, la construction projetée doit réaliser une continuité d'implantation avec les immeubles voisins et conforter ainsi l'ordonnancement existant du bâti.

Article 1AUa 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Implantation sur limite :

1) Les constructions peuvent être édifiées sur une ou plusieurs limites séparatives, si la hauteur mesurée sur limite, n'excède pas 4m.

2) La construction sur limite de bâtiments dont la hauteur mesurée sur limite excède 4 m est autorisée si :

- deux constructions sont édifiées simultanément en limite, de façon contiguë, en ordre continu,
- ou si la construction vient s'accoler, sur limite, à une construction existante de hauteur équivalente.

Implantation en retrait :

La distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 4m.

Implantation des piscines :

Pour les piscines le retrait doit au moins être égal à 1 m (rebord du bassin)

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



Article 1AUa 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

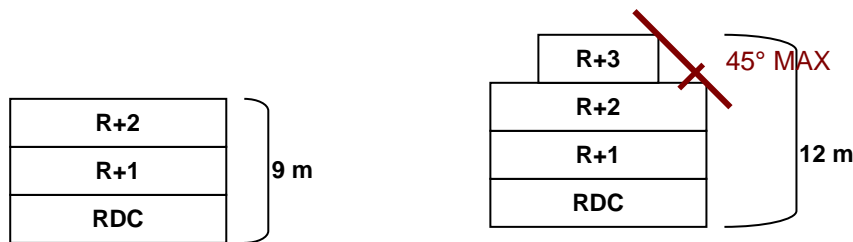
Non réglementé

Article 1AUa 9 - Emprise au sol

Non réglementé

Article 1AUa 10 - Hauteur maximum des constructions

- La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel avant travaux à l'égout de toiture est limitée à 9 m. Cette hauteur peut être portée à 12 m si la façade du dernier niveau est en retrait par rapport aux niveaux inférieurs avec un angle maximal de 45° par rapport à l'étage inférieur.



- La hauteur des constructions à usage d'annexes est limitée à 4 m sur limite séparative latérale et de fond et sur une longueur maximale de 8 m sur limite.
- La hauteur des clôtures est réglementée à l'article 11.

Ces limites peuvent ne pas être appliquées à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques, et ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif

Article 1AUa 11 - Aspect extérieur – Aménagement des abords

Se reporter au Titre VI – Aspect extérieur des constructions.

Article 1AUa 12 - Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques. Pour les logements, il est exigé au minimum une place de stationnement par tranche de 60m² de surface de plancher créée, sauf pour les logements sociaux pour lesquels il est exigé un minimum d'une place de stationnement par logement.

Concernant les activités économiques et les équipements d'intérêt collectif : aux places de stationnement s'ajoutent les aires de manœuvre et de stationnement des autocars et des véhicules de livraison, ainsi que les garages ou les abris pour deux roues



Article 1AUa 13 - Espaces libres – Aires de jeux et de loisirs - Plantations

- 1) Les plantations non fruitières existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.
- 2) Les aires de stationnement doivent comporter des plantations, à raison d'au moins un arbre à moyenne tige pour 4 places.
- 3) Dans les lotissements, les Z.A.C. ou ensembles d'habitations, et opérations d'ensemble, il est exigé des espaces collectifs (cheminements piétonniers, pistes cyclables, aires de jeux) autres que voies de desserte à raison de 10 % de la surface totale de l'opération. Ces espaces collectifs pourront être traités en allées plantées le long des voies de desserte.
- 4) Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme
- 5) Les espaces extérieurs des parcelles commerciales ou d'activités devront être plantés à hauteur de 10 % de la surface. La densité des espaces verts sera de préférence reportée en bordure de voie. Les limites arrière des parcelles seront obligatoirement plantées de haies arbustives. Les espaces interstitiels entre la clôture et l'aire de stationnement seront obligatoirement engazonnés ou plantés de couvre sols.
- 6) Les haies de clôtures seront constituées d'essences variées composées préférentiellement d'au moins 50 % d'espèces caduques excluant les conifères. Ces clôtures, et plantations respecteront la charte paysagère intégrée aux orientations d'aménagement.

Article 1AUa 14 - Coefficient d'Occupation du Sol

Non réglementé

Article 1AUa 15 - Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article 1AUa 16 - Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Tout aménagement devra prévoir les installations nécessaires au câblage des constructions aux réseaux numériques.



Chapitre III - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AUa

Elle correspond au secteur Est. Il s'agit d'une zone où les équipements existants en périphérie immédiate de la zone ont une capacité suffisante pour desservir les **constructions à implanter dans l'ensemble de la zone.**

Elle peut être urbanisée à l'occasion de la réalisation d'opérations d'aménagement faisant l'objet d'une organisation d'ensemble et respectant les orientations **d'aménagement.**

A vocation principale d'habitat elle peut accueillir des activités économiques compatibles avec les fonctions résidentielles.

La zone 2AUa est soumise à l'article L123.2 d du code de l'urbanisme et impose à ce titre l'obligation de réaliser 10% de logements locatifs aidés.



Article 2AUa 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- 1 - Les affouillements ou exhaussements de sol non nécessaires à des constructions ou des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- 2 - Les terrains aménagés de camping caravaning et le stationnement de caravanes, les habitations légères de loisirs, le camping et le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés.
- 3 - Les installations classées pour la protection de l'environnement, sauf celles mentionnées à l'article 2,
- 4 - Les constructions à usage :
 - Agricole,
 - d'entrepôt commercial ou industriel,
 - de stationnement collectif non lié à des constructions existantes ou à des opérations de construction admise sur la zone, sauf celles autorisées à l'article 2.
 - d'activité industrielle
- 5 - Les occupations suivantes :
 - Les parcs d'attractions ouverts au public
 - Les dépôts de véhicules et de matériaux de toute nature en plein air
 - Les garages collectifs de caravanes
- 6- L'ouverture de carrières, l'extension des carrières existantes et la poursuite de l'exploitation des carrières existantes à l'échéance de leur autorisation.

Article 2AUa 2 - Occupations et utilisations du sol admises

Toutes les occupations et utilisations de sol sont admises, sauf celles interdites à l'article 2AUa 1.

La zone est urbanisable en 3 phases :

- Phase 1 : Elle est constructible immédiatement sous réserve que sa surface soit de 1.5 ha et que son aménagement se réalise en une seule opération d'ensemble.
- Phase 2 : Elle est constructible lorsque 60% de la phase 1 fait l'objet d'une déclaration d'achèvement de travaux. La surface de la phase 2 doit être de 1.5ha et son aménagement se réalise en une seule opération d'ensemble.
- Phase 3 : Elle est constructible lorsque 60% de la phase 2 fait l'objet d'une déclaration d'achèvement de travaux. Son aménagement se réalise en une seule opération d'ensemble.

Sont admises sous conditions :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration si elles sont compatibles avec le voisinage résidentiel,
- Les annexes à l'habitation telles que définies dans les Dispositions Générales si ces annexes ne dépassent pas 4m de hauteur (hauteur mesurée au faitage)
- Les constructions à usage de stationnement non lié à des constructions ou à des opérations de construction admise sur la zone, si ces stationnements sont à usage public et ou si ces stationnements concernent les aménagements de stationnement dans des bâtiments existants



Article 2AUa 3 - Accès et voirie

- 1) L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée, et aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des biens et des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.
- 2) Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée, notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.
- 3) Lorsque plusieurs constructions sont édifiées dans une opération d'ensemble, un accès unique pour l'ensemble des constructions pourra être exigé.
- 4) Les accès automobiles (portails, garages) devront être aménagés avec un retrait suffisant pour permettre le stationnement hors du domaine public.

VOIRIE :

Les voies publiques ou privées destinées à accéder aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, comme aux véhicules de collecte des ordures ménagères.

Les voies nouvelles devront être aménagées avec au moins d'un côté de la chaussée, un trottoir d'une largeur minimale de 1.50 m.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Article 2AUa 4 - Desserte par les réseaux

1 - Eau :

Toute construction ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

2 - Assainissement :

Eaux usées :

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus.

Le déversement des eaux de piscine est interdit dans le réseau public d'assainissement, les fossés, les voiries. Les eaux de piscines devront être infiltrées sur la parcelle après traitement.

Eaux pluviales :

Lorsqu'il existe un réseau susceptible de recevoir les eaux pluviales, leur rejet n'est pas accepté sur la voie publique (chaussée, caniveaux, fossés, ...).

Dans les secteurs non desservis par un réseau collectif d'assainissement pluvial, les eaux de ruissellement de la toiture et de la parcelle doivent être infiltrées ou stockées sur la parcelle. Dans le cas d'une infiltration, leur rejet doit être prévu et adapté au milieu récepteur.

Des ouvrages de rétention des eaux pluviales pourront être imposés

Les réseaux internes aux opérations de lotissements, ZAC, doivent obligatoirement être de type séparatif.



3 – Electricité, téléphone et réseaux câblés :

Toute construction doit être raccordée au réseau électrique.

Les réseaux devront être enterrés jusqu'au point de raccordement avec le réseau public.

Les réseaux doivent suivre le tracé des voies.

Pour les ensembles immobiliers collectifs des systèmes d'antennes collectives sont obligatoires.

4 – Gaz :

Les logettes de desserte et de comptage devront être encastrées dans les murs. En l'absence de murs, les logettes seront disposées en limite de propriété.

Article 2AUa 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé

Article 2AUa 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Si le plan ne mentionne aucune distance de recul, les constructions doivent s'implanter de la façon suivante :

Le long des voies publiques et des voies internes, les constructions s'implanteront, dans le cadre d'une organisation d'ensemble cohérente, notamment en façade sur rue :

- soit à l'alignement des voies actuelles ou futures,
- soit avec un retrait minimum de 4 m par rapport à l'alignement des voies actuelles ou futures.

Le long de l'autoroute A7 les constructions admises dans la zone autres que celles d'équipement public devront respecter un recul de 100 m par rapport à l'axe de l'autoroute, les aménagements et équipements de plein air (cimetières, stades, aires de jeux etc.) ainsi que les ouvrages et installations techniques pourront s'implanter dans cette bande de 100 m.

Le long de l'autoroute A7 les constructions d'équipement public ou d'intérêt collectif admises dans la zone devront s'implanter avec un recul minimal de 30 m par rapport à l'axe de l'autoroute A7 en application des dispositions de l'étude établie au titre de l'article L111.1.4 du code de l'urbanisme. Les aménagements et équipements de plein air ainsi que les ouvrages et installations techniques pourront s'implanter dans cette bande de 30 m.

Dans les secteurs déjà bâtis, la construction projetée doit réaliser une continuité d'implantation avec les immeubles voisins et conforter ainsi l'ordonnancement existant du bâti.



Article 2AUa 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Implantation sur limite :

- 1) Les constructions peuvent être édifiées sur une ou plusieurs limites séparatives, si la hauteur mesurée sur limite, n'excède pas 4m.
- 2) La construction sur limite de bâtiments dont la hauteur mesurée sur limite excède 4 m est autorisée si :
 - deux constructions sont édifiées simultanément en limite, de façon contiguë, en ordre continu,
 - ou si la construction vient s'accoler, sur limite, à une construction existante de hauteur équivalente.

Implantation en retrait :

- la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 4m.

Implantation des piscines :

Pour les piscines le retrait doit au moins être égal à 1 m (rebord du bassin)

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

Article 2AUa 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

Article 2AUa 9 - Emprise au sol

Non réglementé

Article 2AUa 10 - Hauteur maximum des constructions

- La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel avant travaux à l'égout de toiture est limitée à R+2 et 10 m maximum.
- La hauteur des constructions à usage d'annexes est limitée à 4 m sur limite séparative latérale et de fond et sur une longueur maximale de 8 m sur limite.
- La hauteur des clôtures est réglementée à l'article 11.

Ces limites peuvent ne pas être appliquées à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques, et ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif

Article 2AUa 11 - Aspect extérieur – Aménagement des abords

Se reporter au Titre VI – Aspect extérieur des constructions.



Article 2AUa 12 - Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques. Pour les logements, il est exigé au minimum une place de stationnement par tranche de 60m² de surface de plancher créée, sauf pour les logements sociaux pour lesquels il est exigé un minimum d'une place de stationnement par logement.

Concernant les activités économiques et les équipements d'intérêt collectif : aux places de stationnement s'ajoutent les aires de manœuvre et de stationnement des autocars et des véhicules de livraison, ainsi que les garages ou les abris pour deux roues

Article 2AUa 13 - Espaces libres – Aires de jeux et de loisirs - Plantations

- 1) Les plantations non fruitières existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.
- 2) Les aires de stationnement doivent comporter des plantations, à raison d'au moins un arbre à moyenne tige pour 4 places.
- 3) Dans les lotissements, les Z.A.C. ou ensembles d'habitations, et opérations d'ensemble, il est exigé des espaces collectifs autres que voies de desserte (cheminements piétonniers, pistes cyclables, aires de jeux) à raison de 10 % de la surface totale de l'opération. Ces espaces collectifs pourront être traités en allées plantées le long des voies de desserte.
- 4) Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme
- 5) Les espaces extérieurs des parcelles commerciales ou d'activités devront être plantés à hauteur de 10 % de la surface. La densité des espaces verts sera de préférence reportée en bordure de voie. Les limites arrière des parcelles seront obligatoirement plantées de haies arbustives Les espaces interstitiels entre la clôture et l'aire de stationnement seront obligatoirement engazonnés ou plantés de couvre sols.
- 6) Les haies de clôtures seront constituées d'essences variées composées préférentiellement d'au moins 50 % d'espèces caduques excluant les conifères. Ces clôtures, et plantations respecteront la charte paysagère intégrée aux orientations d'aménagement.

Article 2AUa 14 - Coefficient d'Occupation du Sol

Non réglementé

Article 2AUa 15 - Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article 2AUa 16 - Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Tout aménagement devra prévoir les installations nécessaires au câblage des constructions aux réseaux numériques.



Chapitre IV- DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 3AUa

Elle correspond au secteur des Moulins. Il s'agit d'une zone où les équipements existants en périphérie immédiate de la zone ont une capacité suffisante pour **desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone.**

Elle peut être urbanisée à l'occasion de la réalisation d'opérations d'aménagement faisant l'objet d'une organisation d'ensemble et respectant les orientations **d'aménagement.**

A vocation principale d'habitat elle peut accueillir des activités économiques compatibles avec les fonctions résidentielles.



Article 3AUa 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- 1 - Les affouillements ou exhaussements de sol non nécessaires à des constructions ou des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- 2 - Les terrains aménagés de camping caravanning et le stationnement de caravanes, les habitations légères de loisirs, le camping et le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés.
- 3 - Les installations classées pour la protection de l'environnement, sauf celles mentionnées à l'article 2,
- 4 - Les constructions à usage :
 - Agricole,
 - d'entrepôt commercial ou industriel,
 - de stationnement collectif non lié à des constructions existantes ou à des opérations de construction admise sur la zone, sauf celles autorisées à l'article 2.
 - d'activité industrielle
- 5 - Les occupations suivantes :
 - Les parcs d'attractions ouverts au public
 - Les dépôts de véhicules et de matériaux de toute nature en plein air
 - Les garages collectifs de caravanes
- 6- L'ouverture de carrières, l'extension des carrières existantes et la poursuite de l'exploitation des carrières existantes à l'échéance de leur autorisation.

Article 3AUa 2 - Occupations et utilisations du sol admises

Toutes les occupations et utilisations de sol sont admises, sauf celles interdites à l'article 1, si elles se réalisent sous la forme d'opération d'aménagement présentant une organisation d'ensemble, en une seule tranche.

Sont admises sous conditions :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration si elles sont compatibles avec le voisinage résidentiel,
- Les annexes à l'habitation telles que définies dans les Dispositions Générales si ces annexes ne dépassent pas 4m de hauteur (hauteur mesurée au faitage)
- Les constructions à usage de stationnement non lié à des constructions ou à des opérations de construction admise sur la zone, si ces stationnements sont à usage public et ou si ces stationnements concernent les aménagements de stationnement dans des bâtiments existants

Article 3AUa 3 - Accès et voirie

- 1) L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée, et aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des biens et des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.
- 2) Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée, notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie. Notamment le long de la RN7, et des routes départementales les accès sont limités à un seul par unité foncière et sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie.



- 3) Lorsque plusieurs constructions sont édifiées dans une opération d'ensemble, un accès unique pour l'ensemble des constructions pourra être exigé.
- 4) Les accès automobiles (portails, garages) devront être aménagés avec un retrait suffisant pour permettre le stationnement hors du domaine public.

VOIRIE :

Les voies publiques ou privées destinées à accéder aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, comme aux véhicules de collecte des ordures ménagères.

Les voies nouvelles devront être aménagées avec au moins d'un côté de la chaussée, un trottoir d'une largeur minimale de 1.50 m.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Article 3AUa 4 - Desserte par les réseaux

1 - Eau :

Toute construction ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

2 - Assainissement :

Eaux usées :

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus.

Le déversement des eaux de piscine est interdit dans le réseau public d'assainissement, les fossés, les voiries. Les eaux de piscines devront être infiltrées sur la parcelle après traitement.

Eaux pluviales :

Lorsqu'il existe un réseau susceptible de recevoir les eaux pluviales, leur rejet n'est pas accepté sur la voie publique (chaussée, caniveaux, fossés, ...).

Dans les secteurs non desservis par un réseau collectif d'assainissement pluvial, les eaux de ruissellement de la toiture et de la parcelle doivent être infiltrées ou stockées sur la parcelle. Dans le cas d'une infiltration, leur rejet doit être prévu et adapté au milieu récepteur.

Des ouvrages de rétention des eaux pluviales pourront être imposés

Les réseaux internes aux opérations de lotissements, ZAC, doivent obligatoirement être de type séparatif.

3 – Electricité, téléphone et réseaux câblés :

Toute construction doit être raccordée au réseau électrique.

Les réseaux devront être enterrés jusqu'au point de raccordement avec le réseau public.

Les réseaux doivent suivre le tracé des voies.

Pour les ensembles immobiliers collectifs des systèmes d'antennes collectives sont obligatoires.



4 – Gaz :

Les logettes de desserte et de comptage devront être encastrées dans les murs. En l'absence de murs, les logettes seront disposées en limite de propriété.

Article 3AUa 5 - Caractéristiques des terrains

Sans objet.

Article 3AUa 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Si le plan ne mentionne aucune distance de recul, les constructions doivent s'implanter de la façon suivante :

Le long des voies publiques et des voies internes, les constructions s'implanteront, dans le cadre d'une organisation d'ensemble cohérente, notamment en façade sur rue :

- soit à l'alignement des voies actuelles ou futures,
- soit avec un retrait minimum de 4 m par rapport à l'alignement des voies actuelles ou futures.

Dans les secteurs déjà bâtis, la construction projetée doit réaliser une continuité d'implantation avec les immeubles voisins et conforter ainsi l'ordonnancement existant du bâti.

Article 3AUa 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Implantation sur limite :

1) Les constructions peuvent être édifiées sur une ou plusieurs limites séparatives, si la hauteur mesurée sur limite, n'excède pas 4m.

2) La construction sur limite de bâtiments dont la hauteur mesurée sur limite excède 4 m est autorisée si :

- deux constructions sont édifiées simultanément en limite, de façon contiguë, en ordre continu,
- ou si la construction vient s'accoler, sur limite, à une construction existante de hauteur équivalente.

Implantation en retrait :

La distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 4m.

Implantation des piscines :

Pour les piscines le retrait doit au moins être égal à 1 m (rebord du bassin)

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



Article 3AUa 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

Article 3AUa 9 - Emprise au sol

Non réglementé

Article 3AUa 10 - Hauteur maximum des constructions

- La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel avant travaux à l'égout de toiture est limitée à 6 m.
- La hauteur des constructions à usage d'annexes est limitée à 4 m sur limite séparative latérale et de fond et sur une longueur maximale de 8 m sur limite.
- La hauteur des clôtures est réglementée à l'article 11.

Ces limites peuvent ne pas être appliquées à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques, et ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif

Article 3AUa 11 - Aspect extérieur – Aménagement des abords

Se reporter au Titre VI – Aspect extérieur des constructions.

Article 3AUa 12 - Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques. Pour les logements, il est exigé au minimum une place de stationnement par tranche de 60m² de surface de plancher créée, sauf pour les logements sociaux pour lesquels il est exigé un minimum d'une place de stationnement par logement.

Concernant les activités économiques et les équipements d'intérêt collectif : aux places de stationnement s'ajoutent les aires de manœuvre et de stationnement des autocars et des véhicules de livraison, ainsi que les garages ou les abris pour deux roues



Article 3AUa 13 - Espaces libres – Aires de jeux et de loisirs - Plantations

- 1) Les plantations non fruitières existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.
- 2) Les aires de stationnement doivent comporter des plantations, à raison d'au moins un arbre à moyenne tige pour 4 places.
- 3) Dans les lotissements, les Z.A.C. ou ensembles d'habitations, et opérations d'ensemble, il est exigé des espaces collectifs autres que voies de desserte (cheminements piétonniers, pistes cyclables, aires de jeux) à raison de 10 % de la surface totale de l'opération. Ces espaces collectifs pourront être traités en allées plantées le long des voies de desserte.
- 4) Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme
- 5) Les espaces extérieurs des parcelles commerciales ou d'activités devront être plantés à hauteur de 10 % de la surface. La densité des espaces verts sera de préférence reportée en bordure de voie. Les limites arrière des parcelles seront obligatoirement plantées de haies arbustives. Les espaces interstitiels entre la clôture et l'aire de stationnement seront obligatoirement engazonnés ou plantés de couvre sols.
- 6) Les haies de clôtures seront constituées d'essences variées composées préférentiellement d'au moins 50 % d'espèces caduques excluant les conifères. Ces clôtures, et plantations respecteront la charte paysagère intégrée aux orientations d'aménagement.

Article 3AUa 14 - Coefficient d'Occupation du Sol

Non réglementé

Article 3AUa 15 - Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article 3AUa 16 - Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Tout aménagement devra prévoir les installations nécessaires au câblage des constructions aux réseaux numériques.



Chapitre V- DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 5AUa

Il s'agit d'une zone où les équipements existants en périphérie immédiate de la zone ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans **l'ensemble** de la zone.

Elle peut être urbanisée à l'occasion de la réalisation d'opérations d'aménagement faisant l'objet d'une organisation d'ensemble et respectant les orientations **d'aménagement**.

A vocation principale d'habitat elle peut accueillir des activités économiques compatibles avec les fonctions résidentielles.

La zone 5AUa est soumise à l'article L123.2 d du code de l'urbanisme et impose à ce titre l'obligation de réaliser 50% de logements locatifs aidés.



Article 5AUa 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- 1 - Les affouillements ou exhaussements de sol non nécessaires à des constructions ou des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- 2 - Les terrains aménagés de camping caravanning et le stationnement de caravanes, les habitations légères de loisirs, le camping et le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés.
- 3 - Les installations classées pour la protection de l'environnement, sauf celles mentionnées à l'article 2,
- 4 - Les constructions à usage :
 - Agricole,
 - d'entrepôt commercial ou industriel,
 - de stationnement collectif non lié à des constructions existantes ou à des opérations de construction admise sur la zone, sauf celles autorisées à l'article 2.
 - d'activité industrielle
- 5 - Les occupations suivantes :
 - Les parcs d'attractions ouverts au public
 - Les dépôts de véhicules et de matériaux de toute nature en plein air
 - Les garages collectifs de caravanes
- 6- L'ouverture de carrières, l'extension des carrières existantes et la poursuite de l'exploitation des carrières existantes à l'échéance de leur autorisation.

Article 5AUa 2 - Occupations et utilisations du sol admises

Toutes les occupations et utilisations de sol sont admises, sauf celles interdites à l'article 5AUa 1.

La zone 5AUa est urbanisable en une seule opération d'ensemble.

Sont admises sous conditions :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration si elles sont compatibles avec le voisinage résidentiel,
- Les annexes à l'habitation telles que définies dans les Dispositions Générales si ces annexes ne dépassent pas 4m de hauteur (hauteur mesurée au faitage)
- Les constructions à usage de stationnement non lié à des constructions ou à des opérations de construction admise sur la zone, si ces stationnements sont à usage public et ou si ces stationnements concernent les aménagements de stationnement dans des bâtiments existants

La zone 5AUa est soumise à l'article L123.2 d du code de l'urbanisme et impose à ce titre l'obligation de réaliser 50% de logements locatifs aidés.



Article 5AUa 3 - Accès et voirie

- 1) L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée, et aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des biens et des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.
- 2) Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée, notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie. Notamment le long de la RN7, et des routes départementales les accès sont limités à un seul par unité foncière et sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie.
- 3) Lorsque plusieurs constructions sont édifiées dans une opération d'ensemble, un accès unique pour l'ensemble des constructions pourra être exigé.
- 4) Les accès automobiles (portails, garages) devront être aménagés avec un retrait suffisant pour permettre le stationnement hors du domaine public.

VOIRIE :

Les voies publiques ou privées destinées à accéder aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, comme aux véhicules de collecte des ordures ménagères.

Les voies nouvelles devront être aménagées avec au moins d'un côté de la chaussée, un trottoir d'une largeur minimale de 1.50 m.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Article 5AUa 4 - Desserte par les réseaux

1 - Eau :

Toute construction ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

2 - Assainissement :

Eaux usées :

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus.

Le déversement des eaux de piscine est interdit dans le réseau public d'assainissement, les fossés, les voiries. Les eaux de piscines devront être infiltrées sur la parcelle après traitement.



Eaux pluviales :

Lorsqu'il existe un réseau susceptible de recevoir les eaux pluviales, leur rejet n'est pas accepté sur la voie publique (chaussée, caniveaux, fossés, ...).

Dans les secteurs non desservis par un réseau collectif d'assainissement pluvial, les eaux de ruissellement de la toiture et de la parcelle doivent être infiltrées ou stockées sur la parcelle. Dans le cas d'une infiltration, leur rejet doit être prévu et adapté au milieu récepteur.

Des ouvrages de rétention des eaux pluviales pourront être imposés

Les réseaux internes aux opérations de lotissements, ZAC, doivent obligatoirement être de type séparatif.

3 – Electricité, téléphone et réseaux câblés :

Toute construction doit être raccordée au réseau électrique.

Les réseaux devront être enterrés jusqu'au point de raccordement avec le réseau public.

Les réseaux doivent suivre le tracé des voies.

Pour les ensembles immobiliers collectifs des systèmes d'antennes collectives sont obligatoires.

4 – Gaz :

Les logettes de desserte et de comptage devront être encastrées dans les murs. En l'absence de murs, les logettes seront disposées en limite de propriété.

Article 5AUa 5 - Caractéristiques des terrains

Sans objet.

Article 5AUa 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Si le plan ne mentionne aucune distance de recul, les constructions doivent s'implanter de la façon suivante :

Le long des voies publiques et des voies internes le rez-de-chaussée des constructions s'implantera, dans le cadre d'une organisation d'ensemble cohérente, notamment en façade sur rue :

- soit à l'alignement des voies actuelles ou futures,
- soit avec un retrait minimum de 2 m par rapport à l'alignement des voies actuelles ou futures.

Dans les secteurs déjà bâtis, la construction projetée doit réaliser une continuité d'implantation avec les immeubles voisins et conforter ainsi l'ordonnancement existant du bâti.



Article 5AUa 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Implantation sur limite :

- 1) Les constructions peuvent être édifiées sur une ou plusieurs limites séparatives, si la hauteur mesurée sur limite, n'excède pas 4m.
- 2) La construction sur limite de bâtiments dont la hauteur mesurée sur limite excède 4 m est autorisée si :
 - deux constructions sont édifiées simultanément en limite, de façon contiguë, en ordre continu,
 - ou si la construction vient s'accoler, sur limite, à une construction existante de hauteur équivalente.

Implantation en retrait :

La distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 4m.

Implantation des piscines :

Pour les piscines le retrait doit au moins être égal à 1 m (rebord du bassin)

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

Article 5AUa 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

Article 5AUa 9 - Emprise au sol

Non réglementé

Article 5AUa 10 - Hauteur maximum des constructions

- La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel avant travaux à l'égout de toiture est limitée à R+2 et 10 m maximum.
- La hauteur des constructions à usage d'annexes est limitée à 4 m sur limite séparative latérale et de fond et sur une longueur maximale de 8 m sur limite.
- La hauteur des clôtures est réglementée à l'article 11.

Ces limites peuvent ne pas être appliquées à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques, et ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif

Article 5AUa 11 - Aspect extérieur – Aménagement des abords

Se reporter au Titre VI – Aspect extérieur des constructions.



Article 5AUa 12 - Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques. Pour les logements, il est exigé au minimum une place de stationnement par tranche de 60m² de surface de plancher créée, sauf pour les logements sociaux pour lesquels il est exigé un minimum d'une place de stationnement par logement.

Concernant les activités économiques et les équipements d'intérêt collectif : aux places de stationnement s'ajoutent les aires de manœuvre et de stationnement des autocars et des véhicules de livraison, ainsi que les garages ou les abris pour deux roues

Article 5AUa 13 - Espaces libres – Aires de jeux et de loisirs - Plantations

- 1) Les plantations non fruitières existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.
- 2) Les aires de stationnement doivent comporter des plantations, à raison d'au moins un arbre à moyenne tige pour 4 places.
- 3) Dans les lotissements, les Z.A.C. ou ensembles d'habitations, et opérations d'ensemble, il est exigé des espaces collectifs autres que voies de desserte (cheminements piétonniers, pistes cyclables, aires de jeux) à raison de 10 % de la surface totale de l'opération. Ces espaces collectifs pourront être traités en allées plantées le long des voies de desserte.
- 4) Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme
- 5) Les espaces extérieurs des parcelles commerciales ou d'activités devront être plantés à hauteur de 10 % de la surface. La densité des espaces verts sera de préférence reportée en bordure de voie. Les limites arrière des parcelles seront obligatoirement plantées de haies arbustives Les espaces interstitiels entre la clôture et l'aire de stationnement seront obligatoirement engazonnés ou plantés de couvre sols.
- 6) Les haies de clôtures seront constituées d'essences variées composées préférentiellement d'au moins 50 % d'espèces caduques excluant les conifères. Ces clôtures, et plantations respecteront la charte paysagère intégrée aux orientations d'aménagement.

Article 5AUa 14 - Coefficient d'Occupation du Sol

Non réglementé

Article 5AUa 15 - Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article 5AUa 16 - Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Tout aménagement devra prévoir les installations nécessaires au câblage des constructions aux réseaux numériques.



Chapitre VI- DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUe

Il s'agit d'une zone où les équipements existants en périphérie immédiate de la zone ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans **l'ensemble de la zone.**

Il s'agit d'une zone réservée aux aménagements de plein air et aux équipements d'intérêt public.

La zone AUe est en partie soumise à des risques d'inondation liée à la zone B du PSS. Se reporter à l'article 6 des dispositions générales.



Article AUe 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes **les occupations du sol qui ne sont pas liées à un projet d'équipement collectif ou d'aménagement de zone récréative d'intérêt collectif, notamment** :

- 1 - Les affouillements ou exhaussements de sol, non nécessaires à des constructions ou des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- 2 - Le camping et le stationnement des caravanes hors des terrains aménagés, l'aménagement de terrains de camping-caravaning, les habitations légères de loisirs.
- 3 - Les installations classées, pour la protection de l'environnement sauf celles mentionnées à l'article AUe 2,
- 4 - Les constructions à usage :
 - Agricole,
 - d'entrepôt,
 - de stationnement collectif non lié à des constructions existantes ou à des opérations de constructions admises sur la zone en dehors de celles autorisées à l'article 2.
 - d'activité industrielle, artisanale ou commerciale,
 - les services,
 - de logements
 - d'annexes à l'habitation,
- 5 - Les occupations suivantes :
 - Les parcs d'attractions ouverts au public
 - Les dépôts de véhicules et de matériaux de toute nature en plein air
 - Les garages collectifs de caravanes
- 6 - L'ouverture et l'exploitation de carrières, l'extension des carrières existantes et la poursuite de l'exploitation des carrières existantes à l'échéance de leur autorisation.
- 7- Dans les secteurs délimités au plan de zonage par une trame spécifique représentant les risques **naturels d'inondation du Rhône (zone B du PSS)** : toutes les constructions et occupations du sol sont interdites, à l'exception des occupations et utilisations du sol énumérées à l'article 2.

La démolition ou la modification sans étude préalable des ouvrages jouant un rôle de protection contre les crues sont interdites, ainsi que la création de sous-sol.

Article AUe 2 - Occupations et utilisations du sol admises

Toutes les occupations et utilisations de sol sont admises, sauf celles interdites à l'article AUe 1, si elles se réalisent sous la forme d'opérations d'aménagement ou de constructions en une ou plusieurs tranches. En cas d'urbanisation par tranches : celles-ci d'au moins 0.3 ha seront décomposées de manière à ce que la dernière tranche ne puisse en aucun cas disposer d'une superficie inférieure à 0,3 ha.

Sont admises sous conditions :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, et autorisation si elles sont directement liées aux équipements d'intérêt public admis sur la zone.
- Les constructions à usage de stationnement non lié à des constructions ou à des opérations de construction admise sur la zone, si ces stationnements sont à usage public



Rappel pour les secteurs soumis aux risques d'inondation :

Dans les secteurs concernés par le risque d'inondation, délimités au plan de zonage par une trame spécifique représentant les risques naturels d'inondation du Rhône (zone B du PSS) toutes les constructions et occupations du sol sont interdites, à l'exception des occupations et utilisations du sol énumérées ci-dessous et à condition que celles-ci ne fassent pas obstacle à l'écoulement des eaux, qu'elles n'aggravent pas les risques et leurs effets, et qu'elles préservent les champs d'inondation nécessaires à l'écoulement des crues :

- les infrastructures et installations techniques directement liées au fonctionnement des services publics, sous réserve que ces ouvrages soient situés hors d'eau et qu'ils ne soient pas incompatibles avec les risques d'inondation (déchetterie, station d'épuration, lagunage...),
- les travaux courants d'entretien et de gestion des bâtiments existants ainsi que ceux destinés à réduire les risques pour leurs occupants,
- l'extension d'un bâtiment existant par surélévation sans création de nouveaux logements, pour les ERP l'extension ne doit pas conduire à augmenter la population accueillie.
- l'extension limitée d'un bâtiment existant (20 m² ou 10% de la surface de plancher initiale) en vue notamment de la construction d'une zone refuge et sans création de nouveaux logements. Le premier niveau de plancher habitable doit se situer au dessus de la côte de référence. L'extension sera réalisée sur vide sanitaire aéré et vidangeable ou à l'étage sur une surface non créatrice de surface de plancher (garage, remise, etc.), pour les ERP l'extension ne doit pas conduire à augmenter la population accueillie.
- l'aménagement des constructions existantes sans changement de destination,
- les piscines et leur local technique à condition que celui-ci ne dépasse pas 6 m² d'emprise au sol et que ces installations soient équipées d'un système de ballage permettant le repérage de la piscine en cas de crue,
- les annexes aux habitations existantes (garages, abris de jardin...) à condition que leur surface hors œuvre ne dépasse pas 20 m²,
- les clôtures seront construites sans mur bahut, sur grillage simple et sans haie,
- la reconstruction d'un bâtiment après sinistre autre que l'inondation et à condition que les planchers habitables soient situés au dessus de la côte de référence,
- les aires de jeu et de sport, les aménagements d'espace de plein air (espaces verts, équipements sportifs ouverts et de loisir) à condition que le mobilier urbain ou les éléments accessoires soient ancrés au sol. Sont également autorisés les équipements collectifs ou construction annexes (toilettes publiques, locaux techniques...) nécessaires au fonctionnement de ces espaces et à condition que la surface hors œuvre ne dépasse pas 20 m².
- les installations et travaux divers destinés à améliorer l'écoulement ou le stockage des eaux ou à réduire le risque.

Dans ce secteur (zone B du PSS) la côte de référence est fixée à 1m 20.



Article AJe 3 - Accès et voirie

- 1) L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée, et aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des biens et des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.
- 2) Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée, notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie. . Notamment le long de la RN7, et des voiries départementales, les accès sont limités à un seul par unité foncière et sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie.
- 3) Lorsque plusieurs constructions sont édifiées dans une opération d'ensemble, un accès unique pour l'ensemble des constructions pourra être exigé.
- 4) Les accès automobiles (portails, garages) devront être aménagés avec un retrait suffisant pour permettre le stationnement hors du domaine public.

VOIRIE :

Les voies publiques ou privées destinées à accéder aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, comme aux véhicules de collecte des ordures ménagères.

Les voies nouvelles devront être aménagées avec au moins d'un côté de la chaussée, un trottoir d'une largeur minimale de 1.50 m.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Article AJe 4 - Desserte par les réseaux

1 - Eau :

Toute construction ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

2 - Assainissement :

Eaux usées :

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus.

Le déversement des eaux de piscine est interdit dans le réseau public d'assainissement, les fossés, les voiries. Les eaux de piscines devront être infiltrées sur la parcelle après traitement.



Eaux pluviales :

Lorsqu'il existe un réseau susceptible de recevoir les eaux pluviales, leur rejet n'est pas accepté sur la voie publique (chaussée, caniveaux, fossés, ...).

Dans les secteurs non desservis par un réseau collectif d'assainissement pluvial, les eaux de ruissellement de la toiture et de la parcelle doivent être infiltrées ou stockées sur la parcelle. Dans le cas d'une infiltration, leur rejet doit être prévu et adapté au milieu récepteur.

Des ouvrages de rétention des eaux pluviales pourront être imposés

Les réseaux internes aux opérations de lotissements, ZAC, doivent obligatoirement être de type séparatif.

3 – Electricité, téléphone et réseaux câblés :

Toute construction doit être raccordée au réseau électrique.

Les réseaux devront être enterrés jusqu'au point de raccordement avec le réseau public.

Les réseaux doivent suivre le tracé des voies.

Pour les ensembles immobiliers collectifs des systèmes d'antennes collectives sont obligatoires.

4 – Gaz :

Les logettes de desserte et de comptage devront être encastrées dans les murs. En l'absence de murs, les logettes seront disposées en limite de propriété.

Article AUE 5 - Caractéristiques des terrains

Sans objet.

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

Si le plan ne mentionne aucune distance de recul, les constructions doivent s'implanter :

- soit à l'alignement des voies actuelles ou futures,
- soit avec un retrait minimum de 5 m par rapport à l'alignement des voies actuelles ou futures.

La construction projetée doit réaliser une continuité d'implantation avec les immeubles voisins et conforter ainsi l'ordonnancement existant du bâti.

- Le long de l'autoroute A7 les constructions admises dans la zone autres que celles d'équipement public devront respecter un recul de 100 m par rapport à l'axe de l'autoroute, les aménagements et équipements de plein air (cimetières, stades, aires de jeux etc.) ainsi que leurs ouvrages et installations techniques pourront s'implanter dans cette bande de 100 m.
- Le long de l'autoroute A7 les constructions d'équipement public ou d'intérêt collectif admises dans la zone devront s'implanter avec un recul minimal de 30 m par rapport à l'axe de l'autoroute A7 en application des dispositions de l'étude établie au titre de l'article L111.1.4 du code de l'urbanisme.



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

Les constructions peuvent être édifiées :

Implantation sur limite :

- 1) Les constructions peuvent être édifiées sur une ou plusieurs limites séparatives, si la hauteur mesurée sur limite, n'excède pas 4m.
- 2) La construction sur limite de bâtiments dont la hauteur excède 4 m mesurée sur limite est autorisée si :
 - deux constructions sont édifiées simultanément en limite, de façon contiguë, en ordre continu,
 - ou si la construction vient s'accoler, sur limite, à une construction existante de hauteur équivalente.

Implantation en retrait :

La distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 4m.

Implantation des piscines :

Pour les piscines le retrait doit au moins être égal à 1 m (rebord du bassin)

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

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

Non réglementé

Article AUe 9 - Emprise au sol

Non réglementé

Article AUe 10 - Hauteur maximum des constructions

- La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel avant travaux à l'égout de toiture est limitée à 9 m.
- La hauteur des clôtures est réglementée à l'article 11.

Ces limites peuvent ne pas être appliquées à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques, et ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif

Article AUe 11 - Aspect extérieur – Aménagement des abords

Se reporter au Titre VI – Aspect extérieur des constructions.



Article AUE 12 - Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques.

Concernant les équipements d'intérêt collectif : aux places de stationnement s'ajoutent les aires de manœuvre et de stationnement des autocars et des véhicules de livraison, ainsi que les garages ou les abris pour deux roues

Article AUE 13 - Espaces libres – Aires de jeux et de loisirs - Plantations

- 1) Les plantations non fruitières existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.
- 2) Les aires de stationnement doivent comporter des plantations, à raison d'au moins un arbre à moyenne tige pour 4 places.
- 3) Il est exigé des espaces collectifs autres que voies de desserte (cheminements piétonniers, pistes cyclables, aires de jeux) à raison de 10 % de la surface totale de l'opération. Ces espaces collectifs pourront être traités en allées plantées le long des voies de desserte. La densité des espaces verts sera de préférence reportée en bordure de voie. Les limites arrière des parcelles seront obligatoirement plantées de haies arbustives. Les espaces interstitiels entre la clôture et l'aire de stationnement seront obligatoirement engazonnés ou plantés de couvre sols.
- 4) Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme
- 5) Les haies de clôtures seront constituées d'essences variées composées préférentiellement d'au moins 50 % d'espèces caduques excluant les conifères. Ces clôtures, et plantations respecteront la charte paysagère intégrée aux orientations d'aménagement.

Article AUE 14 - Coefficient d'Occupation du Sol

Non réglementé

Article AUE 15 - Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article AUE 16 - Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Tout aménagement devra prévoir les installations nécessaires au câblage des constructions aux réseaux numériques.



TITRE IV –DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

Chapitre I- DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

Il s'agit d'une zone équipée ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

La zone A est en partie soumise à des risques d'inondation liée à la bande de sécurité de la digue et l'aléa faible de l'Isère en secteur agricole. Se reporter à l'article 6 des dispositions générales.



Article A 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations de sol non mentionnées à l'article A2 sont interdites, notamment les éoliennes industrielles sont interdites.

Dans les secteurs délimités au plan de zonage par une trame spécifique représentant les risques **d'inondation par rupture des digues de l'Isère, ou les risques faibles d'inondation de l'Isère**, toutes les constructions et occupations du sol sont interdites, à l'exception des occupations et utilisations du sol énumérées à l'article 2.

La démolition ou la modification sans étude préalable des ouvrages jouant un rôle de protection contre les crues sont interdites, ainsi que la création de sous-sol.

Article A 2 - Occupations et utilisations du sol admises

Sont admis sous conditions :

- Les constructions et installations à caractère technique nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (voiries, canalisations, pylônes, transformateurs etc...) dont les ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement autoroutier, non destinés à l'accueil de personnes, à condition de ne pas dénaturer le caractère des lieux avoisinants et de ne pas apporter de gêne excessive à l'exploitation agricole.
- Les constructions et installations y compris classées nécessaires à l'exploitation agricole telle qu'elle est définie dans les dispositions générales (soit unité économique d'une superficie pondérée au moins égale à la moitié de la surface minimale d'implantation (SMI) et sur laquelle est exercée une activité agricole telle que définie à l'article L311.1 du code rural)
- Les constructions admises doivent s'implanter à proximité immédiate du siège d'exploitation de manière à former un ensemble cohérent avec les autres bâtiments de l'exploitation, et ce sauf contrainte technique ou réglementaire dument justifiée.
- La construction à usage d'habitation nécessaire au siège d'exploitation à condition d'être implantée à proximité des bâtiments agricoles de l'exploitation et dans la limite de 250 m² de surface de plancher ;
- Le changement de destination au titre de l'article L123-3-1 du code de l'urbanisme pour les bâtiments identifiés au document graphique du PLU.
- Lorsque la construction à usage d'habitation est supérieure à 40m², est autorisé l'aménagement et l'extension limitée à 30 % de la surface de plancher des habitations existantes dans la limite de 250 m² de surface de plancher au total (comprenant l'existant + l'extension + sur surface de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules).
- Les annexes aux habitations dans la limite de 2 annexes à l'habitation d'une surface maximale de 40 m² au total des annexes. Elles doivent être situées à moins de 15m de la construction principale.
- Une piscine, d'une surface maximale de 50m² d'emprise au sol et située à moins de 15m de la construction principale.

Rappel pour les secteurs soumis aux risques d'inondation, se référer aux dispositions générales.



Article A 3 - Accès et voirie

ACCES :

- 1) L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée, et aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des biens et des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.
- 2) Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée, notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie. Notamment le long de la RN 7, et des voiries départementales, les accès sont limités à un seul par unité foncière et sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie.

VOIRIE :

Les voies publiques ou privées destinées à accéder aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Article A 4 - Desserte par les réseaux

1 - Eau :

Toute construction ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

2 - Assainissement :

Eaux usées :

- En présence d'un réseau d'assainissement collectif :

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, **en provenance d'activités, est** soumis à autorisation préalable du gestionnaire. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, **les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus.**

Le déversement des eaux de piscine est interdit dans le **réseau public d'assainissement, les fossés, les** voiries. Les eaux de piscines devront être infiltrées sur la parcelle après traitement.

- En l'absence de réseau public d'assainissement :

Les extensions des constructions existantes et les nouvelles constructions autorisées dans la zone doivent **respecter les normes en vigueur concernant l'assainissement autonome.**

Le déversement des eaux de piscine est interdit dans le réseau public, dans les fossés et sur les voiries. Les eaux de piscines devront être infiltrées sur la parcelle après traitement

Eaux pluviales :

Lorsqu'il existe un réseau susceptible de recevoir les eaux pluviales, leur rejet n'est pas accepté sur la voie publique (chaussée, caniveaux, fossés, ...).

Dans les secteurs non desservis par un **réseau collectif d'assainissement pluvial, les eaux de** ruissellement de la toiture et de la parcelle doivent être infiltrées ou stockées sur la parcelle. Dans le cas d'une infiltration, leur rejet doit être prévu et adapté au milieu récepteur.

Des ouvrages de rétention des eaux pluviales pourront être imposés.



3 – Electricité, téléphone et réseaux câblés :

Toute construction doit être raccordée au réseau électrique.

Les réseaux devront être enterrés jusqu'au point de raccordement avec le réseau public.

Les réseaux doivent suivre le tracé des voies.

Pour les ensembles immobiliers collectifs des systèmes d'antennes collectives sont obligatoires.

4 – Gaz :

Les logettes de desserte et de comptage devront être encastrées dans les murs. En l'absence de murs, les logettes seront disposées en limite de propriété.

Article A 5 - Caractéristiques des terrains

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, une surface minimale de terrain sera exigée pour permettre la viabilité d'un assainissement autonome. Cette surface sera définie en fonction de la forme et de la topographie de la parcelle et de la nature du sol pour permettre la mise en place d'un dispositif d'assainissement autonome, conforme à la réglementation en vigueur.

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

Lorsque le plan ne mentionne aucune distance de recul, le retrait minimum est de 4m par rapport à l'alignement des voies actuelles ou futures.

Cette règle peut ne pas être exigée pour les aménagements et reconstructions de bâtiments existants ainsi que pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et les annexes. En revanche, elle s'applique pour les extensions des bâtiments existants.

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

- Le retrait minimal est de 4 m y compris pour les piscines et s'applique pour les extensions des bâtiments existants
- Cette règle peut ne pas être imposée pour les aménagements et reconstructions de bâtiments existants, ainsi que pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services Publics.
- A moins de 100 m des limites de la zone AUi, est interdit l'implantation de bâtiments d'élevage mais est autorisée l'implantation des autres bâtiments nécessaires à l'exploitation agricole à condition que ces bâtiments ne génèrent pas de reculs réglementaires vis-à-vis des tiers.

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

Non réglementé.

Article A 9 - Emprise au sol

Non réglementé.



Article A 10 - Hauteur maximum des constructions

La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel avant travaux à l'égout de toiture est limitée

- 10 m pour les constructions à usage agricole
- 6 m pour les constructions à usage d'habitation et les autres constructions En cas d'aménagement ou d'extension d'une construction existante dépassant la hauteur de 6 m, cette hauteur peut être portée à la hauteur du faitage du bâtiment existant.
- La hauteur des clôtures est règlementée à l'article 11.
- 4 m pour les constructions à usage d'annexes

Ces limites peuvent ne pas être appliquées à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques, et ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif

Article A 11 - Aspect extérieur – Aménagement des abords

Se reporter au Titre VI – Aspect extérieur des constructions.

Article A 12 - Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques. Pour les logements admis dans la zone, il est exigé au minimum une place de stationnement par tranche de 60m² de surface de plancher créée.

Article A 13 - Espaces libres – Aires de jeux et de loisirs - Plantations

- 1) Des rideaux de végétation sont obligatoires afin de masquer les constructions ou installations agricoles à usage d'élevage hors sol. Ils seront composés d'arbres à moyenne tige d'essence locale, excluant les conifères. Des rideaux de végétation peuvent être imposés pour les autres bâtiments à usage agricole.
- 2) Les haies seront constituées d'essences variées composées préférentiellement d'au moins 50 % d'espèces caduques excluant les conifères. Ces clôtures, et plantations respecteront la charte paysagère intégrée aux orientations d'aménagement.
- 3) Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

Article A 14 - Coefficient d'Occupation du Sol

Non réglementé.

Article A 15 - Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article A 16 - Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Toute construction à usage d'habitation devra prévoir les installations nécessaires au câblage des constructions aux réseaux numériques.



TITRE V –DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES

Chapitre I- DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

Il s'agit d'une zone naturelle et forestière, à protéger en raison notamment de la valeur des espaces forestiers et naturels, de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages, et de leur intérêt notamment du point de vue esthétique, historique **ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels**

La zone N est en partie soumise à des risques d'inondation liée à la bande de sécurité de la digue, à l'aléa fort de l'Isère et à l'aléa faible de l'Isère en secteur naturel. Se reporter à l'article 6 des dispositions générales.



Article N 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations de sol non mentionnées à l'article N2 sont interdites, notamment les éoliennes industrielles sont interdites.

Dans les secteurs délimités au plan de zonage par une trame spécifique représentant les risques **d'inondation par rupture des digues de l'Isère, ou représentant les risques forts d'inondation de l'Isère, ou représentant les risques faible d'inondation de l'Isère** : toutes les constructions et occupations du sol sont interdites, à l'exception des occupations et utilisations du sol énumérées à l'article 2.

La démolition ou la modification sans étude préalable des ouvrages jouant un rôle de protection contre les crues sont interdites, ainsi que la création de sous-sol.

Article N 2 - Occupations et utilisations du sol admises

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

Rappel pour les secteurs soumis aux risques d'inondation, se référer aux dispositions générales.

Dans l'ensemble de la zone N sont admis

- Les constructions, nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et des services publics locaux (voirie, réseaux divers) et dont la localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux et est rendue indispensable par des nécessités techniques.
- Les affouillements et exhaussements de sol strictement nécessaires aux constructions et aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- La reconstruction des bâtiments dans leur volume initial en cas de destruction accidentelle et sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne pour la circulation.
- Le changement de destination au titre de l'article L123-3-1 du code de l'urbanisme pour les bâtiments identifiés au document graphique du PLU.
- Lorsque la construction à usage d'habitation est supérieure à 40m², est autorisé l'aménagement et l'extension limitée à 30 % de la surface de plancher des habitations existantes dans la limite de 250 m² de surface de plancher au total (comprenant l'existant + l'extension + sur surface de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules).
- Les annexes aux habitations dans la limite de 2 annexes à l'habitation d'une surface maximale de 40 m² au total des annexes. Elles doivent être situées à moins de 15m de la construction principale.
- Une piscine, d'une surface maximale de 50m² d'emprise au sol et située à moins de 15m de la construction principale.
- Les ouvrages et installations nécessaires à l'entretien, l'exploitation, et le renouvellement des ouvrages de la CNR et en général toutes celles réalisées par la CNR dans le cadre de la concession à but multiple, qu'elle a reçue de l'Etat.
- Les ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement autoroutier



Article N 3 - Accès et voirie

ACCES :

- 1) L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée, et aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des biens et des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.
- 2) Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée, notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie. Notamment le long de la RN 7, et des voiries départementales, les accès sont limités à un seul par unité foncière et sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie.

VOIRIE :

Les voies publiques ou privées destinées à accéder aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Article N 4 - Desserte par les réseaux

1 - Eau :

Toute construction ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

2 - Assainissement :

Eaux usées :

- En présence d'un réseau d'assainissement collectif :

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus.

Le déversement des eaux de piscine est interdit dans le réseau public d'assainissement, les fossés, les voiries. Les eaux de piscines devront être infiltrées sur la parcelle après traitement.

- En l'absence de réseau public d'assainissement :

Les extensions des constructions existantes et les nouvelles constructions autorisées dans la zone doivent respecter les normes en vigueur concernant l'assainissement autonome.

Le déversement des eaux de piscine est interdit dans le réseau public, dans les fossés et sur les voiries. Les eaux de piscines devront être infiltrées sur la parcelle après traitement



Eaux pluviales :

Lorsqu'il existe un réseau susceptible de recevoir les eaux pluviales, leur rejet n'est pas accepté sur la voie publique (chaussée, caniveaux, fossés, ...).

Dans les secteurs non desservis par un réseau collectif d'assainissement pluvial, les eaux de ruissellement de la toiture et de la parcelle doivent être infiltrées ou stockées sur la parcelle. Dans le cas d'une infiltration, leur rejet doit être prévu et adapté au milieu récepteur.

Des ouvrages de rétention des eaux pluviales pourront être imposés

3 – Electricité, téléphone et réseaux câblés :

Toute construction doit être raccordée au réseau électrique.

Les réseaux devront être enterrés jusqu'au point de raccordement avec le réseau public.

Les réseaux doivent suivre le tracé des voies.

Pour les ensembles immobiliers collectifs des systèmes d'antennes collectives sont obligatoires.

4 – Gaz :

Les logettes de desserte et de comptage devront être encastrées dans les murs. En l'absence de murs, les logettes seront disposées en limite de propriété.

Article N 5 - Caractéristiques des terrains

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, une surface minimale de terrain sera exigée pour permettre la viabilité d'un assainissement autonome. Cette surface sera définie en fonction de la forme et de la topographie de la parcelle et de la nature du sol pour permettre la mise en place d'un dispositif d'assainissement autonome, conforme à la réglementation en vigueur.

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

Lorsque le plan ne mentionne aucune distance de recul, le retrait minimum est de 4m par rapport à l'alignement des voies actuelles ou futures.

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

- Les constructions peuvent être édifiées sur une ou plusieurs limites séparatives à condition que la hauteur mesurée sur limite ne dépasse pas 4 m.
- Si les constructions ne sont pas implantées sur limite : la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite doit au moins être égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4m.
- Pour les piscines le retrait doit au moins être égal à 1 m (rebord du bassin)

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

Non réglementé

Article N 9 - Emprise au sol

Non réglementé



Article N 10 - Hauteur maximum des constructions

La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel à l'égout de toiture est limitée

- 4 m pour les constructions à usage d'annexe.
- 6 m pour les constructions à usage d'habitation et les autres constructions. En cas d'aménagement ou d'extension d'une construction existante dépassant la hauteur de 6 m, cette hauteur peut être portée à la hauteur du faîtage du bâtiment existant.
- La hauteur des constructions à usage d'annexes est limitée à 4 m sur limite séparative latérale et de fond et sur une longueur maximale de 8 m sur limite.
- La hauteur des clôtures est règlementée à l'article 11.

Ces limites peuvent ne pas être appliquées à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques, et ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif

Article N 11 - Aspect extérieur – Aménagement des abords

Se reporter au Titre VI – Aspect extérieur des constructions.

Article N 12 – Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques. Pour les logements admis dans la zone, il est exigé au minimum une place de stationnement par tranche de 60m² de surface de plancher créée.

Article N 13 - Espaces libres – Aires de jeux et de loisirs - Plantations

- 1) Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme
- 2) Les clôtures seront constituées d'essences variées composées préférentiellement d'au moins deux tiers d'espèces caduques excluant les conifères. Ces clôtures, et plantations respecteront la charte paysagère intégrée aux orientations d'aménagement.
- 3) les espaces de stationnements seront plantés à raison d'un arbre de moyenne tige pour 4 emplacements.

Article N 14 - Coefficient d'Occupation du Sol

Non réglementé

Article A 15 - Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article A 16 - Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Toute construction à usage d'habitation devra prévoir les installations nécessaires au câblage des constructions aux réseaux numériques.

TITRE VI – Aspect extérieur des constructions (Article 11)

ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

1) Prescriptions générales applicables à toutes les constructions

1.1/ Aspect

L'aspect et l'implantation des constructions (y compris les piscines, clôtures et vérandas) doivent être en harmonie avec le paysage naturel ou bâti existant

Les constructions, dont l'aspect général ou dont les détails architecturaux sont d'un type régional affirmé étranger à la région, sont interdites (exemple : chalets savoyards, haciendas d'inspiration espagnole...)

La volumétrie des constructions sera de préférence la plus simple possible en s'inspirant des bâtiments traditionnels composé d'un volume principal, couvert d'une toiture préférentiellement à 2 pentes, et d'éventuelles annexes dont le volume sera plus restreint.

Dans la zone Ua les couvertures autres qu'en tuiles sont interdites à l'exception des toitures des vérandas et des toitures terrasses pour lesquelles d'autres couvertures sont admises.

1.2/ Enduits et couleurs des façades

Doivent être recouverts d'un enduit, tous les matériaux qui par leur nature et par l'usage de la région, sont destinés à l'être, tels le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés, etc.

Les enduits devront respecter par leur couleur les tons de la pierre traditionnelle de la région, du pisé, des enduits et badigeons traditionnels locaux. La couleur blanche et les couleurs vives sont interdites en façade.

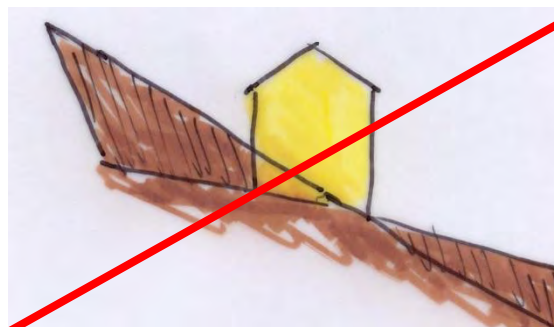
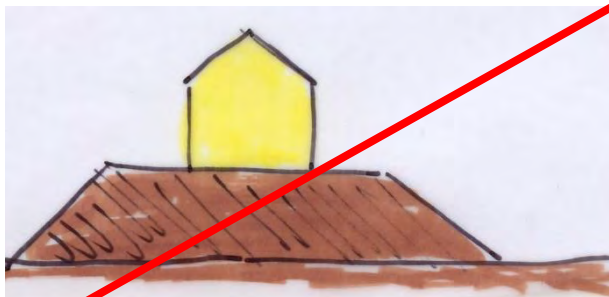
Pour les constructions d'architecture contemporaine ou bioclimatiques : leurs couleurs doivent être en harmonie avec le site environnant.

Les murs en pierre de taille de qualité (blocs taillés disposés en assise régulière), ne doivent pas être recouverts d'un enduit. Les joints doivent être réalisés à la chaux dans la même tonalité que les pierres ; les joints en saillie sont interdits.

1.3/ Mouvements de sol et talus, et implantation des bâtiments

Les constructions doivent s'adapter au terrain naturel, par conséquent sont interdits :

- les exhaussements de sol sans lien avec des constructions ou des aménagements susceptibles de s'intégrer dans le paysage naturel ou bâti (exemple : buttes de terres interdites),
- les exhaussements de sol liés à la construction d'un bâtiment mais susceptibles de porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux, au site et au paysage naturel ou bâti ou de gêner l'écoulement des eaux (exemple : accès garage, terrasse d'agrément)





- Composition des talus :

La topographie du terrain naturel devra être respectée. Les niveaux de sol devront s'implanter le plus près possible du terrain naturel. Seuls les accès aux garages en sous-sol pourront faire l'objet de dispositions particulières.

Les talus doivent être plantés.

1.4/ Clôtures

Les murs et murets traditionnels existants seront, dans toute la mesure du possible, conservés et doivent être restaurés dans le respect de l'aspect d'origine

Pour les clôtures nouvelles :

Elles doivent être édifiées à l'alignement des voies.

Elles seront constituées :

- Soit d'un grillage sans support visible. La hauteur maximale ne peut excéder 1,70 m sur la voie et 2m sur les limites séparatives.
- Soit d'un muret enduit d'une hauteur maximale de 0,6 m, qui pourra être surmonté d'un système à claire voie. La hauteur maximale des clôtures ne peut excéder 1,70 m sur la voie et 2 m sur les limites séparatives.
- Soit d'un mur plein dont la hauteur maximale ne peut excéder 1,70 m sur la voie et 2 m sur les limites séparatives. Le mur ne doit pas engendrer de problème de sécurité, notamment de mauvaises visibilité dans les secteurs de carrefours.

Les murs sauf s'ils sont en pierres devront obligatoirement être enduits. Les enduits devront être de finition fine (gratté fin). Si les murs sont en pierres les joints ne devront pas être saillants, les joints devront être de teinte naturelle. Les murs en pierre de taille de qualité ne seront pas recouverts d'un enduit.

Les clôtures pourront être doublées d'une haie d'essences locales, panachée et comportant majoritairement des essences caduques, en cohérence avec les orientations d'aménagement.

2) Prescriptions applicables aux constructions neuves de conception traditionnelle

2.1/ Toitures (pentes)

Les toitures doivent être de disposition simple et avoir de préférence deux pans par volume, dans le sens convexe.

Les toitures à trois ou quatre pans peuvent être autorisées si des considérations architecturales le justifient. Leur pente doit être comprise entre 28 et 40 % avec un faitage réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction (sauf en cas de toiture terrasse).

Toutefois, des pentes inférieures peuvent être admises pour les vérandas.

Les toitures à une pente sont autorisées pour les volumes annexes. Toutefois, elles doivent être de même nature que celles de la construction principale.



L'inclinaison des différents pans doit être identique et présenter une face plane pour chaque pan, sauf impératif technique.

2.2/ Débords et génoises

Les bas de pentes peuvent être traités de deux manières différentes :

- dans la plupart des cas, il sera constitué d'une génoise à deux rangs de tuiles creuses d'aspect terre cuite.
- Ils peuvent également être traités avec une passe de toiture débordante de 40 à 60 cm sur planches et chevrons apparents. Dans le cas d'une toiture à trois ou quatre pans, le pan incliné en mur pignon doit avoir le même débord qu'en façade, soit 40 à 60 cm.

2.3/ Type de couverture

S'il ne s'agit pas de toitures terrasse, les toitures doivent être couvertes de tuiles creuses ou romanes de grandes ondulations, de teinte naturelle. Elles doivent être d'aspect terre cuite.

2.4/ Ouvertures dans les toitures

Les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites (chiens assis, jacobines, etc.).

Les châssis de toitures, et les fenêtres de toit sont limités en nombre et en taille et soumis à déclaration d'urbanisme.

2.5/ Balcons et galeries

Le bord des balcons doit être parallèle aux faces des bâtiments.

Les garde-corps doivent être le plus simple possible et de préférence à barreaudage vertical.

2.6/ Cheminées

Les gaines de cheminées en saillie, en pignon ou en façade sur rue et sur cour sont interdites, sauf impératif technique. Dans ce cas, elles seront enduites dans la même tonalité que la façade.

2.7/ Ouvertures

Les ouvertures dans les façades doivent présenter une certaine harmonie quant à leur disposition et à leur dimension. Les ouvertures et les baies seront d'expression traditionnelle.

Des baies contemporaines sont autorisées sous réserve qu'elles s'intègrent harmonieusement à l'ensemble du projet.

2.8/ Menuiseries

Les menuiseries seront de teinte neutre, les teintes vives pour les menuiseries sont interdites.

2.9/ Vérandas

La section des montants sera la plus fine possible.

Les éléments réfléchissants ou éblouissants sont interdits en toiture



2.10/ panneaux solaires, paraboles, climatiseurs

Ces équipements doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation de travaux conformément au code de l'urbanisme.

- les panneaux solaires doivent s'intégrer à la toiture qui leur sert de support. Ils doivent être posés parallèlement à la pente du toit de sorte à s'apparenter à un châssis de toit. Le matériau devra être anti- réfléchissant et non éblouissant.
- Les paraboles et antennes de toit seront implantées sur le toit et dans la mesure du possible près d'une cheminée. Leur implantation en façade est proscrite sauf contrainte technique.
- Les climatiseurs devront être implantés dans la mesure du possible sur les espaces privatifs (cours, jardins...). Dans le cas où ils seraient disposés en façade donnant sur l'espace public, ils devront être intégrés à la façade et non saillants.

3 - Restauration des bâtiments anciens

3.1/ La restauration des maisons anciennes devra respecter les dispositions originelles en conservant les éléments de décor architectural.

3.2/ Toitures (pentes)

En cas de restauration et d'extension limitée, la toiture nouvelle doit être réalisée conformément à l'ancienne notamment en ce qui concerne la pente (28 et 40 %)

Toutefois, des pentes inférieures peuvent être admises pour les vérandas.

Les toitures à une pente sont autorisées pour les volumes annexes. Toutefois, elles doivent être de même nature que celles de la construction principale.

L'inclinaison des différents pans doit être identique et présenter une face plane pour chaque pan, sauf impératif technique.

3.3/ Débords et génoises

Les corniches, génoises ou passées de toit à chevrons doivent être conservées et restaurées à l'identique.

3.4/ Type de couverture

Les toitures doivent être couvertes de tuiles creuses de teinte naturelle. Elles doivent être d'aspect terre cuite. Si la toiture est à l'origine en tuile plate, l'emploi des tuiles plates est autorisé.

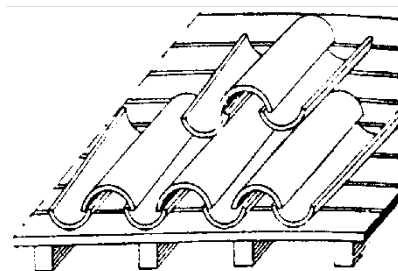
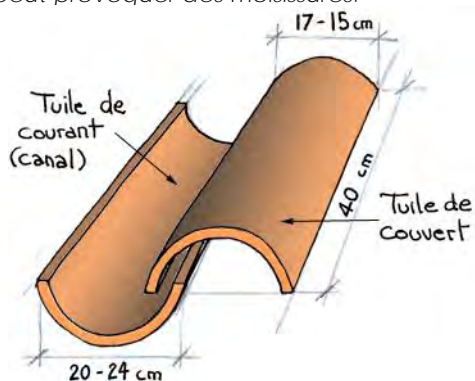
Recommandations :

La tuile creuse est une tuile demi cylindrique légèrement conique. Ces tuiles s'emboîtent les unes dans les autres et sont posées alternativement l'arrondi dessous (tuile de canal ou de courant), l'arrondi dessus (tuile de couvert). Ce mode de couverture est utilisé pour des toitures à faible pente (de 28 à 35%).

Pour respecter le bâti traditionnel, mais également l'esthétique de la toiture en favorisant les jeux d'ombre et de lumière, il convient de privilégier les couvertures en tuiles creuses.

La tuile creuse ancienne doit être réemployée chaque fois que cela est possible. Dans ce cas, les tuiles endommagées seront remplacées par des tuiles neuves en courant, tandis que les tuiles récupérables pourront être réutilisées comme tuiles de couvert (dites tuiles de réemploi en chapeau).

L'emploi de sous-toiture ondulée en fibrociment est à éviter, en plus d'être inesthétique, le manque de ventilation peut provoquer des moisissures.



3.5/ Ouvertures dans les toitures

Les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites (chiens assis, jacobines, etc.).

Les châssis de toitures et les fenêtres de toit sont limités en nombre et en taille et soumis à déclaration d'urbanisme.

3.6/ Balcons et galeries

Le bord des balcons doit être parallèle aux faces des bâtiments.

Les garde-corps doivent être le plus simple possible et à barraudage vertical.

La restauration de ces éléments devra être réalisée dans la mesure du possible à l'identique de l'existant.

3.7/ Cheminées

Les gaines de cheminées en saillie, en pignon ou en façade sur rue et sur cour sont interdites, sauf impératif technique. Dans ce cas, elles seront enduites dans la même tonalité que la façade.

3.8/ Ouvertures

Les ouvertures dans les façades doivent présenter une certaine harmonie quant à leur disposition et à leur dimension.

Ces baies devront avoir une proportion verticale marquée sauf au RDC où d'autres proportions sont admises ;



3.9/ Menuiseries

Les menuiseries respecteront les profils des menuiseries d'origine de l'immeuble.

Les menuiseries seront de teinte neutre en cohérence avec les colorations de la région, les teintes vives pour les menuiseries sont interdites.

3.10/ Vérandas

Les vérandas peuvent être créées sur le bâti ancien sous réserve que leur architecture soit cohérente avec l'existant traditionnel. La section des montants sera la plus fine possible.

Les éléments réfléchissants ou éblouissants sont interdits en toiture.

3.11/ Les façades

- les murs en pierre de taille (blocs taillés et disposés en assises régulières) seront laissés apparents sauf dans le cas d'un parement très dégradé.
- les murs constitués de moellons de pierre seront enduits. Ces enduits seront traités de préférence à la chaux naturelle et sable de provenance locale ou badigeonnés à la chaux ou traités avec une peinture minérale.
- Les éléments caractéristiques des fermes traditionnelles seront préservés : génoises, encadrements de pierres.

3.12/ Les volets

Les volets existants seront de préférence conservés et restaurés ou remplacés à l'identique.

3.13/ panneaux solaires, paraboles, climatiseurs

Ces équipements doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation de travaux conformément au code de l'urbanisme.

- les panneaux solaires doivent s'intégrer à la toiture qui leur sert de support et rester dans la mesure du possible, invisibles depuis l'espace public. Ils doivent être posés parallèlement à la pente du toit de sorte à s'apparenter à un châssis de toit. Le matériau devra être anti-réfléchissant et non éblouissant.
- Les paraboles et antennes de toit devront être dans la mesure du possible, invisibles depuis l'espace public. Elles seront implantées sur le toit et dans la mesure du possible près d'une cheminée. leur implantation en façade est proscrite.
- Les climatiseurs devront être implantés dans la mesure du possible sur les espaces privatifs (cours, jardins...). Dans le cas où ils seraient disposés en façade donnant sur l'espace public, ils devront être intégrés à la façade et non saillants.

4 - Bâtiments agricoles et à usage d'activité

4.1/ Rappel des prescriptions générales

Doivent être recouverts d'un enduit, tous les matériaux qui par leur nature et par l'usage de la région sont destinés à l'être, tel le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés, etc.

Les couleurs des enduits et des toitures doivent être en harmonie avec celles des bâtiments environnants. Les couleurs vives sont interdites.

Les façades arrière et latérales de chaque bâtiment seront traitées comme la façade principale ou en harmonie avec elle.



4.2/ Toitures

La pente des toitures quand elles sont de conception traditionnelle, doit être comprise entre 20 et 40 % dans le sens convexe, avec un faitage réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction. Des pentes inférieures et des toitures terrasses sont admises pour les toitures de conception industrielle.

Les édicules (ouvrages techniques, cheminées etc.) devront être limités en toiture.

En zones A et N, le minimum de pente pour les toitures des bâtiments agricoles est fixé à 20 %.

4.3/ Bardages

L'utilisation de bardages doit s'inscrire dans un projet architectural de qualité. Leurs couleurs devront s'intégrer dans l'environnement immédiat et obligatoirement figurer à la demande de permis de construire, elles doivent être dans les tonalités neutres, s'intégrant à l'environnement (par exemple : brun, vert foncé, gris foncé etc.). La couleur blanche et les couleurs vives sont interdites.

4.4/ Enseignes

Les enseignes devront être intégrés à la façade sauf contrainte technique. Les panneaux rapportés seront autorisés sous réserve que leurs dimensions soient proportionnées à la façade qui sert de support ainsi qu'au volume général du bâtiment.

5) Bâtiments bioclimatiques ou d'architecture contemporaine

5.1 Intégration dans le site

Les bâtiments d'architecture contemporaine et les bâtiments bioclimatiques devront s'intégrer dans le site naturel ou bâti.

5.2 Panneaux solaires, paraboles, climatiseurs

Ces équipements doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation de travaux conformément au code de l'urbanisme.

- les panneaux solaires doivent s'intégrer à la construction dans un projet architectural. Le matériau devra être anti- réfléchissant et non éblouissant.
- Les paraboles et antennes de toit devront être dans la mesure du possible, invisibles depuis l'espace public. Elles seront implantées sur le toit et dans la mesure du possible près d'une cheminée. leur implantation en façade est proscrite.
- Les climatiseurs devront être implantés dans la mesure du possible sur les espaces privatifs (cours, jardins...). Dans le cas où ils seraient disposés en façade donnant sur l'espace public, ils devront être intégrés à la façade et non saillants.

5.3 Coloration des façades

La coloration des façades sera dans les tons neutres, respectant les colorations traditionnelles. Les couleurs vives ou blanches sont interdites.

5.4 Les menuiseries

Les menuiseries seront de teinte neutre en cohérence avec la charte paysagère, les teintes vives pour les menuiseries sont interdites



5.5 Les toitures

Les toitures terrasses sont autorisées.

5.6 Ouvertures dans les toitures

Les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites (chiens assis, jacobines, etc.).

Les châssis de toitures, fenêtres de toit sont limités en nombre et en taille

5.7 Bardages

L'utilisation de bardages est autorisée s'ils sont en bois