

Commune de PRIMARETTE

Vu pour être annexé à la
délibération d'approbation de
la révision du P.O.S. valant
P.L.U.

En date du
Le Maire,

4- Règlement

PHASE « APPROBATION »



S O M M A I R E

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

- Article 1 - Champ d'application territorial du plan
- Article 2 - Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols
- Article 3 - Division du territoire en zones
- Article 4 - Adaptations mineures
- Article 5 - Installations et travaux divers
- Article 6 - Ouvrages spécifiques
- Article 7 - Reconstruction d'un bâtiment après sinistre
- Article 8 - Rappel et dispositions générales pouvant concerner toute ou partie des zones du PLU
- Article 9 - Définitions

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

La zone UA et le secteur UAa sur le secteur de Serve et Grand Champ
La zone UD
La zone UI

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

La zone AU et ses secteurs AUa1 et AUa2

TITRE IV- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

La zone A

TITRE V- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

La zone N et les secteurs Nh, Nha, Nls, Nz, Np

**TITRE VI- DISPOSITIONS COMMUNES AUX ZONES UA – UD – AU - AUa – A et N du PLU
RELATIVES A L' ARTICLE 11: ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET
AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS – PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA
PROTECTION DES ELEMENTS BATIS DE PAYSAGE LOCALISES AU TITRE DE L'ARTICLE
L 123-1-7° DU CODE DE L'URBANISME ET DES BATIMENTS AGRICOLES IDENTIFIES AU
TITRE DE L'ART L123-3-1 DU CODE DE L'URBANISME**

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

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

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

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

1) Les servitudes d'utilité publique mentionnées à l'annexe du plan

2) Les dispositions relatives à l'urbanisme :

Article R 111-1 :

« Les dispositions du présent chapitre sont applicables aux constructions, aménagements, installations et travaux faisant l'objet d'un permis de construire, d'un permis d'aménager ou d'une déclaration préalable ainsi qu'aux autres utilisations du sol régies par le présent code.

Toutefois :

a) Les dispositions des articles **R. 111-3, R. 111-5 à 111-14, R. 111-16 à R. 111-20 et R. 111-22 à R. 111-24** ne sont pas applicables dans les territoires dotés d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu ;

b) Les dispositions de l'article **R. 111-21** ne sont pas applicables dans les zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager créées en application de l'article L. 642-1 du code du patrimoine ni dans les territoires dotés d'un plan de sauvegarde et de mise en valeur approuvé en application de l'article L. 313-1 du présent code ».

2-1) Règlement national d'urbanisme : localisation et desserte des constructions, aménagements, installations et travaux

Article R 111-2 : sécurité et salubrité publiques

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

Article R 111-4 : conservation d'un site ou de vestiges archéologiques

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

Article R 111-15 : respect des préoccupations d'environnement

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

2-2) Règlement national d'urbanisme : Aspect des constructions

Article R 111-21 : respect du patrimoine urbain, naturel et historique

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

3) Les lois d'aménagement et d'urbanisme

Les dispositions de l'article L. 121-1 rappelé ci-dessous déterminent le principe général d'équilibre entre l'aménagement et la protection de l'environnement.

« Les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales déterminent les conditions permettant d'assurer :

1° **L'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé**, le développement de l'espace rural, d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, en respectant les objectifs du développement durable ;

2° **La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat** urbain et dans l'habitat rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, notamment commerciales, d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics, en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que des moyens de transport et de la gestion des eaux ;

3° **Une utilisation économe et équilibrée des espaces** naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

Les dispositions des 1° à 3° sont applicables aux directives territoriales d'aménagement visées à l'article L. 111-1-1 ».

4) Les articles L. 111-7, L. 111-8, L.111-9, L. 111-10 du Code de l'Urbanisme sur les fondements desquels peut être opposé un sursis à statuer.

5) Risques aux abords des canalisations de transport de matières dangereuses et maîtrise de l'urbanisation :

S'appliquent :

- **L'arrêté ministériel du 4 août 2006** portant règlement de la sécurité des canalisations de transport de gaz combustibles, d'hydrocarbures liquides ou liquéfiés et de produits chimiques.
- **La circulaire n° 2006-55 du 4 août 2006** relative au porter à connaissance relative au porter à connaissance à fournir dans le cadre de l'établissement des documents d'urbanisme en matière de canalisations de transport de matières dangereuses (gaz combustibles, hydrocarbures liquides ou liquéfiés, produits chimiques).

La circulaire sus-visée mentionne **les zones de dangers** fixées par l'arrêté ministériel du 29 septembre 2005 relatif à l'évaluation et à la prise en compte de la probabilité d'occurrence,

de la cinétique, de l'intensité des effets et de la gravité des conséquences des accidents potentiels dans les études de dangers des installations classées soumises à autorisation :

- **zone des dangers significatifs pour la vie humaine**, délimitée par les seuils des effets irréversibles : seuil réversible / irréversible pour les effets toxiques, 3 kW/m^2 ou $600 [(kW/m^2)^4/3].s$ pour les effets thermiques, 50 hPa ou mbar pour les effets de surpression ;
- **zone des dangers graves pour la vie humaine**, délimitée par les seuils des premiers effets létaux : concentration létale CL. 1 % pour les effets toxiques, 5 kW/m^2 ou $1000 [(kW/m^2)^4/3].s$ pour les effets thermiques, 140 hPa ou mbar pour les effets de surpression ;
- **zone des dangers très graves pour la vie humaine**, délimitée par les seuils des effets létaux significatifs : concentration létale CL. 5 % pour les effets toxiques, 8 kW/m^2 ou $1800 [(kW/m^2)^4/3].s$ pour les effets thermiques, 200 hPa ou mbar pour les effets de surpression.

La présente circulaire attire l'attention sur **la nécessité de maîtriser l'urbanisation dans la zone des dangers pour la vie humaine, de façon proportionnée à chacun des trois niveaux de dangers** définis ci-avant (significatifs, graves, très graves). A cet effet, les maires déterminent, sous leur responsabilité, les secteurs appropriés dans lesquels sont justifiées des restrictions de construction ou d'installation, comme le prévoit l'article R. 123-11b du code de l'urbanisme susmentionné.

La commune de Primarette est traversée par deux canalisations de transports de matières dangereuses :

- la canalisation de transport de gaz naturel de diamètre nominal (DN) 800 mm et de pression maximale en service 80 bars exploitée par GRT gaz ;
- les canalisations de transport d'hydrocarbures liquides de diamètre nominal (DN) 863, 1016 et 609 mm exploitées par la Société du Pipeline Sud-Européen (SPSE) déclarées d'intérêt général par les décrets du 16/12/1960, 18/12/1970 et du 03/02/1972.

Ces canalisations ont fait l'objet d'une étude de sécurité et d'une fiche fixant les distances en mètres à prendre en compte de part et d'autre de l'axe de la canalisation correspondant aux périmètres des zones de dangers significatifs, graves et très graves, avec ou sans protection. Ces fiches éditées par le DRIRE Rhône-Alpes sont jointes à l'annexe 6.6 du PLU. Les périmètres des zones de dangers sont reportés sur le document graphique du règlement du PLU (plans n° 3 et n° 4) : Tracé des canalisations de gaz et hydrocarbures (SPSE) – zones de dangers significatifs, graves et très graves.

En particulier, si les communes envisagent de permettre réglementairement la réalisation de projets dans les zones des dangers significatifs, graves ou très graves pour la vie humaine, elles devront, sans préjudice des servitudes d'utilité publique applicables, prendre les dispositions suivantes :

- **dans l'ensemble de la zone des dangers significatifs pour la vie humaine** : informer le transporteur de ces projets le plus en amont possible, afin qu'il puisse analyser l'impact du projet sur son ouvrage ;
- **dans la zone des dangers graves pour la vie humaine** : proscrire en outre la construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public relevant de la 1^{ère} à la 3^{ème} catégorie ;
- **dans la zone des dangers très graves pour la vie humaine** : proscrire en outre la construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public susceptible de recevoir plus de 100 personnes.

Lorsque l'interdiction mentionnée dans l'un des deux points ci-dessus empêche la réalisation d'un projet d'aménagement ou de construction jugé important par la collectivité concernée, le transporteur sera informé afin qu'il recherche avec la collectivité la solution la mieux adaptée.

6) Les autres règles.

• L'article L. 111-3 du Code Rural : règles de réciprocité d'implantation des bâtiments

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

Dans les parties actuellement urbanisées des communes, des règles d'éloignement différentes de celles qui résultent du premier alinéa peuvent être fixées pour tenir compte de l'existence de constructions agricoles antérieurement implantées. Ces règles sont fixées par le plan local d'urbanisme ou, dans les communes non dotées d'un plan local d'urbanisme, par délibération du conseil municipal, prise après avis de la chambre d'agriculture et enquête publique.

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

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

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

7) L'arrêté préfectoral n° 99-1498 du 26/02/1999 de classement sonore des voies sur la commune de Primarette

L'arrêté ci-dessus classe la RD 538 et la voie SNCF, comme des infrastructures de transports terrestres affectées par le bruit, pour lesquelles les bâtiments à construire à proximité de ces voies nécessitent une protection acoustique minimum contre les bruits extérieurs (voir l'arrêté dans les annexes du PLU).

La largeur des secteurs affectés par le bruit le long de la RD 538 (voie classée en catégorie 4) est de 30 m (en tissu dit ouvert) et celle des secteurs au voisinage de la voie SNCF est de 300 m (catégorie 1 – tissu ouvert) ; ces distances sont comptées pour les infrastructures routières, de part et d'autre de l'infrastructure à partir du bord extérieur le plus proche de la chaussée ou pour les infrastructures ferroviaires, à partir du bord du rail extérieur le plus proche de la voie.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones délimitées par un tireté et repérées au plan par des indices explicités ci-dessous.

• Les zones urbaines sont dites « zones U ».

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

Ces zones font l'objet des chapitres du titre II : « Dispositions applicables aux zones urbaines ».

• **Les zones à urbaniser sont dites « zones AU »**

« Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

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

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

Ces zones font l'objet des chapitres du titre III : « Dispositions applicables aux zones à urbaniser ».

• **Les zones agricoles sont dites « zones A »**

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

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

Est également autorisé en zone A, en application du 2° de l'article R 123-12, le changement de destination des bâtiments agricoles, qui en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole. Ces bâtiments sont identifiés dans les documents graphiques du règlement, à l'aide de ronds noirs numérotés renvoyant à une fiche photographique, d'identification et d'analyse de chacun des bâtiments concernés.

Ces zones font l'objet des chapitres du titre IV : « Dispositions applicables aux zones agricoles ».

• **Les zones naturelles et forestières sont dites « zones N »**

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

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

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

Ces zones font l'objet des chapitres du titre V : « Dispositions applicables aux zones naturelles et forestières ».

• **Le PLU comporte aussi :**

- **Des espaces boisés classés (EBC)**, à protéger ou à créer en application des articles L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme. Ils sont repérés sur le document graphique du règlement à l'aide d'une trame constituée de cercles au centre de carrés.

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

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

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

- s'il est fait application des dispositions du livre I du code forestier ;
- s'il est fait application d'un plan simple de gestion agréé conformément à l'article L. 222-1 du code forestier ou d'un règlement type de gestion approuvé conformément aux dispositions du II de l'article L. 8 et de l'article L. 222-6 du même code ;
- si les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du centre régional de la propriété forestière (voir l'arrêté préfectoral n° 2000-7415 du 18/10/2000 joint en annexe n° 3 du règlement). La délibération prescrivant l'élaboration d'un plan local d'urbanisme peut également soumettre à déclaration préalable, sur tout ou partie du territoire concerné par ce plan, les coupes ou abattages d'arbres isolés, de haies ou réseaux de haies et de plantations d'alignement.

Les défrichements des terrains boisés non classés dans le présent document sont soumis à autorisation dans les cas prévus par le Code Forestier (notamment dans les massifs de plus de 4 ha) et quelle qu'en soit leur superficie, dans les bois ayant fait l'objet d'une aide de l'Etat ou propriété d'une collectivité locale.

- **Les emplacements réservés** aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts visés à l'article L 123-1-8° du Code de l'Urbanisme, dont la liste est portée sur les documents graphiques n° 1 et 2 du PLU. Ils figurent à l'aide d'une trame carrée et d'un cercle numéroté.
- **Les éléments de paysage (constructions en pisé, murs en galets roulés dans le Village) à protéger au titre de l'article L 123-1 § 7° du code de l'urbanisme.** Ils sont portés à l'annexe n° 2 du règlement. Les maisons en pisé sont localisées sur le document graphique du règlement à l'aide d'un triangle et d'un numéro. Les murs en galets roulés sont localisés à l'aide d'un motif linéaire croisé. Les prescriptions visant à protéger ces éléments repérés sur le plan du PLU, sont détaillées dans les articles 2 et 11 du règlement des zones concernées. En application de l'article R 421-23 du Code de l'urbanisme, doivent être précédés d'une déclaration préalable, **les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer** un élément que le plan local d'urbanisme a identifié, en application du 7° de l'article L. 123-1, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager. En outre, doivent être précédés d'un permis de démolir en application de l'article R 421-28 § e du Code de l'Urbanisme, les travaux **ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction** qui a été identifiée comme devant être protégée par le plan local d'urbanisme, en application du 7° de l'article L. 123-1.
- **Les éléments de paysage (réseau de haies, arbres remarquables isolés) à protéger au titre de l'article L 123-1 § 7° du code de l'urbanisme.** Ils sont localisés à l'aide de symboles en forme d'arbre. Les prescriptions visant à protéger ces éléments repérés sur le plan du PLU, sont détaillées dans les articles 13 du règlement des zones concernées. En application de l'article R 421-23 du Code de l'urbanisme, doivent être précédés d'une déclaration préalable, **les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer** un élément que le plan local d'urbanisme a identifié, en application du 7° de l'article L. 123-1, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager.
- **Dans les zones agricoles :** les bâtiments agricoles qui, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole (art L123-3-1, R123-7, R123-12 du Code de l'Urbanisme). Ils sont repérés à l'aide d'un cercle noir et d'un numéro renvoyant à une liste figurant en annexe n° 1 du règlement.
- **Des dispositions relatives à la protection contre les risques naturels.**

La commune de Primarette est couverte par deux cartes des aléas naturels sur fond cadastral au 1/5 000ème et sur fond topographique au 1/10000^{ème} réalisée en décembre 2005 par Alpes Géo Conseils sous la maîtrise d'ouvrage déléguée du service de la RTM (Restauration des

Terrains de Montagne), Les deux cartes figurent dans le dossier n° 7 du PLU : Documents Informatifs.

Les aléas naturels affectant le territoire de la commune sont reportés sur le document graphique du règlement en surcharge du zonage à l'aide de trames et d'un indice composé de deux lettres au moins, ayant les significations suivantes :

- La 1^{ère} lettre « r ou R » indique la présence d'un risque dans le secteur concerné,
- La 2^{ème} lettre indique le type d'aléa :
 - « c » pour crues rapides des rivières et sapements des berges associées,
 - « i » pour inondations en pied de versant,
 - « t » pour crues des ruisseaux à caractère torrentiel
 - « m » pour zones marécageuses,
 - « v » pour ravinements et ruissellements sur versant,
 - « g » pour glissements de terrain
 - « f » pour effondrement – suffosion.
- La combinaison des 2 lettres fournit le niveau d'aléa selon les principes suivants :
 - Les 2 lettres sont en minuscule : le risque est faible (ex : rg)
 - Le « R » est en majuscule et le type d'aléa en minuscule : le risque est moyen (ex : Rg)
 - Les 2 lettres sont en majuscules : le risque est fort (ex : RG)

Une même zone peut être affectée par plusieurs aléas ; dans ce cas, plusieurs indices indiquent les aléas en présence selon les principes mentionnés ci-dessus.

Pour connaître les dispositions réglementaires applicables dans les zones d'aléas figurant sur le document graphique du règlement, il est nécessaire de se reporter :

- à l'article 2 de chacune des zones du règlement du PLU « Occupations et Utilisations du sol admises à des conditions particulières ». Cet article renvoie par ailleurs à des fiches conseils annexées au règlement du PLU et au dossier n° 7 du PLU : : Documents Informatifs.

La carte des aléas constitue un élément d'information pouvant justifier une autorisation subordonnée à des conditions spéciales ou un refus de permis de construire au titre de l'article R 111-2 rappelé au paragraphe 2 ci-dessus, si le projet de construction (par sa situation ou ses dimensions) est de nature à porter atteinte à la sécurité publique.

- **Les zones de dangers significatifs, de dangers graves et très graves, pour la vie humaine aux abords des canalisations de matières dangereuses.**

La commune de Primarette est concernée par une canalisation de transport de gaz et trois canalisations de transports d'hydrocarbures (PL1 – 2 et 3) aux abords desquelles des zones de dangers significatifs, graves et très graves pour la vie humaine ont été délimitées de part et d'autre de l'axe de la canalisation et à l'intérieur desquelles des dispositions doivent être prises en matière de maîtrise de l'urbanisation (voir le paragraphe 5 de l'article 2 ci-dessus). Ces zones sont délimitées sur les plans n° 3 et 4 du PLU (voir le dossier n° 2).

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

Les dispositions des articles 1 à 13 du règlement de chacune des zones, sauf pour les interdictions, ne peuvent faire l'objet par décision motivée de l'autorité compétente, que d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (art L 123-1 du CU).

ARTICLE 5 - OUVRAGES SPÉCIFIQUES

Sauf dispositions particulières exprimées dans les différents articles des règlements de zones, il n'est pas fixé de règles spécifiques en matière d'implantation, de coefficient d'emprise au sol, de hauteur, d'aspect extérieur, de stationnement et de coefficient d'occupation des sols pour la réalisation de :

- **Ouvrages techniques** (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau,...), nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique.
- **Certains ouvrages exceptionnels** tels que : clochers, mats, pylônes, antennes, silos, éoliennes, lignes de transport d'électricité HTB (>5 0 000 volts)..... dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les articles 1er des différents règlements de zones et qu'ils ne portent pas atteinte à l'intégrité des paysages.

ARTICLE 6 - RECONSTRUCTION D'UN BATIMENT APRES SINISTRE

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée, dès lors qu'il a été régulièrement édifié (Art L 111-3 du code de l'urbanisme).

ARTICLE 7 – RAPPEL ET DISPOSITIONS GENERALES POUVANT CONCERNER TOUT OU PARTIE DES ZONES DU PLU

Les articles ci-dessous étant applicables à chacune des zones (sauf exceptions mentionnées aux articles 1 ou 2 des zones du règlement), et afin d'éviter leur répétition, ils ont été regroupés dans les présentes dispositions générales du règlement.

1 - Citernes - dépôts de matériaux de toute nature

Ils devront être enterrés ou dissimulés aux vues des tiers, par des aménagements adéquats.

2 – Clôtures

L'édification de clôture n'est pas obligatoire même si l'acceptation de la clôture est la règle (art 647 du code civil). En cas d'édification de clôture, elle doit être précédée d'une déclaration préalable dans la mesure où le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme a décidé de soumettre les clôtures à déclaration (art R421-12 du CU).

Toutefois, l'édification des clôtures habituellement nécessaires à l'activité agricole ou forestière n'est soumise à aucune formalité au titre du présent code (article R 421-2§ g du code de l'urbanisme).

ARTICLE 8 - DEFINITIONS

Ensemble immobilier

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

On distingue :

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

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

Habitation individuelle isolée :

Construction à usage résidentiel édifiée dans une parcelle généralement aménagée en jardin et implantée en retrait de l'alignement et de chacune des limites séparatives de la parcelle.

Habitation individuelle jumelée :

Logements accolés par un mur pignon (réalisé sur une limite séparative) et respectant le même alignement sur rue et sur jardin ainsi que la même hauteur. La réalisation d'habitations jumelées exige une unité de conception architecturale (matériaux de base, murs, toitures), ce qui ne signifie pas nécessairement symétrie absolue des façades.

Habitations individuelles groupées :

Logements accolés par tout ou partie de leurs pignons ou abris de garages pour former :

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

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

Habitat intermédiaire :

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

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

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

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

- opérations « discontinues » par grandes unités (esprit d'une résidence).

Annexes :

Les annexes sont des bâtiments de dimension réduite qui sont rattachés fonctionnellement (sans y être forcément accolé) à l'habitation principale : garages, remises, abris bois, abris de jardin, dépendance, local technique. L'annexe ne peut être directement reliée au bâtiment principal, auquel cas il ne s'agirait plus d'une annexe mais d'une extension.

Emprise :

L'emprise d'une voie est la surface de terrain que la Collectivité Publique possède ou s'engage à acquérir dans les conditions légales et dans les délais réglementaires (par cession gratuite, achat à l'amiable ou expropriation) pour y asseoir une voie quelle que soit sa nature (voie carrossable, cyclable ou piétonnière). Cette emprise comprend la chaussée elle-même, ses trottoirs éventuels, les aménagements cyclables et paysagers et les talus nécessaires.

La chaussée :

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

La plate-forme :

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

Alignement :

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

Marge de recul :

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

Limite séparative :

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

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

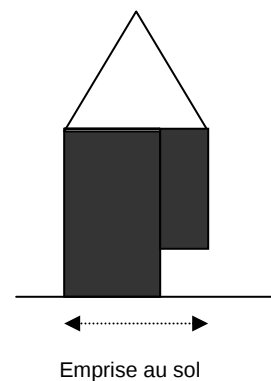
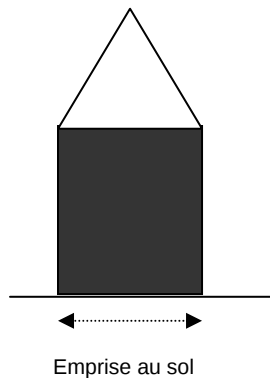
Limite de hauteur :

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

Coefficient d'emprise au sol (CES) :

Il exprime le rapport entre la projection au sol des constructions de tous types et la surface de la parcelle support. Il est exprimé en pourcentage. Il est calculé sur la surface de l'assiette foncière support du PC. Le CES ne préjuge pas du nombre de niveaux ou de la hauteur de la construction. Aucune définition légale n'en a été donnée. Il fait donc admettre que :

- le CES comprend tous les éléments du bâtiment (corps principal et annexes) édifiés au niveau du sol ;
- dans le cas de bâtiment en surplomb, on compte dans l'emprise au sol la projection des parties de bâtiment qui surplombe le sol.



Coefficient d'occupation du sol (COS) :

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

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

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

Surface Hors Œuvre Brute (S.H.O.B.) :

La surface de plancher hors œuvre brute d'une construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de la construction (art R 112-2).

Surface Hors Oeuvre Nette (SHON) :

La surface de plancher hors oeuvre nette d'une construction est égale à la surface hors oeuvre brute de cette construction après déduction des surfaces visées à l'article R 112-2 :

- des surfaces de plancher hors oeuvre des combles et des sous-sols non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- des surfaces de plancher hors oeuvre des toitures-terrasses, des balcons, des loggias, ainsi que des surfaces non closes situées au rez-de-chaussée.
- des bâtiments ou parties de bâtiments ou parties de bâtiments aménagés en vue du stationnement des véhicules ;
- dans les exploitations agricoles, des surfaces de plancher des serres de production, des locaux destinés à abriter les récoltes, à héberger les animaux, à ranger et à entretenir le matériel agricole, des locaux de production et de stockage des produits à usage agricole, des locaux de transformation et de conditionnement des produits provenant de l'exploitation ;
- d'une surface égale à 5% des surfaces hors œuvre affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des a, b et c ci-dessus.

Sont également déduits de la surface hors œuvre, dans le cas de la réfection d'un immeuble à usage d'habitation et dans la limite de cinq mètres carrés par logement, les surfaces de planchers affectées à la réalisation de travaux tendant à l'amélioration de l'hygiène des locaux et celles résultant de la fermeture de balcons, loggias, surfaces non closes situées en rez-de-chaussée.

COMMUNE DE PRIMARETTE

PLAN LOCAL D'URBANISME

UA

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Caractère de la zone de la zone UA

La zone UA correspond aux parties agglomérées les plus denses de la commune, à dominante d'habitat mais pouvant comporter des commerces, des services de proximité, des activités non nuisantes, des équipements publics, compatibles avec la fonction résidentielle. Dans cette zone, la capacité des équipements publics existants ou en cours de réalisation, permet la réalisation de constructions nouvelles avec une densité et des formes bâties (volumétrie, implantation, ambiances) proches des constructions traditionnelles.

Le plan distingue :

- **Un secteur UAa**, qui se différencie par une règle de hauteur différente qu'en zone UA.
- **Des constructions en pisé et murs en galets roulés, identifiées en éléments de paysage** à protéger au titre de l'article L 123-1-7° du Code de l'Urbanisme.

Risques naturels

Certains secteurs sont exposés à des risques naturels indiqués à l'aide de trames venant en surcharge du zonage du P.L.U. Un indice renseigne la nature et l'intensité de l'aléa potentiel, à savoir :

- rg, risque faible de glissement de terrain ;
- rv, risque faible de ruissellement sur versant ;
- Rv, risque moyen de ruissellement sur versant ;
- RV, risque fort de ruissellement sur versant ;
- RM, risque fort de zones marécageuses.

A noter que l'ensemble de la zone peut être affectée par un aléa faible de ruissellement sur versant « rv » (phénomène généralisé).

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

S O M M A I R E

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

Article UA 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

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

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

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

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

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

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

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

Article UA 9 - Emprise au sol des constructions

Article UA 10 - Hauteur maximale des constructions

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

Article UA 12 - Stationnement

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

SECTION III : POSSIBILITE D'OCCUPATION

Article UA 14 - Coefficient d'occupation du sol

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

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

- Les types d'occupation ou d'utilisation du sol contraires ou non compatibles avec le caractère de la zone tel que défini ci-dessus ;
- Les affouillements ou exhaussements de sol non liés aux constructions à implanter dans la zone ou non liés strictement à des opérations de travaux publics ;
- Les terrains de camping – caravanage ;
- Les habitations légères de loisirs groupées ou isolées, le stationnement de caravanes qui doit se poursuivre plus de 3 mois par an, consécutifs ou non (sauf dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la résidence de l'utilisateur) ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement ;
- Les constructions et installations à usage d'activités nuisantes ou polluantes, ou toutes activités incompatibles avec un voisinage habité ;
- Les constructions à usage agricole ;
- Les dépôts de ferraille, de matériaux divers et de déchets, les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes ;
- Les abris de jardins ou garages isolés qui ne constituent pas une annexe à une habitation existante dans la zone ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrière ;

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

UA2-1- Conditions liés à la protection des bâtiments et murs identifiés en éléments de paysages sur le document graphique du règlement à l'aide d'un triangle numéroté et d'un motif linéaire croisé (art L 123-1-7° du code de l'urbanisme)

Les travaux sur les constructions identifiées en application de l'article L 123-1-7° du code de l'urbanisme visées ci-dessus devront être exécutés dans le respect des caractéristiques architecturales des constructions.

Pour rappel :

Tous travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme a identifié, en application du 7° de l'article L. 123-1, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable (article R 421-23 du Code de l'Urbanisme).

Doivent en outre être précédés d'un permis de démolir, les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction qui a été identifiée comme devant être protégée par le plan local d'urbanisme, en application du 7° de l'article L. 123-1 (article R 421-28-e du code de l'urbanisme).

UA2-2- Conditions liées aux risques naturels

- **Dans les secteurs tramés indicés « rv », et dans les secteurs concernés par l'aléa faible de ruissellement sur versant (phénomène généralisé)**, les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas interdites sont admises à condition que le maître d'ouvrage prenne toutes les dispositions techniques pour se prémunir contre ce risque, et applique les mesures présentées dans la fiche conseils n° 1 : « recommandations relatives à la prise en compte du risque d'inondation par ruissellement sur versant ». Cette fiche figure dans le dossier n° 7 du P.L.U. Selon la configuration du terrain et les dispositions constructives adoptées, il peut être nécessaire de mettre en œuvre des mesures complémentaires pour prévenir les dégâts des eaux : voir alors la fiche conseils n° 0 : « recommandations relatives à la prévention des dommages contre l'action des eaux ».
- **Dans les secteurs tramés indicés « rg »**, les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas interdites, sont admises sous réserve que les rejets des eaux (eaux usées, eaux pluviales, eaux de drainage, eaux de vidange de piscine) soient maîtrisés dans les réseaux existants ou dans un exutoire superficiel capable de recevoir un débit supplémentaire sans aggraver les risques ou en provoquer de nouveaux. En outre, il est de la responsabilité du maître d'ouvrage de prendre toutes les dispositions techniques pour adapter son projet à la nature du terrain, et de respecter les mesures présentées dans la fiche conseils n° 4 : « recommandations relatives à la prise en compte du risque de glissement de terrain ». Cette fiche figure en annexe du P.L.U.
- **Dans les secteurs tramés, indicés « Rv », « RV », « RM »**, sous réserve de ne pas aggraver les risques et de ne pas en provoquer de nouveaux, peuvent être admis :
 - a) Sous réserve qu'ils ne conduisent pas à une augmentation de la population exposée : les travaux courants d'entretien et de gestion des constructions et installations existantes, notamment les aménagements internes, les traitements de façades, la réfection des toitures.
 - b) Sous réserve d'un renforcement de la sécurité des personnes et de réduction de la vulnérabilité des biens :
 - les extensions limitées qui seraient nécessaires à des mises aux normes d'habitabilité ou de sécurité,
 - la reconstruction ou la réparation de bâtiments sinistrés dans le cas où les dommages n'ont pas de lien avec le risque à l'origine du classement en secteur d'aléa fort ou moyen.
 - c) sous réserve qu'ils ne fassent pas l'objet d'une occupation humaine permanente et que la sécurité des personnes soit assurée :
 - les abris légers, annexes des bâtiments d'habitation d'une surface inférieure à 20 m², ainsi que les bassins et les piscines non couvertes et liées à des habitations existantes.
 - d) Les travaux et installations nécessaires à des équipements d'intérêt collectif ou d'intérêt général sous réserve que le maître d'ouvrage prenne des dispositions appropriées aux risques, y compris ceux créés par les travaux ;
 - e) Tous travaux et aménagement de nature à réduire les risques.

UA2-3- Prise en compte des risques technologiques aux abords des canalisations de transport de matières dangereuses sur la commune : Gaz (RT Gaz) et Hydrocarbures (SPSE)

Dans les périmètres des zones de dangers significatifs, graves ou très graves pour la vie humaine portées sur les plans n° 3 et 4 du document graphique du règlement, les dispositions ci-dessous devront être respectées, en particulier si les communes envisagent de permettre réglementairement la réalisation de projets :

- **dans la zone des dangers significatifs pour la vie humaine** : le transporteur devra être informé des projets le plus en amont possible, afin qu'il puisse analyser l'impact du projet sur son ouvrage ;
- **dans la zone des dangers graves pour la vie humaine** : il sera proscrit en outre la construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public relevant de la 1^{ère} à la 3^{ème} catégorie ;
- **dans la zone des dangers très graves pour la vie humaine** : il sera proscrit en outre la construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public susceptible de recevoir plus de 100 personnes.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

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

2- Les constructions seront desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques géométriques permettent de satisfaire à la circulation ou l'utilisation des véhicules de lutte contre l'incendie, d'enlèvement des ordures ménagères, de déneigement. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Un dispositif de retournement peut être imposé pour les voies en impasse desservant 4 lots ou plus.

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

4- Les garages individuels ou boxes ouvrant directement sur la voie publique sont interdits.

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

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

1. Alimentation en eau

Eau potable

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

⁽¹⁾ Le propriétaire dont les fonds sont enclavés et qui n'a sur la voie publique aucune issue, ou qu'une issue insuffisante, soit pour l'exploitation agricole, industrielle ou commerciale de sa propriété, soit pour la réalisation d'opérations de construction ou de lotissement, est fondé à réclamer sur les fonds de ses voisins un passage suffisant pour assurer la desserte complète de ses fonds, à charge d'une indemnité proportionnée au dommage qu'il peut occasionner.

2. Assainissement

Eaux usées domestiques :

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

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

Eaux usées non domestiques

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

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

Eaux pluviales

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

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

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

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

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

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

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

Pour le bâti existant, la commune tolérera des dispositifs réduits en cas avéré de manque de place.

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

Tout nouveau branchement ou dispositif de rétention / infiltration doit faire l'objet d'un contrôle du SIE Dolon-Varèze. Chaque constructeur devra se conformer au manuel distribué par le SIE Dolon-Varèze⁽¹⁾ joint dans les annexes sanitaires du PLU.

3. Autres réseaux

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

4. Ordures ménagères

Les opérations groupées auront obligation d'avoir un local ou un emplacement d'une superficie suffisante pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte sélective des ordures ménagères en accès direct avec le domaine public.

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

Néant.

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

Les dispositions décrites ci-dessous s'appliquent aux voies et emprises publiques ou privées, ouvertes à la circulation publique (donc y compris les voies des lotissements privés ainsi que les chemins ruraux).

1- A défaut d'indication graphique sur le document graphique du P.L.U, la construction à l'alignement est autorisée.

2- L'implantation des constructions sur le nouvel alignement de la VC n° 15 (rue de l'Eglise) dessiné sur le document graphique du PLU, à l'aide d'un trait épais continu, pourra être exigé.

3- Les accès automobile (portails, portes de garages, etc...) devront être installés obligatoirement à 5 m minimum en retrait de l'alignement de la voie, de façon à dégager la voie lors des manœuvres d'entrée et de sortie.

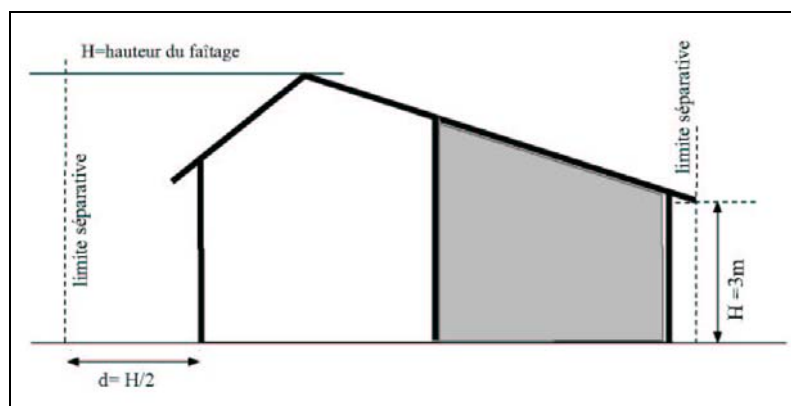
ARTICLE UA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

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

⁽¹⁾ Guide pour la réalisation de votre branchement au réseau et/ou d'un dispositif de rétention / infiltration des eaux pluviales – SIE Dolon-Varèze – 38270 MOISSIEU SUR DOLON – T 04.74 79 50 12 – F : 04. 74 79 50 16

- sur limites séparatives (sous condition de murs aveugles et d'une hauteur de la construction limitée à 3 m sur fonds voisin mesurés à l'aplomb de la limite – voir croquis ci-dessous). Toutefois, la construction sur limite pourra être autorisée pour une hauteur plus importante, dans le cas d'une construction venant s'implanter contre un bâtiment du tènement voisin, sous réserve d'une hauteur avoisinante, ou d'une construction jumelée établie de part et d'autre de la limite. Nonobstant les dispositions qui précèdent, l'implantation d'une construction en limite séparative peut être refusée si elle a pour effet de porter gravement atteinte aux conditions d'habitabilité d'un immeuble voisin, d'ensoleillement du fonds voisin ou à l'aspect du paysage urbain, et notamment à l'insertion de la construction dans le bâti environnant.
 - à une distance comptée horizontalement du bâtiment à construire au point de la limite parcellaire, jamais inférieure à la demi hauteur du bâtiment ($d > H/2$).
- 3- Les piscines (bord du bassin) devront être implantées à une distance minimale de 3 m de tout point de la limite parcellaire.
- 4- Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions des alinéas ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou le gabarit de l'immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.



5- Application de la règle :

Cette règle s'applique également aux lots issus d'un découpage d'une opération d'ensemble.

La distance de recul « d » est calculée par rapport au corps principal du bâtiment ; les saillies en façade ou en toiture et les balcons, ne sont pas pris en compte dans le calcul de cette distance dans la limite de 1 m de dépassement.

Sur limite, la dépassée de toit à l'aplomb de la limite séparative peut être autorisée.

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

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

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur est mesurée à l'aplomb de tout point du bâtiment entre le sol naturel avant travaux et le point considéré ; ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

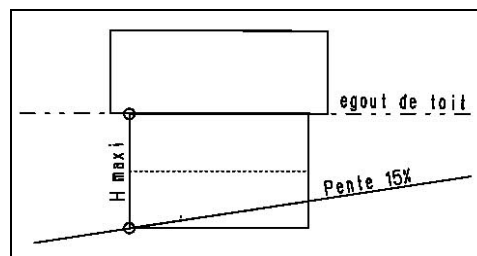
La hauteur maximale des constructions est fixée à :

- 9.00 m mesurés à l'égout de toiture en zone UA ;
- 7.00 m mesurés à l'égout de toiture en zone UAa.

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

Sur limite séparative, la hauteur d'un bâtiment ne peut excéder 3 m hors tout dans le cas de constructions non jointives.

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



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

Voir le titre VI : dispositions identiques aux zones UA – AU – AUa – A et N.

ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT

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

Il est fixé :

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

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

Pour les logements locatifs construits avec un prêt aidé de l'Etat

Il sera fait application de l'article R 111-6 du Code de l'Urbanisme.

2- Pour les bureaux et professions libérales :

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

3- Pour les hôtels, gîtes ou collectivités :

- 1 place par chambre.

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

5- Caractéristiques géométriques des aires de stationnement :

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

6- Dans le cas d'une impossibilité technique de réaliser les places de stationnement demandées ci-dessus sur le terrain de l'opération, le pétitionnaire pourra être autorisé à rechercher ces emplacements par :

- la réalisation d'aires de stationnement dans un rayon de 200 m ;
- l'acquisition de places de stationnement dans un parc privé voisin ;
- une concession dans un parc public de stationnement ;
- une participation fixée par délibération du Conseil Municipal en vue de la réalisation de parc public de stationnement (art L 421-3 du code de l'urbanisme).

Prescription :

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

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

I- Espaces libres - espaces verts – aires de jeux :

Le permis de construire ou l'autorisation de lotir peut être subordonné au maintien ou à la création **d'espaces verts** correspondant à l'importance de l'immeuble à construire.

En cas de construction de logements à usage d'habitation, l'autorité qui délivre le permis de construire ou l'autorisation de lotir peut exiger la réalisation par le constructeur, au profit notamment des enfants et des adolescents, d'une **aire de jeux et de loisirs** située à proximité de ces logements et correspondant à leur importance.

II- Plantations :

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

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

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

Les haies de clôtures végétales seront composées d'au moins 3 espèces locales en mélange. Pour composer sa haie vive, on pourra consulter en mairie la plaquette éditée par le Conseil Général de l'Isère ⁽²⁾.

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

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

SECTEUR III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

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

COMMUNE DE PRIMARETTE

PLAN LOCAL D'URBANISME

UD

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Caractère de la zone de la zone UD

La zone UD correspond à une zone urbaine mixte à caractère central, dont l'urbanisation est subordonnée au raccordement des constructions au réseau d'assainissement collectif.

Cette zone est à dominante d'habitat et peut comporter des commerces, des services de proximité, des activités non nuisantes, des équipements publics, compatibles avec la fonction résidentielle.

Risques naturels

Il est exposé à des risques naturels indiqués à l'aide de trames venant en surcharge du zonage du P.L.U. Un indice renseigne la nature et l'intensité de l'aléa potentiel, à savoir :

- RV, risque fort de ruissellement sur versant ;

A noter que l'ensemble de la zone peut être affectée par un aléa faible de ruissellement sur versant « rv » (phénomène généralisé).

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

S O M M A I R E

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

Article UD 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

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

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

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

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

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

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

Article UD8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article UD 9 - Emprise au sol des constructions

Article UA 10 - Hauteur maximale des constructions

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

Article UD 12 - Stationnement

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

SECTION III : POSSIBILITE D'OCCUPATION

Article UD 14 - Coefficient d'occupation du sol

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

ARTICLE UD 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

1. En l'absence de réseau collectif d'assainissement : toute construction, occupation et utilisation des sols générant des eaux usées.
2. Les types d'occupation ou d'utilisation du sol contraires ou non compatibles avec le caractère de la zone tel que défini ci-dessus ;
3. Les affouillements ou exhaussements de sol non liés aux constructions à implanter dans la zone ou non liés strictement à des opérations de travaux publics ;
4. Les terrains de camping – caravanage ;
5. Les habitations légères de loisirs groupées ou isolées, le stationnement de caravanes qui doit se poursuivre plus de 3 mois par an, consécutifs ou non (sauf dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la résidence de l'utilisateur) ;
6. Les installations classées pour la protection de l'environnement ;
7. Les constructions et installations à usage d'activités nuisantes ou polluantes, ou toutes activités incompatibles avec un voisinage habité ;
8. Les constructions à usage agricole ;
9. Les dépôts de ferraille, de matériaux divers et de déchets, les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes ;
10. Les abris de jardins ou garages isolés qui ne constituent pas une annexe à une habitation existante dans la zone ;
11. L'ouverture et l'exploitation de carrière ;

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

UD-1- Conditions liées aux risques naturels

- **Dans les secteurs tramés indicés « rv », et dans les secteurs concernés par l'aléa faible de ruissellement sur versant (phénomène généralisé)**, les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas interdites sont admises à condition que le maître d'ouvrage prenne toutes les dispositions techniques pour se prémunir contre ce risque, et applique les mesures présentées dans la fiche conseils n° 1 : « recommandations relatives à la prise en compte du risque d'inondation par ruissellement sur versant ». Cette fiche figure dans le dossier n° 7 du P.L.U. Selon la configuration du terrain et les dispositions constructives adoptées, il peut être nécessaire de mettre en œuvre des mesures complémentaires pour prévenir les dégâts des eaux : voir alors la fiche conseils n° 0 : « recommandations relatives à la prévention des dommages contre l'action des eaux ».
- **Dans les secteurs tramés, indicés « RV »**, sous réserve de ne pas aggraver les risques et de ne pas en provoquer de nouveaux, peuvent être admis :
 - b) Sous réserve qu'ils ne conduisent pas à une augmentation de la population exposée : les travaux courants d'entretien et de gestion des constructions et installations existantes,

notamment les aménagements internes, les traitements de façades, la réfection des toitures.

- b) Sous réserve d'un renforcement de la sécurité des personnes et de réduction de la vulnérabilité des biens :
 - les extensions limitées qui seraient nécessaires à des mises aux normes d'habitabilité ou de sécurité,
 - la reconstruction ou la réparation de bâtiments sinistrés dans le cas où les dommages n'ont pas de lien avec le risque à l'origine du classement en secteur d'aléa fort ou moyen.
- c) sous réserve qu'ils ne fassent pas l'objet d'une occupation humaine permanente et que la sécurité des personnes soit assurée :
 - les abris légers, annexes des bâtiments d'habitation d'une surface inférieure à 20 m², ainsi que les bassins et les piscines non couvertes et liées à des habitations existantes.
- d) Les travaux et installations nécessaires à des équipements d'intérêt collectif ou d'intérêt général sous réserve que le maître d'ouvrage prenne des dispositions appropriées aux risques, y compris ceux créés par les travaux ;
- e) Tous travaux et aménagement de nature à réduire les risques.

UD2- Prise en compte des risques technologiques aux abords des canalisations de transport de matières dangereuses sur la commune : Gaz (RT Gaz) et Hydrocarbures (SPSE)

Dans les périmètres des zones de dangers significatifs, graves ou très graves pour la vie humaine portées sur les plans n° 3 et 4 du document graphique du règlement, les dispositions ci-dessous devront être respectées, en particulier si les communes envisagent de permettre réglementairement la réalisation de projets :

- **dans la zone des dangers significatifs pour la vie humaine** : le transporteur devra être informé des projets le plus en amont possible, afin qu'il puisse analyser l'impact du projet sur son ouvrage ;
- **dans la zone des dangers graves pour la vie humaine** : il sera proscrit en outre la construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public relevant de la 1^{ère} à la 3^{ème} catégorie ;
- **dans la zone des dangers très graves pour la vie humaine** : il sera proscrit en outre la construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public susceptible de recevoir plus de 100 personnes.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

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

⁽¹⁾ Le propriétaire dont les fonds sont enclavés et qui n'a sur la voie publique aucune issue, ou qu'une issue insuffisante, soit pour l'exploitation agricole, industrielle ou commerciale de sa propriété, soit pour la réalisation d'opérations de construction ou de lotissement, est fondé à réclamer sur les fonds de ses voisins un passage

2- Les constructions seront desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques géométriques permettent de satisfaire à la circulation ou l'utilisation des véhicules de lutte contre l'incendie, d'enlèvement des ordures ménagères, de déneigement. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Un dispositif de retournement peut être imposé pour les voies en impasse desservant 4 lots ou plus.

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

4- Les garages individuels ou boxes ouvrant directement sur la voie publique sont interdits.

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

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

1. Alimentation en eau

Eau potable

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

2. Assainissement

Eaux usées domestiques :

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

- Toute habitation existante doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement ;
- Toute construction nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement ;
- Le règlement d'assainissement collectif est celui du SIE Dolon-Varèze.
- Toute construction nouvelle devra être raccordée au réseau d'assainissement de manière gravitaire.

Eaux usées non domestiques

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

Pour mémoire, les eaux usées non domestiques ne peuvent être introduites dans le réseau public d'assainissement qu'avec l'autorisation expresse de la (ou des) collectivité(s) à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par les eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel (réseaux, station d'épuration), selon le Code de la Santé publique, article L. 1331-1. Leur déversement dans le

suffisant pour assurer la desserte complète de ses fonds, à charge d'une indemnité proportionnée au dommage qu'il peut occasionner.

réseau et en station doit donner lieu à une étude d'acceptabilité et le cas échéant à une convention bi ou tripartite : commune (et son gestionnaire), organisme intercommunal (et son gestionnaire) et l'intéressé (industriel ou autre).

Eaux pluviales

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

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

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

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

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

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

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

Pour le bâti existant, la commune tolérera des dispositifs réduits en cas avéré de manque de place.

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

Tout nouveau branchement ou dispositif de rétention / infiltration doit faire l'objet d'un contrôle du SIE Dolon-Varèze. Chaque constructeur devra se conformer au manuel distribué par le SIE Dolon-Varèze⁽¹⁾ joint dans les annexes sanitaires du PLU.

3. Autres réseaux

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

4. Ordures ménagères

Les opérations groupées auront obligation d'avoir un local ou un emplacement d'une superficie suffisante pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte sélective des ordures ménagères en accès direct avec le domaine public.

⁽¹⁾ Guide pour la réalisation de votre branchement au réseau et/ou d'un dispositif de rétention / infiltration des eaux pluviales – SIE Dolon-Varèze – 38270 MOISSIEU SUR DOLON – T 04.74 79 50 12 – F : 04. 74 79 50 16

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

Néant.

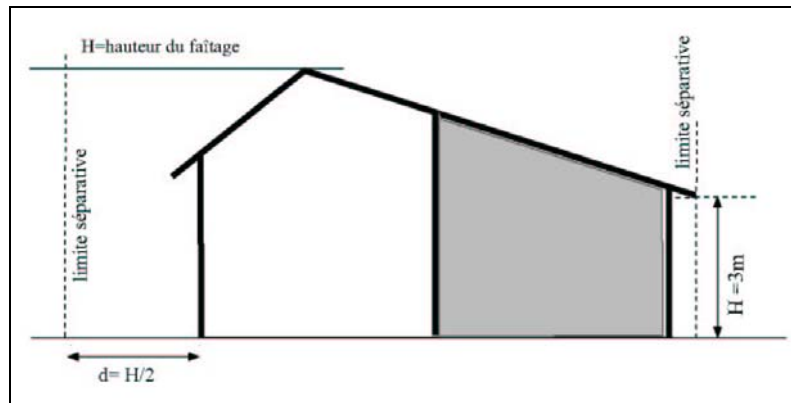
ARTICLE UD 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les dispositions décrites ci-dessous s'appliquent aux voies et emprises publiques ou privées, ouvertes à la circulation publique (donc y compris les voies des lotissements privés ainsi que les chemins ruraux).

- 1- A défaut d'indication graphique sur le document graphique du P.L.U, la construction à l'alignement est autorisée.
- 2- Les accès automobile (portails, portes de garages, etc...) devront être installés obligatoirement à 5 m minimum en retrait de l'alignement de la voie, de façon à dégager la voie lors des manœuvres d'entrée et de sortie.

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

- 1- Les constructions nouvelles doivent tenir compte de l'implantation et de l'orientation des constructions voisines, afin de s'intégrer d'une manière ordonnée aux volumes existants dans le quartier.
- 2- Les constructions, annexes fermées, extensions et abris ouverts pourront être édifiés :
 - sur limites séparatives (sous condition de murs aveugles et d'une hauteur de la construction limitée à 3 m sur fonds voisin mesurés à l'aplomb de la limite – voir croquis ci-dessous). Toutefois, la construction sur limite pourra être autorisée pour une hauteur plus importante, dans le cas d'une construction venant s'implanter contre un bâtiment du tènement voisin, sous réserve d'une hauteur avoisinante, ou d'une construction jumelée établie de part et d'autre de la limite. Nonobstant les dispositions qui précèdent, l'implantation d'une construction en limite séparative peut être refusée si elle a pour effet de porter gravement atteinte aux conditions d'habitabilité d'un immeuble voisin, d'ensoleillement du fonds voisin ou à l'aspect du paysage urbain, et notamment à l'insertion de la construction dans le bâti environnant.
 - à une distance comptée horizontalement du bâtiment à construire au point de la limite parcellaire, jamais inférieure à la demi hauteur du bâtiment ($d > H/2$).
- 3- Les piscines (bord du bassin) devront être implantées à une distance minimale de 3 m de tout point de la limite parcellaire.
- 4- Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions des alinéas ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou le gabarit de l'immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.



5- Application de la règle :

Cette règle s'applique également aux lots issus d'un découpage d'une opération d'ensemble.

La distance de recul « d » est calculée par rapport au corps principal du bâtiment ; les saillies en façade ou en toiture et les balcons, ne sont pas pris en compte dans le calcul de cette distance dans la limite de 1 m de dépassement.

Sur limite, la dépassée de toit à l'aplomb de la limite séparative peut être autorisée.

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

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

ARTICLE UD 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

ARTICLE UD 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur est mesurée à l'aplomb de tout point du bâtiment entre le sol naturel avant travaux et le point considéré ; ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

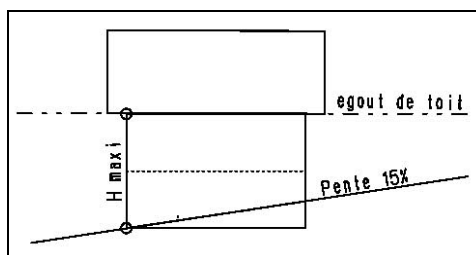
La hauteur maximale des constructions est fixée à :

- 9.00 m mesurés à l'égout de toiture ;

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

Sur limite séparative, la hauteur d'un bâtiment ne peut excéder 3 m hors tout dans le cas de constructions non jointives.

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



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

Voir le titre VI : dispositions identiques aux zones UA – UD - AU – AUa – A et N.

ARTICLE UD 12 - STATIONNEMENT

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

Il est fixé :

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

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

Pour les logements locatifs construits avec un prêt aidé de l'Etat

Il sera fait application de l'article R 111-6 du Code de l'Urbanisme.

2- Pour les bureaux et professions libérales :

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

3- Pour les hôtels, gîtes ou collectivités :

- 1 place par chambre.

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

5- Caractéristiques géométriques des aires de stationnement :

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

6- Dans le cas d'une impossibilité technique de réaliser les places de stationnement demandées ci-dessus sur le terrain de l'opération, le pétitionnaire pourra être autorisé à rechercher ces emplacements par :

- la réalisation d'aires de stationnement dans un rayon de 200 m ;
- l'acquisition de places de stationnement dans un parc privé voisin ;
- une concession dans un parc public de stationnement ;
- une participation fixée par délibération du Conseil Municipal en vue de la réalisation de parc public de stationnement (art L 421-3 du code de l'urbanisme).

Prescription :

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

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

I- Espaces libres - espaces verts – aires de jeux :

Le permis de construire ou l'autorisation de lotir peut être subordonné au maintien ou à la création **d'espaces verts** correspondant à l'importance de l'immeuble à construire.

En cas de construction de logements à usage d'habitation, l'autorité qui délivre le permis de construire ou l'autorisation de lotir peut exiger la réalisation par le constructeur, au profit notamment des enfants et des adolescents, d'une **aire de jeux et de loisirs** située à proximité de ces logements et correspondant à leur importance.

II- Plantations :

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

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

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

Les haies de clôtures végétales seront composées d'au moins 3 espèces locales en mélange. Pour composer sa haie vive, on pourra consulter en mairie la plaquette éditée par le Conseil Général de l'Isère ⁽¹⁾.

SECTEUR III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UD 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Les possibilités d'occupation du sol sont celles qui résultent de l'application des articles UD1 à UD13.

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

⁽¹⁾ « Planter des haies champêtres en Isère » plaquette éditée par le Conseil Général de l'Isère

COMMUNE DE PRIMARETTE

PLAN LOCAL D'URBANISME

UI

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Caractère de la zone

La zone UI correspond à une zone équipée, réservée aux activités économiques.

Risques naturels :

A noter que l'ensemble de la zone peut être affectée par un aléa faible de ruissellement sur versant « rv » (phénomène généralisé).

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

S O M M A I R E

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

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

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

SECTION III : POSSIBILITE D'OCCUPATION

- Article UI 14 - Coefficient d'occupation du sol

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

ARTICLE UI 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Les constructions à usage d'habitation, à l'exception des logements de fonction visés à l'article 2 ci-dessous liés aux activités présente dans la zone.
2. L'ouverture et d'exploitation de carrières.
3. Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière.

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

- 1- Les activités artisanales ou industrielles soumises à déclaration ou à autorisation, sont autorisées dans la mesure où elles sont compatibles avec leur proche environnement urbain.
- 2- Les halls d'exposition et de vente sont autorisés à condition d'être liés directement aux installations implantées sur la zone ;
- 3- Les logements de fonction sont autorisés s'ils sont nécessaires au bon fonctionnement ou à la surveillance des entreprises situées sur la zone. Ils doivent être incorporés dans le volume bâti dédié aux activités ou accolés à celui-ci, et leur SHON ne doit pas dépasser pas 50% de la surface affectée à l'activité, dans la limite de 100 m² maximum.

4- Conditions particulières relatives aux risques naturels :

- **Sur les terrains concernés par l'aléa faible de ruissellement sur versant (phénomène généralisé)**, les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas interdites sont admises à condition que le maître d'ouvrage prenne toutes les dispositions techniques pour se prémunir contre ce risque, adapte la construction à la nature du risque et applique les mesures présentées dans la fiche conseils n° 1 : « recommandations relatives à la prise en compte du risque d'inondation par ruissellement sur versant ». Cette fiche figure dans le dossier n° 7 du P.L.U. Selon la configuration du terrain et les dispositions constructives adoptées, il peut être nécessaire de mettre en œuvre des mesures complémentaires pour prévenir les dégâts des eaux : voir alors la fiche conseils n° 0 : « recommandations relatives à la prévention des dommages contre l'action des eaux ».

5- Prise en compte des risques technologiques aux abords des canalisations de transport de matières dangereuses sur la commune : Gaz (RT Gaz) et Hydrocarbures (SPSE)

Dans les périmètres des zones de dangers significatifs, graves ou très graves pour la vie humaine portées sur les plans n° 3 et 4 du document graphique du règlement, les dispositions ci-dessous devront être respectées, en particulier si les communes envisagent de permettre réglementairement la réalisation de projets :

- **dans la zone des dangers significatifs pour la vie humaine** : le transporteur devra être informé des projets le plus en amont possible, afin qu'il puisse analyser l'impact du projet sur son ouvrage ;
- **dans la zone des dangers graves pour la vie humaine** : il sera proscrit en outre la construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public relevant de la 1^{ère} à la 3^{ème} catégorie ;

- **dans la zone des dangers très graves pour la vie humaine** : il sera proscrit en outre la construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public susceptible de recevoir plus de 100 personnes.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

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

2- Les constructions seront desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques géométriques permettent de satisfaire à la circulation ou l'utilisation des véhicules de lutte contre l'incendie, d'enlèvement des ordures ménagères, de déneigement. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

3- Les emplacements nécessaires aux manœuvres de chargement et de déchargement devront être réalisés sur la parcelle.

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

I- Eau potable :

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

Eau industrielle : le pompage dans la nappe phréatique est soumis à autorisation.

II- Assainissement

1- Eaux usées domestiques

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

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

⁽¹⁾ Le propriétaire dont les fonds sont enclavés et qui n'a sur la voie publique aucune issue, ou qu'une issue insuffisante, soit pour l'exploitation agricole, industrielle ou commerciale de sa propriété, soit pour la réalisation d'opérations de construction ou de lotissement, est fondé à réclamer sur les fonds de ses voisins un passage suffisant pour assurer la desserte complète de ses fonds, à charge d'une indemnité proportionnée au dommage qu'il peut occasionner.

Eaux usées non domestiques

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

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

Eaux pluviales

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

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

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

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

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

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

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

Tout nouveau branchement ou dispositif de rétention / infiltration doit faire l'objet d'un contrôle du SIE Dolon-Varèze. Chaque constructeur devra se conformer au manuel distribué par le SIE Dolon-Varèze⁽¹⁾ joint dans les annexes sanitaires du PLU.

4- Autres réseaux

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

⁽¹⁾ Guide pour la réalisation de votre branchement au réseau et/ou d'un dispositif de rétention / infiltration des eaux pluviales – SIE Dolon-Varèze – 38270 MOISSIEU SUR DOLON – T 04.74 79 50 12 – F : 04. 74 79 50 16

ARTICLE UI 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES EN CAS DE REALISATION D'UN DISPOSITIF D'ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

Sans objet.

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

1- En l'absence d'indications au plan, les constructions devront être implantées avec un recul de l'alignement de 5 m minimum comptés horizontalement.

2- Les accès automobile (portails, portes de garages, etc...) devront être installés obligatoirement à 5 m minimum en retrait de l'alignement de la voie, de façon à dégager la voie lors des manœuvres d'entrée et de sortie.

3- Pour des raisons de sécurité, d'architecture, d'urbanisme, de relief difficile, ou pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, des implantations différentes pourront être autorisées ou prescrites.

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

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à construire au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à 5 m.

Cette distance minimale pourra être majorée en fonction des contraintes de sécurité.

Toutefois, cette marge peut être supprimée sur l'une ou plus des limites séparatives, lorsque les mesures indispensables sont prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu) et lorsque la circulation est aisément assurée par ailleurs. Une telle disposition doit faire l'objet d'un plan de masse commun annexé à la demande de permis de construire.

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

Entre deux constructions non jointives, quelles qu'en soient la nature et l'importance, il doit toujours être aménagé un espacement suffisant pour permettre l'entretien facile du sol et des constructions et, s'il y a lieu, le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. Cet espacement sera au minimum de 5 mètres.

ARTICLE UI 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol maximum est fixée à 50%.

Lorsqu'il s'agit d'entrepôt où les manœuvres s'effectuent en grande partie à l'intérieur des bâtiments, l'emprise au sol peut être portée à 60%.

En cas d'extension sur place et dans la mesure où les emplacements pour le stationnement sont réalisés, l'emprise au sol maximum peut être portée à 70%.

ARTICLE UI 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximum des constructions par rapport au sol naturel est fixée à 10 m hors tout. Seules les installations techniques telles que cheminées, châteaux d'eau, etc... peuvent dépasser cette cote.

La hauteur maximum par rapport au sol naturel des constructions à usage d'habitation et des bureaux est fixée à 8 m hors tout.

ARTICLE UI 11 -ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS – PRESCRIPTIONS DE PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE, DES CONSTRUCTIONS PATRIMONIALES

Les constructions doivent être traitées de façon simple et fonctionnelle ; sont notamment exclues les imitations de matériaux et les dispositions tels que frontons ne s'étendant pas à l'ensemble de la façade.

Les murs séparatifs ou aveugles auront le même aspect que les murs de façades.

Les clôtures à proximité des accès aux établissements industriels et des carrefours des voies ouvertes à la circulation publique doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique notamment en diminuant la visibilité aux sorties d'usines.

En bordure des voies, les clôtures doivent être constituées par des grilles ou grillages, ou encore par des murettes de faible hauteur en principe 0.60 m surmontées d'un dispositif à claire-voie de conception simple et agréable, doublées de haies vives, le tout dans la limite de 1.60 m de hauteur sur rue et de 2 m sur propriétés riveraines. Les clôtures en béton moulé dit « décoratif » sont interdites.

Des clôtures différentes ne sont autorisées que lorsqu'elles répondent à des nécessités ou à une utilisation tenant à la nature de l'occupation ou au caractère des constructions édifiées sur la parcelle intéressée (gardiennage, sécurité). Elles sont dans ce cas établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique notamment en diminuant la visibilité aux sorties des fonds privés.

ARTICLE UI 12 - STATIONNEMENT

Pour les installations industrielles, il doit être aménagé sur la parcelle, des aires de stationnement suffisantes pour assurer le stationnement des véhicules de livraison et de service, d'une part et les véhicules du personnel, d'autre part ; ces aires ne comprennent pas les aires réservées aux manœuvres des véhicules ; elles figurent obligatoirement sur la demande de permis de construire.

En ce qui concerne les véhicules de livraison et de service, le stationnement est au minimum de :

- 2 emplacements (50 m²) pour les véhicules industriels pour une parcelle inférieure à 10000 m² ;
- 3 emplacements pour véhicules industriels pour une parcelle comprise entre 10000 m² et 20000 m².

En ce qui concerne le personnel (usines et bureaux), il doit être aménagé une aire de stationnement (25 m²) pour 3 emplois. Pour les logements de fonction, il doit être aménagé autant d'aires de stationnement que d'unités de logements. Pour les commerces, il doit être aménagé une aire de stationnement (25 m²) par 25 m² de surface de vente.

Les aires de stationnement seront réalisées de préférence en revêtement perméable.

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

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

Espaces libres :

Les surfaces libres de toute construction et non indispensables à la circulation automobile et aux aires des stationnement doivent être engazonnées et plantés ⁽¹⁾.

Plantations :

Les feuillus d'essences locales seront privilégiés.

Les haies de clôtures végétales seront composées d'au moins 3 espèces locales en mélange. Pour composer sa haie vive, on pourra consulter en mairie la plaquette éditée par le Conseil Général de l'Isère ⁽²⁾.

Un plan des aménagements extérieurs montrant les circulations, parkings, réseaux et plantations devra être annexé à la demande de permis de construire.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UI 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Les possibilités d'occupation du sol sont celles qui résultent de l'application des dispositions des articles UI 1 à UI 13.

Le C.O.S. applicable aux bureaux est égal à 0,60.

Pour les constructions à usage d'habitation, la surface hors œuvre de plancher maximum est fixée à 100 m² par logement.

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

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

COMMUNE DE PRIMARETTE

PLAN LOCAL D'URBANISME

AU
AUa1
AUa2

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Caractère de la zone AU et des secteurs AUa 1 et 2

Il s'agit de secteurs de la commune à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Le plan distingue :

- **Le secteur AU non constructible actuellement (à C.O.S. nul)**, pour lequel les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité existants à la périphérie du secteur n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans le secteur. Son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du PLU, laquelle précisera les conditions de son aménagement et de son équipement. Ce secteur sera destiné à renforcer les fonctions résidentielles de la commune. Il pourra admettre de l'habitat, des équipements publics, des activités non nuisantes, de services, de commerces, compatibles avec la fonction résidentielle. Son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à la mise en œuvre de solutions de gestion des eaux pluviales.
- **Les secteurs AUa 1 à 2** pour lesquels les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité existants à la périphérie immédiate des secteurs ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans ces secteurs. Ces secteurs AUa 1 et AUa 2 seront urbanisés dans les conditions d'aménagement et d'équipement définies dans les orientations d'aménagement (voir le dossier n° 3 du PLU : Orientations d'aménagement) et par le règlement. **Les indices 1 et 2** marquent l'ordre d'ouverture à l'urbanisation des secteurs, ainsi que des différences réglementaires par secteur :
 - **Secteur AUa1 de Serve et Grand Champ (zone Est)** : Zone à vocation d'habitat intermédiaire (voir la définition de l'habitat intermédiaire à l'article 9 du Titre I du règlement), pouvant admettre des équipements publics et des services compatibles avec la fonction résidentielle.
 - **Secteur AUa2 de Serve et Grand Champ (zone Ouest)** : zone mixte à vocation d'habitat, pouvant admettre des activités de bureaux, de services et d'équipements publics compatibles avec la fonction résidentielle du secteur.

Ils sont destinés à recevoir une urbanisation organisée à court ou moyen terme venant renforcer les fonctions d'habitat, de services et d'équipements publics, compatibles avec la fonction résidentielle.

Risques naturels

Certains secteurs sont exposés à des risques naturels indiqués à l'aide de trames venant en surcharge du zonage du PLU. Un indice renseigne la nature et l'intensité de l'aléa potentiel, à savoir :

- - « rg », risque faible de glissement de terrain ;

A noter également que les secteurs AUa 1 à 2 peuvent être affectés par un aléa faible de ruissellement sur versant « rv » (phénomène généralisé). Dans les secteurs exposés à des risques naturels, tout aménageur, tout constructeur doit prendre en compte l'existence de ces risques et s'en protéger.

S O M M A I R E

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

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

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

SECTION III : POSSIBILITE D'OCCUPATION

- | | |
|------------------------|---------------------------------|
| Article AU et AUa 14 - | Coefficient d'occupation du sol |
|------------------------|---------------------------------|

SECTEUR « AU »

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

ARTICLE AU 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article AU 2.

ARTICLE AU 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admis sous conditions :

- 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 de services publics.
- Si la commune est en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire les travaux nécessaires seront exécutés.
 - Les ouvrages ou installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.
 - Les clôtures.

1- Conditions liées aux risques naturels

- **Sur les terrains concernés par l'aléa faible de ruissellement sur versant (phénomène généralisé)**, les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas interdites sont admises dans la zone à condition que le maître d'ouvrage sous sa responsabilité prenne toutes les dispositions techniques pour se prémunir contre ce risque, adapte la construction à la nature du risque et applique les mesures présentées dans la fiche conseils n° 1 : « recommandations relatives à la prise en compte du risque d'inondation par ruissellement sur versant ». Cette fiche figure dans le dossier n° 7 du P.L.U. Selon la configuration du terrain et les dispositions constructives adoptées, il peut être nécessaire de mettre en œuvre des mesures complémentaires pour prévenir les dégâts des eaux : voir alors la fiche conseils n° 0 : « recommandations relatives à la prévention des dommages contre l'action des eaux ».
- **Dans le secteur tramé indicé « rg »**, les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas interdites sont admises dans la zone sous réserve que les rejets des eaux (eaux usées, eaux pluviales, eaux de drainage, eaux de vidange de piscine) soient maîtrisés dans les réseaux existants ou dans un exutoire superficiel capable de recevoir un débit supplémentaire sans aggraver les risques ou en provoquer de nouveaux. En outre, il est de la responsabilité du maître d'ouvrage de prendre toutes les dispositions techniques pour adapter son projet à la nature du terrain, et de respecter les mesures présentées dans la fiche conseils n° 4 : « recommandations relatives à la prise en compte du risque de glissement de terrain ». Cette fiche figure dans le dossier n° 7 du P.L.U.

2- Prise en compte des risques technologiques aux abords des canalisations de transport de matières dangereuses sur la commune : Gaz (RT Gaz) et Hydrocarbures (SPSE)

Dans les périmètres des zones de dangers significatifs, graves ou très graves pour la vie humaine portées sur les plans n° 3 et 4 du document graphique du règlement, les dispositions ci-dessous

devront être respectées, en particulier si les communes envisagent de permettre réglementairement la réalisation de projets :

- **dans la zone des dangers significatifs pour la vie humaine** : le transporteur devra être informé des projets le plus en amont possible, afin qu'il puisse analyser l'impact du projet sur son ouvrage ;
- **dans la zone des dangers graves pour la vie humaine** : il sera proscrit en outre la construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public relevant de la 1^e à la 3^e catégorie ;
- **dans la zone des dangers très graves pour la vie humaine** : il sera proscrit en outre la construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public susceptible de recevoir plus de 100 personnes.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU 3

à

ARTICLE AU 13 Sans objet

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.

ARTICLE AU 14 – Coefficient d'occupation des sols

Pour le secteur « AU », le C.O.S. est nul.

SECTEURS « AUa 1 et AUa2 »

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

ARTICLE AUa 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les occupations ou utilisations du sol incompatibles avec le caractère du secteur tel que défini ci-dessus et les orientations d'aménagement telles que définies dans le dossier n° 3 du PLU par secteur ;
- Les occupations ou utilisations du sol incompatibles avec un voisinage habité, du fait de risques graves, de nuisances, de pollutions, de troubles du voisinage. Sont notamment interdites les constructions et les installations à usage, industriel, artisanal et agricole, soumises à la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement ;
- Les abris de jardins, les garages isolés, ne constituant pas une annexe de l'habitation ;
- Les terrains de camping et de caravaning, de stationnement de caravanes ;
- Les habitations légères de loisirs ;
- Les parcs d'attraction, les terrains aménagés pour la pratique de sports ou loisirs motorisés,
- Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes, soumis à permis d'aménager (au moins 50 unités) ou à déclaration préalable (de 10 à 49 unités) ;
- Les affouillements et exhaussements du sol soumis à déclaration préalable (supérieur à 2 m et superficie supérieure ou égale à 100 m²) ou permis d'aménager (supérieure à 2 m et superficie supérieure ou égale à 2 ha), à moins qu'ils soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrière ;

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

I- Conditions d'ouverture à l'urbanisation des secteurs AUa1 et AUa2

1- Secteur AUa 1 :

Son ouverture à l'urbanisation pourra s'effectuer dans le cadre d'une opération d'ensemble portant sur la totalité du secteur, à charge pour l'aménageur de réaliser les équipements propres, internes à la zone, tels qu'ils ont été définis dans les orientations d'aménagement. Son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à la réalisation du fossé d'écoulement des eaux pluviales porté en emplacement réservé n° 1 sur le document graphique du règlement.

2- Secteur AUa 2 :

Son ouverture à l'urbanisation pourra s'effectuer au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone, par tranches ou opérations successives, selon le degré d'avancement de la réalisation des équipements ; dans ce cas, la délivrance des autorisations d'occupation et d'utilisation du sol est conditionnée à la réalisation progressive des équipements propres, internes à la zone, à charge pour l'aménageur de réaliser ces équipements, tels qu'ils ont été définis dans les orientations d'aménagement.

II- Conditions liées aux risques naturels

- **Dans les secteurs susceptibles d'être affectés par un aléa faible de ruissellement sur versant (phénomène généralisé)**, les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas interdites sont admises à condition que le maître d'ouvrage prenne toutes les dispositions techniques pour se prémunir contre ce risque, et applique les mesures présentées dans la fiche conseils n° 1: « recommandations relatives à la prise en compte du risque d'inondation par ruissellement sur versant ». Cette fiche figure dans le dossier n° 7 du P.L.U. Selon la configuration du terrain et les dispositions constructives adoptées, il peut être nécessaire de mettre en œuvre des mesures complémentaires pour prévenir les dégâts des eaux : voir alors la fiche conseils n° 0 : « recommandations relatives à la prévention des dommages contre l'action des eaux » dans le dossier n° 7 du P.L.U.
- **Dans les secteurs tramés indicés « rg »**, les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas interdites, sont admises sous réserve que les rejets des eaux (eaux usées, eaux pluviales, eaux de drainage, eaux de vidange de piscine) soient maîtrisés dans les réseaux existants ou dans un exutoire superficiel capable de recevoir un débit supplémentaire sans aggraver les risques ou en provoquer de nouveaux. En outre, il est de la responsabilité du maître d'ouvrage de prendre toutes les dispositions techniques pour adapter son projet à la nature du terrain, et de respecter les mesures présentées dans la fiche conseils n° 4 : « recommandations relatives à la prise en compte du risque de glissement de terrain ». Cette fiche figure dans le dossier n° 7 du P.L.U.

III- Prise en compte des risques technologiques aux abords des canalisations de transport de matières dangereuses sur la commune : Gaz (RT Gaz) et Hydrocarbures (SPSE)

Dans les périmètres des zones de dangers significatifs, graves ou très graves pour la vie humaine portées sur les plans n° 3 et 4 du document graphique du règlement, les dispositions ci-dessous devront être respectées, en particulier si les communes envisagent de permettre réglementairement la réalisation de projets :

- **dans la zone des dangers significatifs pour la vie humaine** : le transporteur devra être informé des projets le plus en amont possible, afin qu'il puisse analyser l'impact du projet sur son ouvrage ;
- **dans la zone des dangers graves pour la vie humaine** : il sera proscrit en outre la construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public relevant de la 1^{ère} à la 3^{ème} catégorie ;
- **dans la zone des dangers très graves pour la vie humaine** : il sera proscrit en outre la construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public susceptible de recevoir plus de 100 personnes.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

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

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

2- Dans le secteur AUa1 :

2-1. Le secteur sera desservi par une voie nouvelle à partir d'un accès unique sur la VC n° 5.

2-2. Un cheminement piétonnier d'une emprise de 2.00 m minimum sera aménagé pour relier à terme le secteur AUa1 au secteur AUa2 et permettre de relier le village sans avoir à emprunter la VC n° 5.

3- Secteur AUa2 :

3-1. Le secteur sera desservi par une ou plusieurs voies nouvelles.

3-2. Il ne sera admis qu'un seul accès nouveau sur la VC n° 5.

3-3. Un cheminement piétonnier d'une emprise minimum de 2.50 m jouxtant le nord de la parcelle n° 107, reliera la VC n° 5 à la salle d'animation rurale de la commune.

4- Les caractéristiques géométriques des voies nouvelles des secteurs AUa 1 et AUa 2 seront adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles desservent. Un dispositif de retournement sera imposé pour les voies en impasse. L'opportunité d'un prolongement piétonnier devra être étudié pour les voies se terminant en impasse.

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

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

4. Alimentation en eau

Eau potable

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

5. Assainissement

Eaux usées domestiques :

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

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

Eaux usées non domestiques

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

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

Eaux pluviales

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

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

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

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

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

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

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

Pour le bâti existant, la commune tolérera des dispositifs réduits en cas avéré de manque de place.

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

Tout nouveau branchement ou dispositif de rétention / infiltration doit faire l'objet d'un contrôle du SIE Dolon-Varèze. Chaque constructeur devra se conformer au manuel distribué par le SIE Dolon-Varèze⁽¹⁾ joint dans les annexes sanitaires du PLU.

6. Autres réseaux

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

4. Ordures ménagères

Les opérations groupées auront obligation d'avoir un local ou un emplacement d'une superficie suffisante pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte sélective des ordures ménagères en accès direct avec le domaine public.

⁽¹⁾ Guide pour la réalisation de votre branchement au réseau et/ou d'un dispositif de rétention / infiltration des eaux pluviales – SIE Dolon-Varèze – 38270 MOISSIEU SUR DOLON – T 04.74 79 50 12 – F : 04. 74 79 50 16

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

Sans objet.

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

Les dispositions décrites ci-dessous s'appliquent aux voies et emprises publiques ou privées, ouvertes à la circulation publique (donc y compris les voies des lotissements privés ainsi que les chemins ruraux).

Les portails d'accès, portes de garages, devront être installés obligatoirement à 5 m minimum en retrait de l'alignement de la voie, de façon à dégager la voie lors des manœuvres d'entrée et de sortie.

Sous réserve du respect de l'alinéa précédent, les constructions pourront s'implanter à l'alignement.

En cas d'implantation de la construction en retrait de la voie et des emprises publiques, le recul ne devra pas dépasser 5 m par rapport à l'alignement.

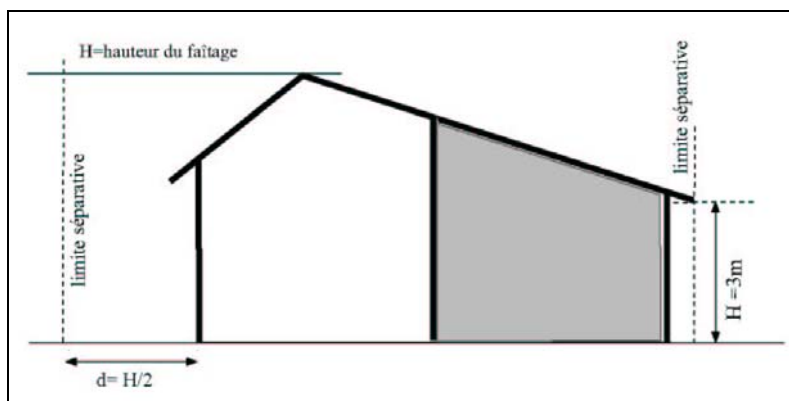
Des implantations différentes pourront être autorisées pour les installations et les constructions nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Pour des raisons de sécurité ou d'architecture, notamment dans des opérations d'ensemble et en cas de schéma général, des implantations différentes pourront être autorisées ou prescrites.

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

- 1- Les constructions nouvelles doivent tenir compte de l'implantation et de l'orientation des constructions voisines, afin de s'intégrer d'une manière ordonnée aux volumes existants dans le quartier.
- 2- Les constructions, annexes fermées, extensions et abris ouverts pourront être édifiés :
 - sur limites séparatives (sous condition de murs aveugles et d'une hauteur de la construction limitée à 3 m sur fonds voisin mesurés à l'aplomb de la limite – voir croquis ci-dessous). Toutefois, la construction sur limite pourra être autorisée pour une hauteur plus importante, dans le cas d'une construction venant s'implanter contre un bâtiment du tènement voisin, sous réserve d'une hauteur avoisinante, ou d'une construction jumelée établie de part et d'autre de la limite. Nonobstant les dispositions qui précèdent, l'implantation d'une construction en limite séparative peut être refusée si elle a pour effet de porter gravement atteinte aux conditions d'habitabilité d'un immeuble voisin, d'ensoleillement du fonds voisin ou à l'aspect du paysage urbain, et notamment à l'insertion de la construction dans le bâti environnant.
 - à une distance comptée horizontalement du bâtiment à construire au point de la limite parcellaire, jamais inférieure à la demi hauteur du bâtiment ($d > H/2$).
- 3- Les piscines (bord du bassin) devront être implantées à une distance minimale de 3 m de tout point de la limite parcellaire.
- 4- Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions des alinéas ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des

travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou le gabarit de l'immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.



5- Application de la règle :

Cette règle s'applique également aux lots issus d'un découpage d'une opération d'ensemble.

La distance de recul « d » est calculée par rapport au corps principal du bâtiment ; les saillies en façade ou en toiture et les balcons, ne sont pas pris en compte dans le calcul de cette distance dans la limite de 1 m de dépassement.

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

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

ARTICLE AUa 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

ARTICLE AUa 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est fixée à :

- 9.00 m à l'égout de toit en secteur AUa1.
- 7.00 m à l'égout de toit en secteur AUa2.

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

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

Voir le titre VI : dispositions identiques aux zones UA – AU – AUa – A et N.

ARTICLE AUa 12 - STATIONNEMENT

1- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire doit être assuré par des installations propres en dehors des voies et emprises publiques, conformément à l'article R 111-4 du code de l'urbanisme rappelé dans le Titre I – Dispositions générales.

2- Pour les constructions à usage d'habitation :

- 2 places de stationnement par logement + 1 place banalisée « visiteurs » pour 2 logements.
- Pour les logements locatifs construits avec un prêt aidé de l'Etat
Il sera fait application de l'article R 111-5 du Code de l'Urbanisme.

3- Pour les bureaux, services et professions libérales :

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

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

5- Caractéristiques géométriques des aires de stationnement :

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

6- Dans le cas d'une impossibilité technique de réaliser les places de stationnement demandées ci-dessus sur le terrain de l'opération, le pétitionnaire pourra être autorisé à rechercher ces emplacements par :

- la réalisation d'aires de stationnement dans un rayon de 200 m ;
- l'acquisition de places de stationnement dans un parc privé voisin ;
- une concession dans un parc public de stationnement ;
- une participation fixée par délibération du Conseil Municipal en vue de la réalisation de parc public de stationnement (art L 421-3 du code de l'urbanisme).

Prescription :

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

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

I- Espaces libres - espaces verts – aires de jeux :

Le permis de construire ou l'autorisation de lotir peut être subordonné au maintien ou à la création **d'espaces verts** correspondant à l'importance de l'immeuble à construire.

En cas de construction de logements à usage d'habitation, l'autorité qui délivre le permis de construire ou l'autorisation de lotir peut exiger la réalisation par le constructeur, au profit notamment des enfants et des adolescents, d'une **aire de jeux et de loisirs** située à proximité de ces logements et correspondant à leur importance.

II- Plantations :

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

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

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

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

Les haies de clôtures végétales seront composées d'au moins 3 espèces locales en mélange. Pour composer sa haie vive, on pourra consulter en mairie la plaquette éditée par le Conseil Général de l'Isère ⁽²⁾.

SECTEUR III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUa 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

1- Le Coefficient d'occupation du sol (COS) est fixé à :

- **0,50** dans le secteur AUa 1 ;
- **0,30** dans le secteur AUa 2.

2- Le dépassement du C.O.S. est autorisé, dans la limite de 20% et dans le respect des autres règles du plan local d'urbanisme, pour les constructions remplissant des critères de performance énergétique ou comportant des équipements de production d'énergie renouvelable (art L 128-1 du code de l'urbanisme).

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

COMMUNE DE PRIMARETTE

PLAN LOCAL D'URBANISME

A

TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

Caractère de la zone A

Il s'agit d'une zone naturelle inconstructible à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles, où seules les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont autorisées.

Le document graphique du règlement distingue :

- **D'anciens bâtiments agricoles** identifiés sur le document graphique du règlement par des cercles numérotés, qui au titre des articles L 123-3-1 – R 123-7 et R 123-12§ 2° du code de l'urbanisme, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole.
- **Des éléments de paysages à protéger (arbres isolés remarquables et réseau de haies)**, en application de l'article L 123-1 § 7° du Code de l'Urbanisme.

Risques naturels

Certains secteurs sont exposés à des risques naturels indiqués à l'aide de trames venant en surcharge du zonage du PLU. Un indice renseigne la nature et l'intensité de l'aléa potentiel, à savoir :

- rc, risque faible de crues rapides des rivières.
- ri', risque faible d'inondation en pied de versant.
- rv, risque faible de ruissellement sur versant.
- rg, risque faible de glissements de terrain.
- Rc, risque moyen de crues rapides des rivières.
- Ri', risque moyen d'inondation en pied de versant.
- Rm, risque moyen de zones marécageuses.
- Rt, risque moyen de crues des torrents et ruisseaux torrentiels.
- Rv, risque moyen de ruissellement sur versant
- Rg, risque moyen de glissements de terrain.
- Rf, risque moyen d'effondrement et de suffosion.
- RC, risque fort de crues rapides des rivières.
- RI', risque fort d'inondation en pied de versant.
- RT, risque fort de crues des torrents et ruisseaux torrentiels.
- RV, risque fort de ruissellement sur versant.
- RG, risque fort de glissements de terrain.
-

A noter aussi que la quasi totalité de la zone A peut être soumise à un aléa faible de ruissellement sur versant « rv » (phénomène généralisé).

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

S O M M A I R E

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

Article A 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

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

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

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

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

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

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

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

Article A 9 - Emprise au sol des constructions

Article A 10 - Hauteur maximale des constructions

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

Article A 12 - Stationnement

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

SECTION III : POSSIBILITE D'OCCUPATION

Article A 14 - Coefficient d'occupation du sol

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

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites, toutes occupations et utilisations du sol non nécessaires à l'exploitation agricole, aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

A2- 1- Les constructions et installations agricoles :

Les constructions et installations, les occupations et les utilisations du sol, strictement liées et nécessaires à l'exercice de l'activité professionnelle des exploitations agricoles, y compris celles soumises à autorisation et/ou relevant du décret n° 2003-685 du 24/07/2003 relatif au caractère agricole des activités d'accueil touristique situées sur l'exploitation agricole, sont autorisées, à condition d'être aménagées sur le site de l'exploitation. Les logements de fonction destinés au logement des actifs agricoles des exploitations agricoles sont autorisés à condition que leur surface soit limitée à 160 m² de SHON.

A2-2- Les constructions et les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées à condition que leur implantation soit justifiée par des impératifs techniques de fonctionnement, qu'elles ne portent pas atteinte à l'activité agricole, qu'il soit pris les dispositions nécessaires pour limiter au strict minimum la gêne qui pourrait en découler et pour assurer une bonne insertion dans le site et les paysages par un traitement approprié (études architecturales, rideaux de verdure, mouvement de terre, etc.).

A2-3 Les abris pour animaux parqués sont autorisés si leur surface ne dépasse pas 20 m² maximale, s'ils sont liés et nécessaires à l'exercice de l'activité professionnelles des exploitations agricoles, et s'ils sont en bois, ouverts sur au moins une face.

A2-4- Bâtiments agricoles qui en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial peuvent changer de destination (art L 123-3-1 du CU)

Le changement de destination à usage, d'habitat, d'artisanat, de services, des bâtiments sus visés identifiés sur le document graphique du règlement à l'aide de cercles numérotés, est autorisé à condition qu'il se réalise dans les volumes existants, sans extension autorisée et dans la limite de 160 m² de SHON. Ces bâtiments sont listés à l'annexe n° 1 du règlement.

A2-5- Divers :

Les affouillements et exhaussements du sol sont admis s'ils sont strictement nécessaires à l'activité agricole ou à la réalisation des équipements des services publics ou d'intérêt collectif visés ci-dessus, à la réalisation des travaux d'eaux pluviales et / ou d'ouvrages de protection vis à vis des risques naturels, ainsi qu'à la création ou à l'extension d'étangs liés et nécessaires à l'exploitation agricole.

Le ravalement des façades, les travaux d'entretien, les terrasses, les clôtures, relatifs à tous les bâtiments existants, sont également autorisés, ainsi que les piscines liées aux habitations et la reconstruction à l'identique des bâtiments détruits par un sinistre.

A2-6- Conditions liés à la protection des éléments de paysages bâtis (constructions) et naturels (arbres isolés et réseau de haies) identifiés sur le document graphique du règlement (art L 123-1-7° du code de l'urbanisme)

Les travaux sur les constructions identifiées en application de l'article L 123-1-7° du code de l'urbanisme visées ci-dessus devront être exécutés dans le respect des caractéristiques architecturales des constructions.

Pour rappel :

Tous travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme a identifié, en application du 7° de l'article L. 123-1, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable (article R 421-23 du Code de l'Urbanisme).

Doivent en outre être précédés d'un permis de démolir, les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction qui a été identifiée comme devant être protégée par le plan local d'urbanisme, en application du 7° de l'article L. 123-1 (article R 421-28-e du code de l'urbanisme).

A2-7- Conditions aux abords du tracé des infrastructures de transports terrestres ou ferroviaires classées sonores par arrêté préfectoral

Dans les bandes de bruit situées de part et d'autre des axes bruyants et repérées sur le document graphique du règlement du PLU, des prescriptions d'isolement acoustique, pourront être imposées lors de la demande de permis de construire (application des dispositions de l'arrêté préfectoral n° 99-1498 du 26 février 1999 porté dans les annexes du PLU).

A2-8- Conditions liées aux risques naturels

- **Dans les secteurs tramés indicés « rc »**, les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas interdites sont admises sous réserve que leur niveau habitable ou utilisable soit situé au dessus de la cote de référence (déterminée par le service responsable de la police des eaux) et que toute partie du bâtiment située sous cette cote ne soit ni habitée, ni aménagée (sauf protection par cuvelage étanche). En outre, il est de la responsabilité du maître d'ouvrage de prendre toutes les dispositions techniques pour se prémunir contre ces risques naturels et d'appliquer les mesures présentées dans les fiches conseils n° 0 : « recommandations relatives à la prévention des dommages contre l'action des eaux » et n° 3 bis « recommandations relatives à la prise en compte du risque d'invasion lors de crues exceptionnelles de torrents ». Ces fiches figurent dans le dossier n° 7 du P.L.U.
- **Dans les secteurs tramés indicés « ri' »**, les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas interdites sont admises sous réserve que leur niveau habitable ou utilisable soit situé au dessus de la cote de référence (déterminée par le service responsable de la police des eaux) et que toute partie du bâtiment située sous cette cote ne soit ni habitée, ni aménagée (sauf protection par cuvelage étanche). En outre, il est de la responsabilité du maître d'ouvrage de prendre toutes les dispositions techniques pour se prémunir contre ces risques naturels et d'appliquer les mesures présentées dans les fiches conseils n° 0 : « recommandations relatives à la prévention des dommages contre l'action des eaux », figurant dans le dossier n° 7 du P.L.U.
- **Dans les secteurs tramés indicés « rv » , et dans les secteurs concernés par l'aléa faible de ruissellement sur versant (phénomène généralisé)**, les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas interdites sont admises sous réserve que le maître d'ouvrage, sous sa responsabilité, prenne toutes les dispositions techniques pour se prémunir contre ce risque, adapte la construction à la nature du risque et applique les mesures présentées dans la fiche conseils n° 1 : « recommandations relatives à la prise en compte du risque d'inondation par ruissellement sur versant ». Cette fiche figure dans le dossier n° 7 du P.L.U. Selon la configuration du terrain et les dispositions constructives adoptées, il peut être nécessaire de mettre en œuvre des mesures complémentaires pour prévenir les dégâts des eaux : voir alors la fiche conseils n° 0 : « recommandations relatives à la prévention des dommages contre l'action des eaux ».
- **Dans les secteurs tramés indicés « rg »**, les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas interdites sont admises sous réserve que les rejets des eaux (eaux usées, eaux pluviales, eaux de drainage, eaux de vidange de piscine) soient maîtrisés dans les réseaux existants ou dans un exutoire superficiel capable de recevoir un débit supplémentaire sans aggraver les risques ou en provoquer de nouveaux. En outre, il est de la responsabilité du maître d'ouvrage de prendre toutes les dispositions techniques pour adapter son projet à la nature du terrain, et de respecter les mesures présentées dans la fiche conseils n° 4 : « recommandations relatives à la prise en compte du risque de glissement de terrain ». Cette fiche figure dans le dossier n° 7 du P.L.U.

- **Dans les secteurs tramés, indicés « Rc », Rt », « Ri' », « Rm », « Rv », « Rg », « Rf », « RC », « RT », « RI' », « RM », « RV », « RG », sous réserve de ne pas aggraver les risques et de ne pas en provoquer de nouveaux, peuvent être admis :**
 - c) Sous réserve qu'ils ne conduisent pas à une augmentation de la population exposée : les travaux courants d'entretien et de gestion des constructions et installations existantes, notamment les aménagements internes, les traitements de façades, la réfection des toitures.
 - b) Sous réserve d'un renforcement de la sécurité des personnes et de réduction de la vulnérabilité des biens :
 - les travaux qui seraient nécessaires à des mises aux normes d'habitabilité ou de sécurité,
 - la reconstruction ou la réparation de bâtiments sinistrés dans le cas où les dommages n'ont pas de lien avec le risque à l'origine du classement en secteur d'aléa fort ou moyen.
 - c) sous réserve qu'ils ne fassent pas l'objet d'une occupation humaine permanente et que la sécurité des personnes soit assurée :
 - les constructions et les installations nécessaires à l'exploitation agricole, dans la mesure où leur implantation est liée à leur fonctionnalité.
 - les abris légers, s'ils sont autorisés dans la zone ;
 - d) Les travaux et installations nécessaires à des équipements d'intérêt collectif ou d'intérêt général sous réserve que le maître d'ouvrage prenne des dispositions appropriées aux risques, y compris ceux créés par les travaux ;
 - e) Tous travaux et aménagement de nature à réduire les risques.

A2-9- Prise en compte des risques technologiques aux abords des canalisations de transport de matières dangereuses sur la commune : Gaz (RT Gaz) et Hydrocarbures (SPSE)

Dans les périmètres des zones de dangers significatifs, graves ou très graves pour la vie humaine portées sur les plans n° 3 et 4 du document graphique du règlement, les dispositions ci-dessous devront être respectées, en particulier si les communes envisagent de permettre réglementairement la réalisation de projets :

- **dans la zone des dangers significatifs pour la vie humaine** : le transporteur devra être informé des projets le plus en amont possible, afin qu'il puisse analyser l'impact du projet sur son ouvrage ;
- **dans la zone des dangers graves pour la vie humaine** : il sera proscrit en outre la construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public relevant de la 1^e à la 3^e catégorie ;
- **dans la zone des dangers très graves pour la vie humaine** : il sera proscrit en outre la construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public susceptible de recevoir plus de 100 personnes.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

Les constructions seront desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques géométriques permettent de satisfaire à la circulation ou l'utilisation des véhicules de lutte contre l'incendie, d'enlèvement des ordures ménagères, de déneigement. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les accès ne devront pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité sera appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

1. Alimentation en eau

Eau potable

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

2. Assainissement

Eaux usées domestiques :

En présence du réseau d'assainissement collectif :

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

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

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, toute nouvelle construction doit mettre en place un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur.

Toute extension ou réhabilitation avec permis de construire, lorsque celle-ci est autorisée à l'article A 2 ci-dessus, implique la mise aux normes de son dispositif d'assainissement non collectif.

- La carte d'aptitude des sols à l'assainissement autonome (C.A.S.A.A.) jointe dans les annexes sanitaires du PLU, indique pour chaque secteur la filière d'assainissement non collectif à mettre en œuvre.
- Dans les zones vertes de la C.A.S.A.A., terrains perméables, propices à l'infiltration des eaux usées, il sera mis en place un assainissement autonome par Fosse septique toutes eaux par épandage.

- Dans les zones oranges de la C.A.S.A.A., terrains moyennement perméables, il sera mis en place un assainissement autonome par Fosse septique toutes eaux par filtre à sable vertical drainé sous réserve des possibilités d'évacuation des eaux ⁽¹⁾. Les effluents seront soit infiltrés au moyen d'un dispositif d'infiltration dans les sols (sous réserve d'une étude géopédologique), soit rejetés dans un ruisseau à débit permanent, dans le respect des objectifs de qualité, via un collecteur EP existant ou à créer. Pour les parcelles déjà bâties, en cas d'impossibilité technique de réaliser un dispositif complet, un dispositif adapté pourra être toléré (en accord avec le service de contrôle). Dans ce cas, la capacité du bâtiment ne pourra être augmentée. Pour les parcelles non bâties, en cas d'impossibilité technique de réaliser un dispositif complet, le permis de construire pourra être refusé.
- Dans les zones rouges : terrains moyennement perméables, il sera mis en place un assainissement autonome par fosse septique toutes eaux par filtre à sable vertical drainé étanche sous réserve des possibilités d'évacuation des eaux. Les effluents seront soit infiltrés au moyen d'un dispositif d'infiltration dans les sols (sous réserve d'une étude géopédologique), soit rejetés dans un ruisseau à débit permanent, dans le respect des objectifs de qualité, via un collecteur EP existant ou à créer. Pour les parcelles déjà bâties, en cas d'impossibilité technique de réaliser un dispositif complet, un dispositif adapté pourra être toléré (en accord avec le service de contrôle). Dans ce cas, la capacité du bâtiment ne pourra être augmentée. Pour les parcelles non bâties, en cas d'impossibilité technique de réaliser un dispositif complet, le permis de construire pourra être refusé.
- Le dispositif projeté et réalisé est soumis au contrôle de conception, d'implantation et de bonne exécution des ouvrages du service d'assistance et de contrôle de l'assainissement non collectif de la commune ou délégué par elle ⁽²⁾. Il appartient au pétitionnaire d'apporter au SIE Dolon-Varèze, responsable du contrôle de l'assainissement non collectif, toutes les précisions sur le projet d'assainissement non collectif avant réalisation. Le pétitionnaire s'engage à ne réaliser l'installation qu'après réception de l'avis favorable sur le projet et conformément au projet accepté, puis à ne recouvrir l'installation qu'après avis sur sa conformité.

Eaux usées non domestiques

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

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

Eaux pluviales

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

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

⁽¹⁾ les possibilités de rejet dans le milieu hydraulique superficiel sont précisées dans le schéma directeur d'assainissement collectif / non collectif de la commune de Primarette, joint dans les annexes sanitaires du PLU

⁽²⁾ Service Assainissement Non Collectif du Syndicat des Eaux Dolon-Varèze. T. 04 74 79 50 12 – F. 04 74 79 50 16

Dans les secteurs concernés par un aléa moyen ou fort de glissement de terrain indicés « Rg » ou « RG », l'infiltration des eaux est interdite.

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

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

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

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

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

Pour le bâti existant, la commune tolérera des dispositifs réduits en cas avéré de manque de place.

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

Tout nouveau branchement ou dispositif de rétention / infiltration doit faire l'objet d'un contrôle du SIE Dolon-Varèze. Chaque constructeur devra se conformer au manuel distribué par le SIE Dolon-Varèze⁽¹⁾ joint dans les annexes sanitaires du PLU.

3. Autres réseaux

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

Dans le cas d'une construction nouvelle en ordre continu par rapport à des constructions existantes, le raccordement pourra se faire en câble isolé sur façade.

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

La superficie des tènements est fixée à 1000 m² minimum chaque fois que des contraintes techniques imposent la réalisation d'un assainissement individuel avec ré infiltration in situ.

Pour toute construction nouvelle, la totalité du dispositif d'assainissement non collectif (fosse septique, filtre à sable, dispositif d'infiltration dans les sols), doit être implanté à l'intérieur de la zone autorisant la dite construction.

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

Les constructions doivent être édifiées en recul, au minimum de 5 m par rapport à l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer, sauf dispositions particulières contenues dans le document graphique.

⁽¹⁾ Guide pour la réalisation de votre branchement au réseau et/ou d'un dispositif de rétention / infiltration des eaux pluviales – SIE Dolon-Varèze – 38270 MOISSIEU SUR DOLON – T 04.74 79 50 12 – F : 04. 74 79 50 16

L'aménagement et l'agrandissement des constructions existantes à l'intérieur de ces marges de recul pourront être autorisés dans la mesure où ils n'aggravent pas la situation de ces constructions par rapport à la voie : visibilité, accès, élargissement éventuel, etc...

Toutefois, pour des raisons de sécurité, d'architecture ou d'urbanisme, ainsi que pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, des implantations différentes peuvent être autorisées ou prescrites.

Les accès des véhicules (portails, portes de garages, etc..) devront respecter un recul minimum de 5 m par rapport à l'alignement de manière à dégager la chaussée lors des manœuvres d'entrée et de sortie.

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

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à construire au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

Cette distance minimale pourra être majorée en fonction des contraintes de sécurité.

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

Des règles particulières pourront être autorisées ou prescrites pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou collectifs.

Concernant les abris pour animaux parqués autorisés dans la zone, ils seront implantés sur limite(s) parcellaire(s) ou à proximité immédiate, ou adossés à une haie ou boisement existant. Dans le cas où la parcelle jouxte une zone d'habitat, l'implantation sera obligatoirement sur le côté opposé à celui jouxtant la zone d'habitat.

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

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

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur est mesurée à l'aplomb de tout point du bâtiment entre le sol naturel avant travaux et le point considéré, ouvrages techniques, silos, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur maximum des constructions à usage d'habitation est fixée à 7 mètres à l'égout de toiture, celle des abris pour animaux parqués est fixée à 3.50 mètres au faîtage.

La hauteur maximum des autres constructions autorisées à l'article A2, est limitée à 8 mètres à l'égout de toiture.

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

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

Voir le titre VI : dispositions identiques aux zones UA – AU – AUa – A et N.

ARTICLE A 12 -STATIONNEMENT

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

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

- Les arbres isolés remarquables identifiés en éléments de paysage sur le document graphique du règlement en application du 7° de l'article L 123-1 devront être maintenus en l'état, sauf en cas de problème sanitaire avéré de l'arbre, nécessitant un abattage.
- Les haies arbustives identifiées en éléments de paysage sur le document graphique du règlement en application du 7° de l'article L 123-1 devront être maintenues en l'état ou déplacées de quelques mètres si besoin. Elles seront alors restaurées avec des arbres et des arbustes de mêmes essences végétales afin de ne pas altérer la structure du paysage.
- Tout espace non affecté à la construction et au stationnement doit être traité en aménagement paysager, minéral ou végétal ⁽¹⁾
- Certaines installations pourront être assujetties à la mise en place d'un écran végétal, à la plantation d'arbres ou d'arbustes favorisant une meilleure intégration des installations.
- Les haies de clôture végétale seront composées d'au moins 3 espèces locales en mélange. Pour composer sa haie vive, on pourra consulter en mairie la plaquette éditée par le Conseil Général de l'Isère ⁽²⁾.

Abords immédiats, espaces privatifs, clôtures, plantations, des bâtiments agricoles identifiés par le document graphique du règlement à l'aide de cercle numéroté, autorisés à changer de destination en application de l'article L 123-3-1 du code de l'urbanisme

Le caractère sobre des abords immédiats (cour de ferme) doit être respecté, tant pour ce qui concerne l'esprit des revêtements et aménagements de sols que pour ce qui concerne les clôtures et plantations. En particulier, les nouvelles plantations seront effectuées en accord avec les essences voisines ou choisies parmi les espèces locales.

Dans toute la mesure du possible, on veillera à conserver l'unicité des espaces extérieurs, sans y créer de division. Dans le cas où la nouvelle destination imposerait néanmoins des divisions, le projet soumis à permis devra indiquer de manière précise l'implantation des divisions d'espace, la nature des haies ou clôtures, les essences végétales, les matériaux (sol, murs et murettes), l'implantation et les caractéristiques du mobilier extérieur tel que barbecue, abri, etc.

Le projet précisera la localisation et le traitement des emplacements de stationnement pour les véhicules.

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

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

Si des terrassements, murs de soutènement ou autres aménagements extérieurs sont nécessaires, ils doivent être précisés lors du dépôt de permis de construire et être en accord avec les aménagements antérieurs caractéristiques de l'esprit du lieu (cour de ferme, etc.).

SECTEUR III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Les possibilités d'occupation du sol résultent de l'application des articles A 1 à A 13.

COMMUNE DE PRIMARETTE

PLAN LOCAL D'URBANISME

N

TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE ET FORESTIERE

Caractère de la zone N

Sont classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages, de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Le plan distingue :

- **Les secteurs Nh**, admettant une extension limitée des constructions isolées existantes ;
- **Les secteurs Nha**, admettant les mêmes occupations et utilisations qu'en secteurs Nh, ainsi que des possibilités d'évolution encadrée des activités existantes dans les secteurs ;
- **Le secteur Nls**, admettant les installations sportives et de loisirs, les constructions et équipements nécessaires à leur fonctionnement.
- **Les secteurs Nz**, d'intérêt écologique faune et flore (ZNIEFF ⁽¹⁾ de type 1) ;
- **Les secteurs Np**, de protection de captages d'eau potable ;
- **Des éléments de paysages à protéger**, localisés sur le document graphique du règlement en application de l'article L 123-1 § 7° du Code de l'Urbanisme.

Risques naturels

Certains secteurs sont exposés à des risques naturels indiqués à l'aide de trames venant en surcharge du zonage du PLU. Un indice renseigne la nature et l'intensité de l'aléa potentiel, à savoir :

- rc, risque faible de crues rapides des rivières.
- ri', risque faible d'inondation en pied de versant.
- rv, risque faible de ruissellement sur versant.
- rg, risque faible de glissements de terrain.
- Rc, risque moyen de crues rapides des rivières.
- Ri', risque moyen d'inondation en pied de versant.
- Rm, risque moyen de zones marécageuses.
- Rt, risque moyen de crues des torrents et ruisseaux torrentiels.
- Rv, risque moyen de ruissellement sur versant
- Rg, risque moyen de glissements de terrain.
- Rf, risque moyen d'effondrement et de suffosion.
- RC, risque fort de crues rapides des rivières.
- RI', risque fort d'inondation en pied de versant.
- RT, risque fort de crues des torrents et ruisseaux torrentiels.
- RV, risque fort de ruissellement sur versant.
- RG, risque fort de glissements de terrain.

⁽¹⁾ ZNIEFF : zone naturelle d'intérêt écologique faune, flore

- RF, risque fort d'effondrement et de suffosion.

A noter aussi que la quasi totalité de la zone N peut être soumise à un aléa faible de ruissellement sur versant « rv » (phénomène généralisé). Dans les secteurs exposés à des risques naturels, tout aménageur, tout constructeur doit prendre en compte l'existence de ces risques et s'en protéger.

S O M M A I R E

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

Article N 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

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

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

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

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

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

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

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

Article N 9 - Emprise au sol des constructions

Article N 10 - Hauteur maximale des constructions

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

Article N 12 - Stationnement

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

SECTION III : POSSIBILITE D'OCCUPATION

Article N 14 - Coefficient d'occupation du sol

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

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites, les constructions et occupations non autorisées à l'article N 2.

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

Sont admis sous conditions :

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

N1-1- Dans la zone N :

- 1- Les abris de pêche d'une surface hors œuvre brute inférieure ou égale à 20 m² à condition qu'ils soient implantés en périphérie des étangs de pêche dans la limite d'une distance de 20 m mesurée par rapport au niveau des eaux cadastré. Le nombre de ces abris est limité à UN par étang.

N2-2- Dans la zone N et les secteurs Nh, Nha, Nls et Nco :

- 1- Pour les bâtiments existants dans la zone, le ravalement des façades, les travaux d'entretien et de clôture, les terrasses.
- 2- La reconstruction à l'identique des bâtiments détruits par un sinistre. Pour les habitations, il sera pris en compte la surface de plancher hors œuvre nette. Pour les autres bâtiments, il sera tenu compte du volume existant avant sinistre.
- 3- Les ouvrages et les installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dans la mesure où ils ne portent pas atteinte au caractère des lieux, aux milieux naturels, aux sites et aux paysages et sous réserve de prendre les dispositions appropriées pour limiter au strict minimum la gêne qui pourrait en découler et assurer une bonne insertion dans le site et les paysages.
- 4- Les abris en bois pour animaux parqués, à condition d'être ouverts sur au moins une face et d'avoir une surface maximale de 20 m².
- 5- Les démolitions.
- 6- Les exhaussements et affouillements du sol à condition d'être liés strictement, à la réalisation de travaux d'eaux pluviales et/ou d'ouvrages de protection vis à vis des risques naturels, ainsi qu'à la création et à l'extension d'étangs.
- 7- **Dans les secteurs Nco**, les occupations et utilisations du sol visées ci-dessus aux points 1 à 6, devront garantir la libre circulation de la faune.

N2-3- Dans les secteurs Nh, sont admis sous conditions :

- Pour les bâtiments existants ⁽¹⁾, leur aménagement dans les volumes existants, sans changement de destination. Pour des raisons dûment justifiées, des modifications de volumes, sans modifier l'emprise au sol pourront être autorisées.
- Pour les habitations existantes, une extension limitée à 160 m² de S.H.O.N. totale après travaux, y compris l'existant ;
- Dans le cas particulier d'une extension de l'habitation dans le volume d'un bâti préexistant accolé, le changement de destination peut être autorisé dans la limite de 200 m² de SHON totale après travaux, y compris l'existant.
- En cas d'annexes ⁽²⁾ insuffisantes dûment justifiées, sera autorisée la construction d'une annexe liée à l'habitation telle que garage, abris bois, abris de jardin, local technique, dans la limite de 30 m² de surface de plancher par unité foncière.
- Les piscines liées aux habitations existantes dans la zone.

N2-4- Dans les secteurs Nha et le secteur Nha1 sont admis sous conditions :

- Pour les bâtiments existants ⁽¹⁾, leur aménagement dans les volumes existants, sans changement de destination. Pour des raisons dûment justifiées, des modifications de volumes, sans modifier l'emprise au sol pourront être autorisées.
- Pour les habitations existantes, une extension limitée à 160 m² de S.H.O.N. totale après travaux, y compris l'existant ;
- Dans le cas particulier d'une extension de l'habitation dans le volume d'un bâti préexistant accolé, le changement de destination peut être autorisé dans la limite de 200 m² de SHON totale après travaux, y compris l'existant.
- En cas d'annexes ⁽²⁾ insuffisantes dûment justifiées, sera autorisée la construction d'une annexe liée à l'habitation telle que garage, abris bois, abris de jardin, local technique, dans la limite de 30 m² de surface de plancher par unité foncière.
- Les piscines liées aux habitations existantes dans la zone.
- Pour les activités déjà existantes dans la zone : l'aménagement des bâtiments existants dans les volumes existants, pour un usage d'activités à caractère artisanal ou de services compatibles avec la fonction résidentielle. En cas d'impossibilité d'aménager les surfaces nécessaires à l'activité dans le volume d'un bâti préexistant, les constructions à usage d'activités artisanales ou de services, compatibles avec la fonction résidentielle, seront autorisées dans la limite de 100 m² de SHON dans les secteurs Nha et de 160 m² de SHON pour le secteur Nha1.

⁽¹⁾ Sont exclus des bâtiments existants : les bâtiments provisoires, sommaires, hangars métalliques ou encore les bâtiments en ruine.

⁽²⁾ Une annexe est un bâtiment de dimension réduite qui est rattaché fonctionnellement (sans y être forcément accolé) à l'habitation principale : garages, abris bois, abris de jardin, dépendance, local technique. L'annexe ne peut être directement reliée au bâtiment principal, auquel cas il ne s'agirait plus d'une annexe mais d'une extension.

⁽¹⁾ Sont exclus des bâtiments existants : les bâtiments provisoires, sommaires, hangars métalliques ou encore les bâtiments en ruine.

⁽²⁾ Une annexe est un bâtiment de dimension réduite qui est rattaché fonctionnellement (sans y être forcément accolé) à l'habitation principale : garages, abris bois, abris de jardin, dépendance, local technique. L'annexe ne peut être directement reliée au bâtiment principal, auquel cas il ne s'agirait plus d'une annexe mais d'une extension.

N2-5- Dans le secteur Nls :

- Les installations sportives et de loisirs et les équipements nécessaires à leur fonctionnement.

N2-7- Dans les secteurs Np :

Sont seules autorisées :

- Les occupations et utilisations du sol liées et nécessaires à l'utilisation des captages d'eau potable.
- Pour les bâtiments existants dans la zone, le ravalement des façades, les travaux d'entretien et de clôture, les terrasses.

N2-8- Dans les secteurs Nz :

Sont seules autorisées :

- Les occupations et utilisations du sol liées et nécessaires à la préservation, à la mise en valeur et à la découverte, des milieux d'intérêt écologique, faunistique et floristique.
- Les abris de pêche d'une surface hors œuvre brute inférieure ou égale à 20 m² à condition qu'ils soient implantés en périphérie des étangs de pêche dans la limite d'une distance de 20 m mesurée par rapport au niveau des eaux cadastré. Le nombre de ces abris est limité à UN par étang.

N2-9- Conditions liés à la protection des éléments de paysages bâtis (constructions) et naturels (arbres isolés et réseau de haies) identifiés sur le document graphique du règlement (art L 123-1-7° du code de l'urbanisme)

Les travaux sur les constructions identifiées en application de l'article L 123-1-7° du code de l'urbanisme visées ci-dessus devront être exécutés dans le respect des caractéristiques architecturales des constructions.

Pour rappel :

Tous travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme a identifié, en application du 7° de l'article L. 123-1, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable (article R 421-23 du Code de l'Urbanisme).

Doivent en outre être précédés d'un permis de démolir, les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction qui a été identifiée comme devant être protégée par le plan local d'urbanisme, en application du 7° de l'article L. 123-1 (article R 421-28-e du code de l'urbanisme).

N2-10 Conditions aux abords du tracé des infrastructures de transports terrestres ou ferroviaires classées sonores par arrêté préfectoral

Dans les bandes de bruit situées de part et d'autre des axes bruyants et repérées sur le document graphique du règlement du PLU, des prescriptions d'isolement acoustique, pourront être imposées lors de la demande de permis de construire (application des dispositions de l'arrêté préfectoral n° 99-1498 du 26 février 1999 porté dans les annexes du PLU).

N2-11- Conditions liées aux risques naturels

- **Dans les secteurs tramés indicés « rc »**, les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas interdites, sont admises sous réserve que leur niveau habitable ou utilisable soit situé au dessus de la cote de référence (déterminée par le service responsable de la police des eaux) et que toute partie du bâtiment située sous cette cote ne soit ni habitée, ni aménagée (sauf protection par cuvelage étanche). En outre, il est de la responsabilité du maître d'ouvrage de prendre toutes les dispositions techniques pour se prémunir contre ces risques naturels et d'appliquer les mesures présentées dans les fiches conseils n° 0 : « recommandations relatives à la prévention des dommages contre l'action des eaux » et n° 3 bis « recommandations relatives à la prise en compte du risque d'invasion lors de crues exceptionnelles de torrents ». Ces fiches figurent dans le dossier n° 7 du P.L.U.

- **Dans les secteurs tramés indicés « ri' »,** les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas interdites, sont admises sous réserve que leur niveau habitable ou utilisable soit situé au dessus de la cote de référence (déterminée par le service responsable de la police des eaux) et que toute partie du bâtiment située sous cette cote ne soit ni habitée, ni aménagée (sauf protection par cuvelage étanche). En outre, il est de la responsabilité du maître d'ouvrage de prendre toutes les dispositions techniques pour se prémunir contre ces risques naturels et d'appliquer les mesures présentées dans les fiches conseils n° 0 : « recommandations relatives à la prévention des dommages contre l'action des eaux », figurant dans le dossier n° 7 du P.L.U.
- **Dans les secteurs tramés indicés « rv », et dans les secteurs concernés par l'aléa faible de ruissellement sur versant (phénomène généralisé),** les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas interdites, sont admises sous réserve que le maître d'ouvrage sous sa responsabilité prenne toutes les dispositions techniques pour se prémunir contre ce risque, adapte la construction à la nature du risque et applique les mesures présentées dans la fiche conseils n° 1 : « recommandations relatives à la prise en compte du risque d'inondation par ruissellement sur versant ». Cette fiche figure dans le dossier n° 7 du P.L.U. Selon la configuration du terrain et les dispositions constructives adoptées, il peut être nécessaire de mettre en œuvre des mesures complémentaires pour prévenir les dégâts des eaux : voir alors la fiche conseils n° 0 : « recommandations relatives à la prévention des dommages contre l'action des eaux ».
- **Dans les secteurs tramés indicés « rg »,** les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas interdites, sont admises sous réserve que les rejets des eaux (eaux usées, eaux pluviales, eaux de drainage, eaux de vidange de piscine) soient maîtrisés dans les réseaux existants ou dans un exutoire superficiel capable de recevoir un débit supplémentaire sans aggraver les risques ou en provoquer de nouveaux. En outre, il est de la responsabilité du maître d'ouvrage de prendre toutes les dispositions techniques pour adapter son projet à la nature du terrain, et de respecter les mesures présentées dans la fiche conseils n° 4 : « recommandations relatives à la prise en compte du risque de glissement de terrain ». Cette fiche figure dans le dossier n° 7 du P.L.U.
- **Dans les secteurs tramés, indicés « Rc », « Rt », « Ri' », « Rm », « Rv », « Rg », « Rf », « RC », « RT », « RI' », « RM », « RV », « RG », « RF »,** sous réserve de ne pas aggraver les risques et de ne pas en provoquer de nouveaux, peuvent être admis :
 - d) Sous réserve qu'ils ne conduisent pas à une augmentation de la population exposée : les travaux courants d'entretien et de gestion des constructions et installations existantes, notamment les aménagements internes, les traitements de façades, la réfection des toitures.
 - b) Sous réserve d'un renforcement de la sécurité des personnes et de réduction de la vulnérabilité des biens :
 - les extensions limitées qui seraient nécessaires à des mises aux normes d'habitabilité ou de sécurité, dans la mesure où elles sont autorisées dans la zone ;
 - la reconstruction ou la réparation de bâtiments sinistrés dans le cas où les dommages n'ont pas de lien avec le risque à l'origine du classement en secteur d'aléa fort ou moyen.
 - c) sous réserve qu'ils ne fassent pas l'objet d'une occupation humaine permanente et que la sécurité des personnes soit assurée :
 - les abris légers, annexes des bâtiments d'habitation d'une surface inférieure à 20 m², ainsi que les bassins et les piscines non couvertes liées à des habitations existantes dans la mesure où elles sont autorisées dans la zone.
 - d) Les travaux et installations nécessaires à des équipements d'intérêt collectif ou d'intérêt général sous réserve que le maître d'ouvrage prenne des dispositions appropriées aux risques, y compris ceux créés par les travaux ;
 - e) Tous travaux et aménagement de nature à réduire les risques.

N2-12- Prise en compte des risques technologiques aux abords des canalisations de transport de matières dangereuses sur la commune : Gaz (RT Gaz) et Hydrocarbures (SPSE)

Dans les périmètres des zones de dangers significatifs, graves ou très graves pour la vie humaine portées sur les plans n° 3 et 4 du document graphique du règlement, les dispositions ci-dessous devront être respectées, en particulier si les communes envisagent de permettre réglementairement la réalisation de projets :

- **dans la zone des dangers significatifs pour la vie humaine** : le transporteur devra être informé des projets le plus en amont possible, afin qu'il puisse analyser l'impact du projet sur son ouvrage ;
- **dans la zone des dangers graves pour la vie humaine** : il sera proscrit en outre la construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public relevant de la 1^{ère} à la 3^{ème} catégorie ;
- **dans la zone des dangers très graves pour la vie humaine** : il sera proscrit en outre la construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public susceptible de recevoir plus de 100 personnes.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

Les constructions seront desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques géométriques permettent de satisfaire à la circulation ou l'utilisation des véhicules de lutte contre l'incendie, d'enlèvement des ordures ménagères, de déneigement. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les accès ne devront pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité sera appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

1. Alimentation en eau

Eau potable

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

2. Assainissement

Eaux usées domestiques :

En présence du réseau d'assainissement collectif :

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

- Toute habitation existante doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement ;

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

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, toute nouvelle construction doit mettre en place un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur.

Toute extension ou réhabilitation avec permis de construire, lorsque celle-ci est autorisée à l'article A 2 ci-dessus, implique la mise aux normes de son dispositif d'assainissement non collectif.

- La carte d'aptitude des sols à l'assainissement autonome (C.A.S.A.A.) jointe dans les annexes sanitaires du PLU, indique pour chaque secteur la filière d'assainissement non collectif à mettre en œuvre.
- Dans les zones vertes de la C.A.S.A.A., terrains perméables, propices à l'infiltration des eaux usées, il sera mis en place un assainissement autonome par Fosse septique toutes eaux par épandage.
- Dans les zones oranges de la C.A.S.A.A., terrains moyennement perméables, il sera mis en place un assainissement autonome par Fosse septique toutes eaux par filtre à sable vertical drainé sous réserve des possibilités d'évacuation des eaux ⁽¹⁾. Les effluents seront soit infiltrés au moyen d'un dispositif d'infiltration dans les sols (sous réserve d'une étude géopédologique), soit rejetés dans un ruisseau à débit permanent, dans le respect des objectifs de qualité, via un collecteur EP existant ou à créer. Pour les parcelles déjà bâties, en cas d'impossibilité technique de réaliser un dispositif complet, un dispositif adapté pourra être toléré (en accord avec le service de contrôle). Dans ce cas, la capacité du bâtiment ne pourra être augmentée. Pour les parcelles non bâties, en cas d'impossibilité technique de réaliser un dispositif complet, le permis de construire pourra être refusé.
- Dans les zones rouges : terrains moyennement perméables, il sera mis en place un assainissement autonome par fosse septique toutes eaux par filtre à sable vertical drainé étanche sous réserve des possibilités d'évacuation des eaux. Les effluents seront soit infiltrés au moyen d'un dispositif d'infiltration dans les sols (sous réserve d'une étude géopédologique), soit rejetés dans un ruisseau à débit permanent, dans le respect des objectifs de qualité, via un collecteur EP existant ou à créer. Pour les parcelles déjà bâties, en cas d'impossibilité technique de réaliser un dispositif complet, un dispositif adapté pourra être toléré (en accord avec le service de contrôle). Dans ce cas, la capacité du bâtiment ne pourra être augmentée. Pour les parcelles non bâties, en cas d'impossibilité technique de réaliser un dispositif complet, le permis de construire pourra être refusé.
- Le dispositif projeté et réalisé est soumis au contrôle de conception, d'implantation et de bonne exécution des ouvrages du service d'assistance et de contrôle de l'assainissement non collectif de la commune ou délégué par elle ⁽²⁾. Il appartient au pétitionnaire d'apporter au SIE Dolon-Varèze, responsable du contrôle de l'assainissement non collectif, toutes les précisions sur le projet d'assainissement non collectif avant réalisation. Le pétitionnaire s'engage à ne réaliser l'installation qu'après réception de l'avis favorable sur le projet et conformément au projet accepté, puis à ne recouvrir l'installation qu'après avis sur sa conformité.

Eaux usées non domestiques

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

Pour mémoire, les eaux usées non domestiques ne peuvent être introduites dans le réseau public d'assainissement qu'avec l'autorisation expresse de la (ou des) collectivité(s) à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par les eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel (réseaux, station d'épuration), selon le Code de la Santé publique, article L. 1331-1. Leur déversement dans le réseau et en

⁽¹⁾ les possibilités de rejet dans le milieu hydraulique superficiel sont précisées dans le schéma directeur d'assainissement collectif / non collectif de la commune de Primarette, joint dans les annexes sanitaires du PLU

⁽²⁾ Service Assainissement Non Collectif du Syndicat des Eaux Dolon-Varèze. T. 04 74 79 50 12 – F. 04 74 79 50 16

station doit donner lieu à une étude d'acceptabilité et le cas échéant à une convention bi ou tripartite : commune (et son gestionnaire), organisme intercommunal (et son gestionnaire) et l'intéressé (industriel ou autre).

Eaux pluviales

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

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

Dans les secteurs concernés par un aléa moyen ou fort de glissement de terrain indicés « Rg » ou « RG », l'infiltration des eaux est interdite.

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

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

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

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

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

Pour le bâti existant, la commune tolérera des dispositifs réduits en cas avéré de manque de place.

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

Tout nouveau branchement ou dispositif de rétention / infiltration doit faire l'objet d'un contrôle du SIE Dolon-Varèze. Chaque constructeur devra se conformer au manuel distribué par le SIE Dolon-Varèze ⁽¹⁾ joint dans les annexes sanitaires du PLU.

3. Autres réseaux

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

Dans le cas d'une construction nouvelle en ordre continu par rapport à des constructions existantes, le raccordement pourra se faire en câble isolé sur façade.

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

La superficie des tènements est fixée à 1000 m² minimum chaque fois que des contraintes techniques imposent la réalisation d'un assainissement individuel avec ré infiltration in situ.

⁽¹⁾ Guide pour la réalisation de votre branchement au réseau et/ou d'un dispositif de rétention / infiltration des eaux pluviales – SIE Dolon-Varèze – 38270 MOISSIEU SUR DOLON – T 04.74 79 50 12 – F : 04. 74 79 50 16

Pour toute construction nouvelle, la totalité du dispositif d'assainissement non collectif (fosse septique, filtre à sable, dispositif d'infiltration dans les sols), doit être implanté à l'intérieur de la zone autorisant la dite construction.

ARTICLE N 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

L'implantation des constructions nouvelles devra être étudiée en fonction de la topographie, de l'accès et de l'exposition du terrain.

Les constructions devront s'implanter de préférence en bordure des voies et des emprises publiques ou à 6 m maximum de recul par rapport aux voies et emprises publiques. En bordure des RD 51 et 538, les constructions devront respecter un recul minimum de 6 mètres par rapport à l'alignement actuel ou futur de des voies.

Ces règles ne s'appliquent pas à l'aménagement dans le volume des constructions existantes, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

Les extensions pourront s'implanter dans la continuité des bâtiments existants en s'affranchissant des règles ci-dessus, sauf en bordure des RD 51 et 538 pour lesquelles le recul minimum à respecter est de 6 m par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies.

Des règles particulières seront autorisées ou prescrites pour les ouvrages et les installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif tels que les pylônes, les antennes relais de téléphonie mobile, les transformateurs électriques...

Les portails d'accès, portes de garages, devront être installés à 5 m minimum en retrait de l'alignement de la voie, de façon à dégager la voie lors des manœuvres d'entrée et de sortie.

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

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à construire au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m. Lorsque par son gabarit ou son implantation un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions de l'alinéa ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou le gabarit de l'immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

Des règles particulières pourront être autorisées ou prescrites pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou collectifs.

Concernant les abris pour animaux parqués autorisés dans la zone, ils seront implantés sur limite(s) parcellaire(s) ou à proximité immédiate, ou adossés à une haie ou boisement existant. Dans le cas où la parcelle jouxte une zone d'habitat, l'implantation sera obligatoirement sur le côté opposé à celui jouxtant la zone d'habitat.

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

Sans objet.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est fixée à 7 m à l'égout de toit. Celle des abris pour animaux parqués ou abris de pêche, autorisés à l'article N 2 ci-dessus, est limitée à 3.50 m au faîtage.

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

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

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

Voir le titre VI : dispositions identiques aux zones UA – AU – AUa – A et N.

ARTICLE N 12 –STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations devra être assuré en dehors des voies publiques.

Prescription :

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

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

- Les arbres isolés remarquables identifiés en éléments de paysage sur le document graphique du règlement en application du 7° de l'article L 123-1 devront être maintenus en l'état, sauf en cas de problème sanitaire avéré de l'arbre, nécessitant un abattage.
- Les haies arbustives identifiées en éléments de paysage sur le document graphique du règlement en application du 7° de l'article L 123-1 devront être maintenues en l'état ou déplacées de quelques mètres si besoin. Elles seront alors restaurées avec des arbres et des arbustes de mêmes essences végétales afin de ne pas altérer la structure du paysage.
- Tout espace non affecté à la construction et au stationnement doit être traité en aménagement paysager, minéral ou végétal ⁽¹⁾
- Certaines installations pourront être assujetties à la mise en place d'un écran végétal, à la plantation d'arbres ou d'arbustes favorisant une meilleure intégration des installations.
- Pour la clôture végétale visée à l'article 11 du règlement - titre VI du règlement, (haie libre, haie taillée, brise-vent, bandes arbustives), il est conseillé de la composer d'au moins 3 espèces locales en mélange.
- Les haies mono spécifiques (thuyas, lauriers ou cyprès) sont proscrites. Pour composer sa haie vive, on pourra consulter en mairie la plaquette éditée par le Conseil Général de l'Isère ⁽²⁾.

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

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

Abords immédiats, espaces privatifs, clôtures, plantations

Le caractère sobre des abords immédiats (cour de ferme) doit être respecté, tant pour ce qui concerne l'esprit des revêtements et aménagements de sols que pour ce qui concerne les clôtures et plantations. En particulier, les nouvelles plantations seront effectuées en accord avec les essences voisines ou choisies parmi les espèces locales.

Dans toute la mesure du possible, on veillera à conserver l'unicité des espaces extérieurs, sans y créer de division.

SECTEUR III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Les possibilités d'occupation du sol sont régies par les articles N 1 à N 13 du présent règlement.

TITRE VI : DISPOSITIONS COMMUNES AUX ZONES UA – UD - AU – AUa – A et N du PLU

ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS – PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS BATIS DE PAYSAGE LOCALISES AU TITRE DE L'ARTICLE L 123-1-7° DU CODE DE L'URBANISME ET DES BATIMENTS AGRICOLES IDENTIFIES AU TITRE DE L'ART L123-3-1 DU CODE DE L'URBANISME

I- Les dispositions de l'article R 111-21 du code de l'Urbanisme sont applicables.

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

II – Dispositions applicables aux nouvelles constructions

1- Préalable sur l'application des dispositions de l'article 11

Les règles et les prescriptions du présent article ne sont pas suffisantes à elles seules pour permettre, par leur simple application, la production d'une architecture de qualité, intégrée dans son environnement et susceptible de répondre aux problèmes de notre temps.

Pour toute demande de permis de construire, il est conseillé de rencontrer après contact avec la Commune et avant tout projet de construction, l'architecte conseil du CAUE (Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et d'Environnement).

Les constructions nouvelles établiront une continuité de perception et d'aménagement avec le bâti environnant tant dans les visions proches que lointaines afin de renforcer le caractère des groupements bâtis. Elles devront respecter les dispositions énoncées ci-dessous et intégrer les grands principes des constructions de la zone (volumétrie, aspects et teintes des matériaux, traitement des abords, implantations, liens avec l'espace public...). Le pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région, est à proscrire.

Dispositions dérogatoires :

A l'inverse, le souci d'intégration des constructions dans leur contexte, la prise en compte d'enjeux environnementaux, la mise au point de nouveaux procédés constructifs, peuvent conduire à proposer des réponses architecturales et constructives nouvelles, adaptées aux enjeux de notre temps et ne répondant pas aux obligations énoncées ci-dessous. Dans ce cas, les nouvelles constructions pourront faire l'objet d'adaptations et de dérogations aux dispositions ci-dessous ; la demande de permis de construire devra être complétée par un argumentaire rigoureux démontrant la relation harmonieuse de la construction à son environnement et la pertinence des réponses apportées aux enjeux d'environnement.

Les bâtiments publics et les équipements nécessaires aux services publics pourront également faire l'objet d'adaptations et de dérogations aux dispositions ci-dessous compte tenu des impératifs techniques ou fonctionnels spécifiques. Toutefois, l'article R 111-21 leur est applicable et leur insertion dans le paysage devra être particulièrement étudiée.

2- Terrassements - accès – implantation : chercher une relation harmonieuse avec l'environnement immédiat (terrain, accès, vues, orientation)

La construction devra s'adapter à la topographie du terrain naturel et non l'inverse.

Elle sera étudiée en fonction de la pente du terrain et du niveau de la voie de desserte.

Les travaux de terrassements susceptibles de dégrader le modelé naturel du site seront évités. Ils ne devront pas gêner la libre circulation des eaux. Un bâtiment terminé ne devra pas présenter de talus importants ni en déblais, ni en remblais, mais des talus qui soient les plus faibles et les plus longs possibles, retrouvant la pente du terrain naturel. Les buttes de terre rapportées sont exclues (pas d'effet taupinière). Tout projet qui n'aboutirait pas à une bonne intégration dans le terrain, pourra être refusé.

Tout élément prolongeant le bâtiment principal (ex : accès au garage, terrasses, murs de soutènement, escaliers...) doit être conçu comme un espace construit. Les enrochements et les talus décors préfabriqués seront évités.

Dans les terrains pentus, l'implantation des garages et des parkings doit être proche de l'accès à la parcelle.

Les vues et les meilleures expositions seront prises en compte.

L'accès depuis la voie publique :

Le chemin d'accès à la construction sera le plus court et le moins large possible afin de réduire son impact dans le paysage et les contraintes qui lui sont liées : terrassements, entretien, déneigement, imperméabilisation du sol.

3- Volumétrie

La construction doit présenter une homogénéité de volume et rester sobre dans sa conception. Les complications de volumes seront évitées, ainsi que les décrochés inutiles.

Les lignes horizontales seront dominantes dans la perception des volumes construits (éviter les effets de tours).

Les bâtiments annexes de l'habitation peuvent être dissociés du bâtiment principal et être organisés de manière à composer des espaces intérieurs (cours). Il seront traités en harmonie avec la construction principale.

4- Toitures – Couvertures – teintes et pente des toitures

Les toitures à deux ou quatre pans sont recommandées.

Les toitures à un seul pan sont autorisées dans le cas de constructions accolées ou en extension à un bâtiment existant ; dans ce cas, la pente de toit est identique à celle du bâtiment principal. Elles sont également autorisées pour des bâtiments isolés de faible superficie au sol (< à 20 m²).

Les toitures terrasse sont autorisées si elles ne s'étendent pas à la totalité du bâtiment et sous réserve qu'elles participent ponctuellement à une composition architecturale d'ensemble (élément de liaison par exemple).

Les toitures auront une pente comprise entre 30 et 80 %, sauf pour les bâtiments d'exploitation agricole dont les pentes de toitures pourront être inférieures à celles indiquées ci-avant.

Le faîtage des nouvelles constructions doit être positionné dans le sens de la plus grande dimension du bâtiment.

Les ouvertures en toitures (jacobines, outeaux, chien assis...) sont autorisées dans la mesure où elles auront fait l'objet d'une étude particulière d'intégration. Elles doivent rester limitées en nombre et mesurées en volumétrie et rester en harmonie avec le toit.

Les fenêtres de toitures devront être affleurantes au plan du toit. Leurs dimensions seront proportionnées à la taille du toit et des autres ouvertures de la façade.

Les teintes des matériaux de couverture des toitures à pans, seront dans les tonalités de « la terre cuite vieillie » (voir ci-dessous).



5- Façades – boiseries - menuiseries – finitions

Les couleurs des matériaux de construction devront être discrètes, ni trop claires, ni trop foncées, ni vives et choisies parmi les tonalités des matériaux locaux avec comme référence « les tons pierre, pisé ou sable » (voir ci-dessous).

Pour les bâtiments agricoles, les matériaux utilisés devront présenter un aspect fini ; ce qui n'exclut pas l'utilisation de matériaux bruts sous réserve d'une mise en œuvre soignée. Ils pourront être constituées de plusieurs types de matériaux qui devront contribuer à la cohérence générale du bâtiment.

Les teintes recommandées des façades des bâtiments seront à rechercher dans la palette des couleurs présentes sur le territoire.





Les menuiseries (portes, volets) devront avoir une teinte de finition en harmonie avec la teinte de la façade. Les menuiseries pourront être peintes : tons légers dans les gammes de gris bleu, gris vert gris ou tons éteints (voir ci-dessus).

Les balcons, gardes corps, marquises, auvents, seront d'aspect et de formes simples. Les gardes corps en béton moulé seront interdits.

6- Panneaux solaires - autres éléments techniques – citernes à gaz ou à mazout – emplacement à containers poubelles – postes électriques et de gaz – coffrets, compteurs et boîtes aux lettres

Les panneaux solaires en toiture seront affleurants au plan du toit et intégrés harmonieusement à la toiture et de même pente que cette dernière. Il est souhaitable que tout dispositif solaire soit soumis à l'avis de l'architecte conseil du CAUE.

Dissociés de la construction, ils pourront être situés à proximité à condition de ne pas être vus depuis la voie.

Les antennes paraboliques doivent être aussi peu visibles que possible depuis la voie publique.

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

Les citernes à gaz ou à mazout doivent être placées dans des lieux où elles ne seront pas visibles depuis les voies publiques.

Les postes électriques et de gaz doivent présenter une qualité architecturale qui permette une bonne intégration aux constructions environnantes.

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

7- Clôtures

La clôture des terrains n'est pas obligatoire ; elle est même déconseillée au contact des espaces agricoles et en dehors du village.

Elle sera d'aspect simple et sobre et d'une hauteur totale limitée à 1.50 m sur rue et 2.00 m sur limites séparatives.

La clôture peut être implantée en retrait de la voie pour dégager un espace planté et fleuri contribuant à perpétuer les ambiances rurales de la campagne.



Cas des clôtures implantées à proximité des carrefours des voies publiques ouvertes à la circulation automobile : elles devront être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne ou un danger pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité.

Clôtures dans les secteurs affectés par des risques d'inondation en pied de versant, de crues torrentielles, de crues rapides des rivières, de ruissellement sur versant :

Les clôtures minérales autorisées ci-dessus pourront être interdites dans ces secteurs, afin de permettre la libre circulation des eaux de débordement ou de ruissellement. Elles seront réalisées sans remblaiement. On préférera alors un simple grillage doublé ou non d'une haie vive, un dispositif

à claire-voie de conception simple. Dans le passage naturel des eaux, toute clôture y compris les haies végétales, empêchant la libre circulation des eaux, sera interdite.

III- Dispositions applicables, aux bâtiments agricoles d'intérêt architectural et patrimonial et à leurs abords, identifiés en zone A du P.L.U au titre de l'article L 123-3-1 du code de l'urbanisme, et aux constructions identifiées comme des éléments de paysages à protéger au titre de l'article L 123-1-7° du Code de l'Urbanisme

1- Dispositions générales préalables :

Le présent règlement s'applique aux bâtiments ou ensembles de bâtiments et à leurs abords immédiats, localisés au PLU (cf. plan de localisation) en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial¹.

Le présent règlement vise à assurer la préservation des principales caractéristiques de ces bâtiments (volumétries sobres, massives, fonctionnelles ; une architecture de matériaux issus du sol et du sous sol, une grande diversité de réponses liées à l'utilisation de ces matériaux), un traitement rustique des abords immédiats des constructions.

D'une manière générale en cas de transformation motivée par un changement de destination des édifices désignés ci-dessus, les adaptations seront strictement limitées aux nécessités fonctionnelles de la nouvelle affectation. On privilégiera des interventions contemporaines, sobres et respectueuses des principales caractéristiques du bâtiment ou de la partie de bâtiment concernée, en excluant tout pastiche.

Les adaptations doivent :

- respecter le caractère originel de chaque bâtiment ou partie de bâtiment (architecture et destination d'origine) : pour ce qui concerne les anciennes dépendances, la mémoire de leur destination d'origine devra demeurer clairement intelligible après transformation.
- être sobres ; ce qui exclut toute adjonction de détails se référant à des architectures montagnardes, urbaines, nobles ou bourgeoises anachroniques.

Implantation, volumétrie, éléments constitutifs

Le changement de destination n'étant autorisé que pour permettre d'assurer la préservation des principales caractéristiques de ces bâtiments, l'ensemble des nouvelles fonctions (y compris garage des véhicules, ateliers, buanderie, etc.) sont à localiser dans les bâtiments existants, à l'exclusion de toute construction nouvelle, sauf cas particulier dûment motivé par une analyse typologique et architecturale approfondie.

- Si le volume doit être divisé en plusieurs logements, privilégier le partage vertical de façon à avoir les pièces de vie qui demandent un éclairage plus important et direct au rez de chaussée (elles donneront sur le jardin) et les chambres à l'étage ou sous toiture.
- On évitera ainsi d'avoir à faire de grandes ouvertures en partie haute des bâtiments (types lucarnes, outeau et grands percements) qui dénatureraient le toit.

Toiture-couverture

Les éventuelles adaptations de toiture, les cotes d'égout et les pentes doivent être limitées et s'accorder avec l'architecture de chaque édifice ou partie d'édifice, par référence à sa destination d'origine. A ce titre, les toitures terrasses sont interdites et les accidents de toitures (excroissances, lucarnes, châssis, décaissements) sont à limiter en nombre comme en dimension. Dans toute la mesure du possible, le matériau de couverture des édifices sera à conserver ou à restituer, dans le

¹ en application des articles L 123-3-1 du code de l'urbanisme (loi n° 2003-590 « Urbanisme et habitat » du 2 juillet 2003) et L 123-1-7° du Code de l'Urbanisme

respect des sujétions constructives correspondantes (égouts, rives, faîtage, solins, souches de cheminée).

A défaut, le matériau de couverture de substitution présentera la même texture et la même teinte que le ou les matériaux dominants, dans le respect du bâtiment ou de la partie de bâtiment et du voisinage, et on veillera à restituer ou à reconstituer les sujétions constructives correspondantes.

Outre la description de la toiture et de la couverture, le dossier de demande de permis devra comporter l'indication, la nature, la forme et le traitement de tous les ouvrages ou accessoires de toiture (égouts, rives, faîtage, solins, souches de cheminée, cheminées de ventilation, etc.).

Façades et ouvertures

L'esprit général des façades et l'ordonnance des ouvertures est à conserver, à restituer ou à reconstituer. Leurs composantes essentielles (portes de grange et d'écurie, ouvertures anciennes, dépassées de toiture, etc.) doivent être conservées ou le cas échéant restituées.

Dans le cas où les nécessités fonctionnelles de la nouvelle affectation imposent des créations d'ouvertures nouvelles, elles devront être conçues en accord avec l'architecture de chaque partie de l'édifice, dans le respect de sa destination d'origine. On privilégiera des interventions contemporaines sobres, sous réserve qu'elles respectent l'esprit du bâtiment ou du corps de bâtiment concerné et que sa destination d'origine demeure intelligible.

Menuiseries, occultations, protections anti-effraction

Dans la mesure du possible, les menuiseries existantes sont à conserver, à restituer ou à reconstituer. Dans le cas où le changement de destination imposerait des modifications d'ouvertures existantes (réduction de portes de grange, d'écurie, transformation en panneau vitré pour de l'habitat ou une fonction tertiaire, murage, etc.), la transformation doit respecter la dimension initiale et maintenir la mémoire de la fonction d'origine. En aucun cas, le recours à des produits ou à des formats standardisés ne peut être invoqué pour justifier la modification d'une ouverture (dimension, linteau, jambage ou appui).

Ravalements

Le parement ou le décor de chaque partie de bâtiment est à conserver et/ou à traiter dans le respect de ses matériaux et de sa cohérence d'origine, et sans faire disparaître la mémoire de sa destination initiale. En particulier, pour ce qui concerne les revêtements de façades, on adoptera des solutions simples et couvrantes, en excluant tout « faux rustique ». La réfection des parements nécessitera l'emploi de matériaux compatibles avec leur support (mortier, enduit, chaux, peinture).

Enseignes

Dans le cas où la nouvelle destination impose la mise en place d'une enseigne, cette dernière devra faire l'objet d'une demande particulière, être sobre et de dimension limitée et respecter l'architecture, la composition du bâtiment ou de la partie de bâtiment. Elle ne peut être remplacée qu'après l'obtention d'une nouvelle autorisation, sur la base d'un nouveau dossier.

ANNEXE N° 1 DU REGLEMENT

LISTE DES BATIMENTS AGRICOLES AUTORISES A CHANGER DE DESTINATION DANS LA ZONE AGRICOLE

(art L123-3-1 / R 123-7 et R123-12 du Code de l'Urbanisme)

N°	Lieu dit	Parcelles concernées
1	Combe Cartié	AB n° 28
2	Galine et Grand Champ	AE n° 69
3	Galine et Grand Champ	AE n° 82
4	La Perrière	E n° 184
5	Barral	E n° 336
6	La Perrière	E n° 189
7	La Garenne	E 311
8	Les Bruyères	E n° 414

ANNEXE N° 2 DU REGLEMENT

LISTE DES ELEMENTS BATIS DE PAYSAGES A PROTEGER AU TITRE DE L'ARTICLE L 123-1 (7°) DU CODE DE L'URBANISME

N°	Lieu dit	Parcelles concernées
1	Le Village (l'ancienne école et son mur en galets roulés)	AI n° 27
2	Eglise (l'ancienne cure)	AI n° 60
3	Nicolière (la dernière maison en pisé construite sur la commune)	AI n° 83
4	La Grande Charrière (une ancienne dépendance de ferme)	AD n° 128
5	Aux Prairies (un ancien moulin)	E n° 461
6	Barral (une ancienne ferme habitée)	E n° 351
7	Le Louvier (le château et les bâtiments de fermes attenant au château)	E n° 264

ANNEXE N° 3 DU REGLEMENT

ARRETE N° 2000-7415 - LES COUPES DISPENSEES D'AUTORISATION DANS LES ESPACES BOISES CLASSES AU TITRE DE L'ARTICLE L130-1 DU CODE DE L'URBANISME



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFECTURE DE L'ISÈRE

DIRECTION DES RELATIONS
AVEC LES COLLECTIVITÉS LOCALES
BUREAU DE L'URBANISME
3ÈME DIRECTION - 2ÈME BUREAU

RÉFÉRENCES A RAPPELER : CYNB
RFORES
AFFAIRE SUIVIE PAR : C. YAH
TEL. 04 76 60 34 08

ARRETE N° 2000-7415

LE PREFET DE L'ISERE,
Chevalier de la Légion d'Honneur
Officier de l'Ordre National du Mérite

VU le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L 130-1 et R 130-1 relatifs aux espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer ;

VU l'avis du Centre Régional de la Propriété Forestière de Rhône-Alpes en date du 24 juin 1999 ;

VU l'avis du Directeur Régional de l'Agriculture et de la Forêt de la Région Rhône-Alpes en date du 21 juin 1999 ;

VU l'avis du Directeur Départemental de l'Équipement en date du 26 juillet 1999 ;

VU l'avis du Chef du Service Départemental de la Restauration des Terrains en Montagne en date du 14 octobre 1999 ;

VU l'avis du Directeur du Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine en date du 6 juillet 1999 ;

VU l'avis du Chef du Service Départemental de l'Office National des Forêts en date du 3 juin 1999 ;

SUR proposition du Directeur Départemental de l'Agriculture et de la Forêt ;

ARRETE

ARTICLE 1er - L'arrêté préfectoral n° 78-9877 est abrogé.

ARTICLE 2 - Les régions forestières figurant dans les articles énoncés ci-dessous font référence à la nomenclature de l'Inventaire Forestier National :

- 1 - Plaine du Bas Dauphiné
- 2 - Plateaux des Chambarans et des Bonnevaux
- 3 - Ile Crémieu
- 4 - Grésivaudan et Piedmonts
- 5 - Bas Drac et Matheysine
- 6 - Trièves - Beaumont
- 7 - Belledonne
- 8 - Vercors
- 9 - Chartreuse
- O - Oisans
- A - Haut Diois

12, PLACE DE VERDUN - B.P. 1046 - 38021 GRENOBLE CEDEX 1. - ☎ 04.76.60.34.00 - 📠 04.76.51.03.86

La liste des communes correspondant à chaque région forestière est annexée au présent arrêté.

ARTICLE 3 - Sont dispensées de l'autorisation préalable conformément au quatrième alinéa de l'article R. 1130-1 du Code de l'Urbanisme, les coupes entrant dans les catégories décrites ci-dessous :

1ère catégorie : Les coupes rases de taillis quelle qu'en soit la surface dans les régions forestières suivantes : 1, 2, 3.

2ème catégorie : Les coupes rases de peupliers quelle qu'en soit la surface dans les régions forestières suivantes 1, 2, 3, 4 sous réserve d'une reconstitution à l'identique ou d'une substitution avec des essences feuillues nobles dans les trois ans qui suivent la coupe.

3ème catégorie : Sur l'ensemble du Département, les coupes rases de plantations résineuses arrivées à maturité quelle qu'en soit la surface sous réserve d'une reconstitution ou d'une substitution avec d'autres essences forestières adaptées à la station dans un délai maximum de trois ans.

4ème catégorie : Dans les régions forestières 1, 2, 3, les coupes qui conduisent à une substitution d'essences dans les taillis et taillis sous futaie.

5ème catégorie : Sur l'ensemble du Département, les coupes de jardinage à condition qu'elles laissent au moins deux tiers du volume initial tout en respectant un équilibre dans les différentes classes de diamètre.

6ème catégorie : Sur l'ensemble du Département, les coupes d'amélioration dans les futaies régulières feuillues et résineuses.

7ème catégorie : Les coupes de régénération (ensemencement et définitive) des peuplements réguliers de feuillus et résineux sous réserve d'une reconstitution par semis naturels ou par plantations dans un délai de deux ans à compter de la coupe définitive.

8ème catégorie : Les coupes effectuées sur les berges et dans le lit majeur des torrents, dans le cadre de l'entretien courant incombant aux riverains et réglementé par l'article n° 114 du Code Rural ;

ARTICLE 4 - Ces dispenses sont accordées sous réserve que les parcelles à exploiter ne soient pas situées dans :

- une zone urbaine ou d'urbanisation future délimitée par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé,
- une zone d'habitat délimitée par un plan d'urbanisme ou un projet d'aménagement approuvé,
- une zone d'aménagement concerté faisant l'objet d'un plan d'aménagement de zone approuvé (P.A.Z.),
- les espaces naturels sensibles soumis à une protection particulière par arrêté du Préfet en application de l'article L 142-11 du Code de l'urbanisme,
- les périmètres rapprochés de captage,
- les périmètres de protection des monuments historiques ou des bâtiments classés,
- les périmètres de protection des sites classés ou inscrits,
- les zones de protection du patrimoine architectural urbain et paysager (ZPPAUP),

- les zones protégées par un arrêté préfectoral de protection de biotope (APPB),
- les zones à risques inventoriées dans les Plans de Prévention des Risques (PPR).

ARTICLE 5 - Toutes les coupes ne répondant pas aux caractéristiques définies par l'article 3 et qui ne sont pas effectuées :

- soit dans le cadre d'un plan simple de gestion agréé conformément aux dispositions des articles L 222-1 et suivants du Code Forestier,
- soit dans le cadre des dispositions du Livre I du Code Forestier;
- soit pour l'enlèvement d'arbres dangereux, chablis ou bois morts,

restent soumises à autorisation préalable conformément aux articles R 130-1 et R 130-6 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 6 - Le Secrétaire Général de la Préfecture de l'Isère, les Sous-Préfets de VIENNE et de LA TOUR-du-PIN, le Directeur Départemental de l'Agriculture et de la Forêt, le Directeur Départemental de l'Equipement, le Commandant du Groupement de Gendarmerie de l'Isère sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté qui sera inséré au Recueil des Actes Administratifs de la Préfecture.

Pour ampliation,
Pour le Préfet et par délégation
l'attaché


Claudine YAHY

GRENOBLE, le 18 OCT. 2000

LE PREFET
Pour le Préfet
et par délégation
Le Secrétaire Général

Claude MOREL

Liste des communes et des régions forestières correspondantes.

Code INSEE commune	Nom commune	Code région	Région forestière	Région forestière IN
38001	ABRETS	3821	Terres Basses	1
38003	AGNIN	3824	Vallée du Rhône	1
38009	ANJOU	3824	Vallée du Rhône	1
38011	ANTHON	3846	Plaine de Lyon	1
38012	AOSTE	3821	Terres Basses	1
38017	ASSIEU	3824	Balmes Viennoises	1
38019	AUBERIVES-SUR-VAREZE	3824	Vallée du Rhône	1
38022	AVENIERES	3819	Terres Basses	1
38029	BATIE-MONTGASCON	3821	Terres Basses	1
38034	BEAUREPAIRE	3802	Vallée du Rhône	1
38036	BEAUVOIR-DE-MARC	3828	Balmes Viennoises	1
38037	BELLEGARDE-POUSSIEU	3802	Balmes Viennoises	1
38048	BONNEFAMILLE	3837	Plaine de Lyon	1
38050	BOUCHAGE	3819	Terres Basses	1
38051	BOUGE-CHAMBALUD	3824	Vallée du Rhône	1
38055	BRANGUES	3819	Terres Basses	1
38066	CHALONS	3802	Balmes Viennoises	1
38072	CHANAS	3824	Vallée du Rhône	1
38077	CHAPELLE-DE-SURIEU	3824	Balmes Viennoises	1
38081	CHARANTONNAY	3815	Plaine de Lyon	1
38084	CHARNECLES	3823	Voironnais	1
38085	CHARVIEU-CHAVAGNEUX	3846	Plaine de Lyon	1
38087	CHASSE-SUR-RHONE	3838	Vallée du Rhône	1
38097	CHAVANOS	3846	Plaine de Lyon	1
38101	CHEYSSIEU	3824	Vallée du Rhône	1
38104	CHIMILIN	3821	Terres Basses	1
38107	CHONAS-L'AMBALLAN	3839	Vallée du Rhône	1
38110	CHUZELLES	3838	Vallée du Rhône	1
38114	CLONAS-SUR-VAREZE	3824	Vallée du Rhône	1
38124	CORBELIN	3821	Terres Basses	1
38131	COTES-D'AREY	3839	Vallée du Rhône	1
38134	COUR-ET-BUIS	3802	Balmes Viennoises	1
38144	DIEMOZ	3815	Plaine de Lyon	1
38157	ESTRABLIN	3839	Balmes Viennoises	1
38160	EYZIN-PINET	3839	Balmes Viennoises	1
38165	FITILIEU	3821	Terres Basses	1
38183	GRANIEU	3821	Terres Basses	1
38184	GRENAY	3815	Plaine de Lyon	1
38189	HEYRIEUX	3815	Plaine de Lyon	1
38197	JANNEYRIAS	3846	Plaine de Lyon	1
38198	JARCIEU	3802	Vallée du Rhône	1
38199	JARDIN	3839	Balmes Viennoises	1
38215	LUZINAY	3838	Plaine de Lyon	1
38232	MEYSSIES	3828	Balmes Viennoises	1
38238	MOIDIEU-DETOURBE	3839	Balmes Viennoises	1
38240	MOISSIEU-SUR-DOLON	3802	Balmes Viennoises	1
38244	MONSTEROUX-MILIEU	3802	Balmes Viennoises	1
38259	MONTSEVEROUX	3802	Balmes Viennoises	1
38261	MORESTEL	3819	Terres Basses	1
38270	MURETTE	3823	Voironnais	1
38288	OYTIER-SAINT-OBAS	3815	Plaine de Lyon	1
38290	PACT	3802	Vallée du Rhône	1
38297	PASSINS	3819	Terres Basses	1
38298	PEAGE-DE-ROUSSILLON	3824	Vallée du Rhône	1
38307	PISIEU	3802	Balmes Viennoises	1
38311	POMMIER-DE-BEAUREPAIRE	3802	Balmes Viennoises	1
38315	PONT-DE-BEAUVOISIN	3821	Terres Basses	1
38316	PONT-DE-CHERUY	3846	Plaine de Lyon	1
38318	PONT-EVEQUE	3838	Balmes Viennoises	1
38323	PRESSINS	3821	Terres Basses	1
38324	PRIMARETTE	3802	Balmes Viennoises	1
38331	REAU MONT	3823	Voironnais	1
38332	RENAGE	3823	Voironnais	1
38335	REVEL-TOURDAN	3802	Balmes Viennoises	1
38336	REVENTIN-VAUGRIS	3839	Vallée du Rhône	1