

Département de l'ISERE  
Commune de la Ferrière

**3.1**

**P.L.U.**  
**Plan Local d'Urbanisme**  
**Modification n°2**

**REGLEMENT**

**Phase**  
**APPROBATION**

*Vu pour être annexé  
à la délibération du  
14.02.2017*

**Historique du PLU :**

- PLU (révision du POS) approuvé le 24.06.2008
- Modification simplifiée n°1, approuvée le 28.01.2014
- Modification n°2, approuvée le 14.02.2017

Laurence JANET, urbaniste, mandataire,  
13 impasse Amédée Daille – 73000 CHAMBERY

Vincent LIMARE, cartographie / infographie  
22 rue Germain – 69006 LYON

## **- TITRE I -**

# **Dispositions générales**

## ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique au territoire de **LA FERRIERE**.

Il est accompagné de plans au :

- 1/ 2500è pour les secteurs bâtis,
- 1/ 10000è pour le reste du territoire communal.

## ARTICLE 2 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones et secteurs délimités et repérés du Plan par les indices suivants :

### 1. Les zones urbaines : U

*Secteurs déjà urbanisés et secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.*

<b>Zone Ua</b> :	Chef-lieu et hameaux traditionnels
<b>Zone Ub</b> :	Immeubles collectifs station du Pleynet
<b>Zone Ud</b> :	Secteurs d'extension de l'urbanisation
<b>Zone Ui</b> :	Activités économiques

Ces zones font l'objet des articles du **Titre II**.

### 2. Les zones à urbaniser : AU

*Secteurs à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation.*

**Zone AU** : zone AU stricte, déblocable après projet d'ensemble et modification du PLU

**Zones AU indicé** : urbanisable par opération d'aménagement d'ensemble

Secteur AUa : en référence à la zone Ua

Secteur AUb : en référence à la zone Ub

Secteur AUi : en référence à la zone Ui

Ces zones font l'objet des articles du **Titre III**.

### 3. Les zones agricoles : A

*Secteurs, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.*

Secteur As : secteur à enjeu paysager où toute nouvelle construction est interdite.

Secteur Ap : couvert par un périmètre de protection de captage.

Ces zones font l'objet des articles du **Titre IV**.

### 4. Les zones naturelles et forestières : N

*Secteurs, 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.*

Secteur Nc : campings

Secteur Nh : bâti isolé : seule l'évolution de bâti existant est autorisée

Secteur Np : périmètres de protection des captages

Secteur Ns : domaine skiable et activités 4 saisons

Secteur Nsp : domaine skiable et périmètre de protection des captages

Secteur Nz : zone mixte, d'intérêt écologique

Secteur Ne : destiné à accueillir des équipements techniques : station d'épuration, ...

Secteur Nt : à vocation touristique

Ces zones font l'objet des articles du **Titre V**.

Les documents graphiques font également apparaître les Emplacements Réservés, répertoriés dans une liste figurant sur le plan de zonage.

### **ARTICLE 3 – RISQUES NATURELS**

Conformément aux dispositions de l'article R 123-11b du Code de l'urbanisme le PLU doit afficher les risques naturels à partir des informations disponibles. Le document graphique et le règlement permettent de connaître les dispositions applicables à chaque zone délimitée au document graphique en fonction de la nature de l'aléa recensé et du niveau pris en compte (fort, moyen, faible).

Le règlement instaure des règles d'urbanisme en précisant notamment les modes d'occupation et d'utilisation du sol interdits, ceux admis et les prescriptions à respecter et indique en outre les références des fiches conseils auxquelles il convient de se reporter pour prendre en compte des règles de construction.

**Une carte des aléas recensés sur la commune au 1/ 5 000 et les fiches-conseils sont jointes dans un sous dossier spécifique intitulé "Documents informatifs sur les risques naturels".**

Les espaces soumis aux risques naturels font l'objet d'une identification graphique au plan de zonage.

### **ARTICLE 4 – ADAPTATIONS MINEURES**

Les dispositions des articles du règlement, à l'exception de l'article 14, de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

### **ARTICLE 5 - RECIPROCITE DES RECLS AUTOUR DES BATIMENTS AGRICOLES**

Pour information, il est rappelé que l'article L.111.3 du Code Rural précise :

*"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 PLU ou, dans les communes non dotées d'un PLU, 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 des 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 à l'alinéa précédent. "*

**Les bâtiments d'élevage sont repérés sur le Règlement graphique.**

## **- TITRE II -**

# **Dispositions applicables aux zones urbaines**

**"U"**

## CHAPITRE I - Dispositions applicables aux zones Ua

Les zones Ua sont des zones dans lesquelles les règles du P.L.U. ont pour objet de préserver le caractère traditionnel des hameaux de la commune tout en permettant leur développement.

Dans un souci de préservation du patrimoine, le permis de démolir est imposé.

### ***Consultance architecturale :***

***Afin d'éviter la remise en cause de projets inadaptés, il est conseillé aux constructeurs de prendre contact avec l'architecte conseiller de la commune avant et au cours de l'élaboration du projet pour convenir avec lui du cadre architectural le mieux adapté.***

### **ARTICLE Ua 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

**Les occupations et utilisations du sol mentionnées ci-dessous sont interdites :**

1. Les constructions et installations à vocation industrielle
2. Les nouvelles exploitations agricoles
3. Les installations classées pour la protection de l'environnement autres que celles admises en Ua2 ci-dessous
4. Les ouvertures de carrières
5. Les terrains de camping ou de parcage des caravanes
6. Les habitations légères de loisirs
7. Le stationnement isolé des caravanes et des camping-cars sauf s'il est lié à une habitation et s'effectue sur le même terrain
8. Les dépôts de toute nature
9. Les affouillements et les exhaussements de sol non nécessaires à la réalisation des constructions autorisées dans la zone
10. L'élevage ou le gardiennage des animaux à destination commerciale, non liés à l'exploitation agricole

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

**1. Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :**

- 1.1 Les constructions et installations doivent correspondre à des activités nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et ne doivent entraîner aucune incommodité pour le voisinage.  
En particulier, les établissements artisanaux sont autorisés sous réserve qu'ils ne présentent pas de dangers ou d'inconvénients pour le voisinage (notamment en terme de nuisances sonores, olfactives, ou en terme de circulations engendrées par l'activité).
- 1.2 Pour les bâtiments agricoles existants, leur aménagement et leur extension pour les besoins de l'activité agricole sont autorisés, dans le respect des règles sanitaires.
- 1.3 Les installations classées : est seule autorisée l'extension des installations existantes qui ne comporteraient pas d'inconvénient pour l'environnement.

## 2. Démolitions :

Dans toute la zone, les démolitions totales ou partielles d'immeubles sont soumises au permis de démolir.

## 3. Risques naturels :

**3.1** Des secteurs dans lesquels existent des risques d'origine naturelle sont repérés au plan et notamment des aléas de glissement de terrain, d'effondrement, de crue torrentielle, ravinement et d'avalanche.  
Il est nécessaire de se reporter à la carte d'aléas jointe au présent P.L.U. (pièce 5).

### **3.2** Dans les secteurs affectés par des aléas moyens et forts :

Toute nouvelle construction est interdite.

Toutefois, peuvent être autorisés, sous réserve de ne pas aggraver les risques et de ne pas en provoquer de nouveaux :

a) sous réserve qu'ils ne conduisent pas à une augmentation de la population exposée : les travaux d'entretien et de gestion courante 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, notamment d'habitabilité ou de sécurité,
- la reconstruction ou la réparation de bâtiments sinistrés dans le cas où les dommages n'ont pas de lien avec le risque à l'origine du classement en zone interdite, s'ils ne sont pas situés dans un secteur où toute construction est prohibée.

c) 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, inférieurs à 20m<sup>2</sup>, ainsi que les bassins et les piscines non couvertes et liés à des habitations existantes. Les bassins et piscines ne sont pas autorisés en zone d'aléa fort de glissement de terrain (RG),
- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation des carrières soumises à la législation sur les installations classées, à l'exploitation agricole ou forestière et à l'activité culturelle, touristique, sportive et de loisirs, dans la mesure où leur implantation est liée à leur fonctionnalité.

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 aménagements de nature à réduire les risques.

### **3.3** Dans les secteurs d'aléa faible de glissement de terrain (rg) : Les constructions admises dans les alinéas ci-dessus sont également autorisées sous réserve que :

a) 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.

b) 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 (cf fiches conseils n° 4 "recommandations relatives à la prise en compte du risque de glissement de terrain" figurant dans la pochette n° 5 du dossier de PLU : documents informatifs).

### **3.4** Dans les secteurs d'aléa faible de crue torrentielle (rt) : Les constructions admises dans les alinéas ci-dessus sont également autorisées sous réserve que leur niveau habitable ou utilisable soit situé au minimum à 0.60 m au-dessus du terrain naturel 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 :

- a) cf fiche conseils n° 0 : "recommandations relatives à la prévention des dommages contre l'action des eaux"
- b) cf fiche conseils n° 3 "recommandations relatives à la prise en compte des crues exceptionnelles de rivières torrentielles dont le lit majeur est en forme de couloir" ou la fiche conseils n° 3bis "recommandations relatives à la prise en compte du risque d'invasion lors de crues exceptionnelles de torrents".  
Ces fiches figurent dans la pochette n° 5 du dossier de PLU : documents informatifs.

**3.5** Dans les secteurs d'aléa faible de ravinement (rv) : Les constructions admises dans les alinéas ci-dessus sont également autorisées. Toutefois, il est de la responsabilité du maître d'ouvrage de prendre toutes les dispositions techniques pour se prémunir contre ce risque (cf fiche conseils n° 1 : "recommandations relatives à la prise en compte du risque d'inondation par ruissellement sur versant", figurant dans la pochette n° 5 du dossier de PLU : documents informatifs).

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 (cf la fiche conseil n° 0 : recommandations relatives à la prévention des dommages contre l'action des eaux).

**3.6** Dans les secteurs d'aléa faible d'avalanche (ra) : il est de la responsabilité du maître d'ouvrage de prendre toutes les dispositions techniques pour se prémunir contre ces risques naturels : cf fiche conseils "recommandations relatives à la prévention des dommages contre les avalanches".

**4. Edification des clôtures :** les clôtures sont soumises à déclaration préalable, sauf pour les clôtures agricoles constituées de piquets et grillage.

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

### **1. Accès :**

- 1.1** Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès à une de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- 1.2** Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter le moins de gêne possible à la circulation publique, et offrir des garanties suffisantes de sécurité publique pour les manœuvres des véhicules.
- 1.3** Les accès directs aux routes départementales sont réglementés et ne doivent pas porter atteinte à la sécurité publique ou détériorer les conditions de circulation
- 1.4** Toutefois, dans les secteurs agglomérés, des adaptations pourront être admises si la voie peut présenter un caractère de voie urbaine, c'est-à-dire si des dispositions existent pour assurer la sécurité de l'ensemble des usagers (circulation piétonne, éclairage, limitation de vitesse, etc...).

### **2. Voiries :**

- 2.1** Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux exigences de la protection civile, au déneigement.
- 2.2** Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- 2.3** Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour, notamment les véhicules de services publics.

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

**1. Eau potable :**

Toute construction, installation nouvelle ou aménagement avec changement de destination doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite d'eau de caractéristiques suffisantes.

En l'absence de réseau public d'adduction ou en attente de celui-ci, l'alimentation en eau potable par une source privée est soumise à autorisation du Préfet, exception faite de l'alimentation à l'usage privé d'une famille propriétaire de l'habitation qui doit être déclarée en mairie.

**2. Eaux usées :**

Les pétitionnaires doivent se conformer aux prescriptions du schéma directeur d'assainissement annexé au PLU.

Dans les secteurs d'assainissement collectif :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

En l'absence du réseau ou en attente de celui-ci, il est admis un dispositif d'assainissement autonome, conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit, et conforme aux dispositions du règlement en vigueur. Cependant, à dater de la réalisation du collecteur d'eaux usées, les constructions existantes désormais desservies sont dans l'obligation réglementaire de s'y raccorder dans un délai maximum de 2 ans.

Dans les secteurs d'assainissement autonome :

Il sera admis un dispositif d'assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur et au schéma directeur d'assainissement.

**3. Eaux pluviales :**

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct des eaux pluviales. Le constructeur doit réaliser à sa charge exclusive les dispositifs appropriés à l'opération et au terrain.

Tout aménagement nouveau ne devra pas aggraver les conditions d'écoulement et de concentration des eaux par rapport à l'état initial de chaque parcelle.

**4. Electricité, téléphone, câble :**

Les réseaux d'électricité et de téléphone et les réseaux câblés doivent être enterrés.

**ARTICLE Ua 5 - SUPERFICIE MINIMUM DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Le système sera conforme au règlement Sanitaire Départemental et au schéma directeur d'assainissement.

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

1. Les constructions peuvent s'implanter à l'alignement de la voie ou de la limite qui s'y substitue sauf pour des motifs de sécurité publique.
2. Les piscines respecteront un recul de 2 mètres par rapport au domaine public routier.

**ARTICLE Ua 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

1. L'implantation des constructions est libre, sauf en bordure de ruisseau. Dans ce cas, toute construction nouvelle doit respecter le recul de 10m de sommets de berge.
2. Les piscines respecteront un recul de 1 mètre par rapport aux limites séparatives.

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

Il n'est pas prévu de distance minimale entre constructions. Le bon sens notamment par rapport au vis à vis et à l'ensoleillement sont à préserver.

**ARTICLE Ua 9 - EMPRISE AU SOL**

Il n'est pas prévu de règles particulières sauf pour le cas des rénovations qui reprendront les emprises existantes dans le cas de constructions contiguës formant une unité architecturale.

**ARTICLE Ua 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

1. **Bâtiment principal :**  
La hauteur des constructions devra s'harmoniser avec celle des bâtiments voisins.
2. **Annexes séparées du bâtiment principal :**
  - 2.1 Lorsque l'annexe est éloignée de la limite de propriété, la hauteur est mesurée :
    - par rapport au terrain aménagé après travaux si celui-ci est plus bas que le terrain naturel d'origine
    - par rapport au terrain naturel dans le cas contraire.
  - 2.2 Lorsque l'annexe jouxte la limite de propriété, la hauteur est mesurée par rapport au niveau du fond voisin sur cette limite.
  - 2.3 Dans ces conditions, la hauteur au faîtage ne doit pas dépasser 4,50 m, sa hauteur le long de la limite séparative ne devra pas dépasser 2,50 m.

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

1. **Objectifs :**
  - 1.1 L'objectif est de prendre en compte et de s'inspirer de l'architecture locale traditionnelle et :
    - a) de pousser les constructions nouvelles à s'harmoniser dans les tonalités et les caractéristiques des hameaux et villages dans lesquels elles doivent prendre place
    - b) de faire en sorte que les bâtiments anciens soient réhabilités dans le respect de leurs caractéristiques architecturales.
  - 1.2 Les divers modes d'occupation et utilisation du sol ne doivent pas, par leur implantation ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.
  - 1.3 Les dispositions du présent article s'appliquent aux bâtiments principaux et à leurs annexes fonctionnelles. Toute extension ou annexe d'une construction existante devra être réalisée en harmonie avec le bâtiment principal.

- 1.4 Pour établir leurs projets, les constructeurs se reporteront utilement aux documents consultables en mairie :
- Habiter en Belledonne – construire en montagne (Espace Belledonne)
  - L'architecture et l'environnement dans le massif de Belledonne (Espace Belledonne)

## 2. Le projet architectural – principes généraux :

Le projet doit donner lieu à une recherche d'une conception de volumétrie simple et compacte avec une orientation permettant d'optimiser les caractéristiques bioclimatiques du terrain. Une adaptation de la construction à la pente qui ne doit générer qu'un minimum de déblais et remblais. Réduire l'enveloppe de la maison, les parties enterrées en amont sont isolées par le terrain naturel sans plate-forme.

Le plan, de par sa distribution intérieure des pièces, doit tirer profit du soleil et se protéger du froid selon les différentes utilisations. Les ouvertures de dimensions adéquates selon qu'elles sont au nord (petites) ou au Sud (plus importantes) et dans le sens de la hauteur permettant d'aller chercher le soleil en hiver quand il est bas. Les matériaux et isolants choisis doivent être performants et limiter au maximum les déperditions énergétiques.

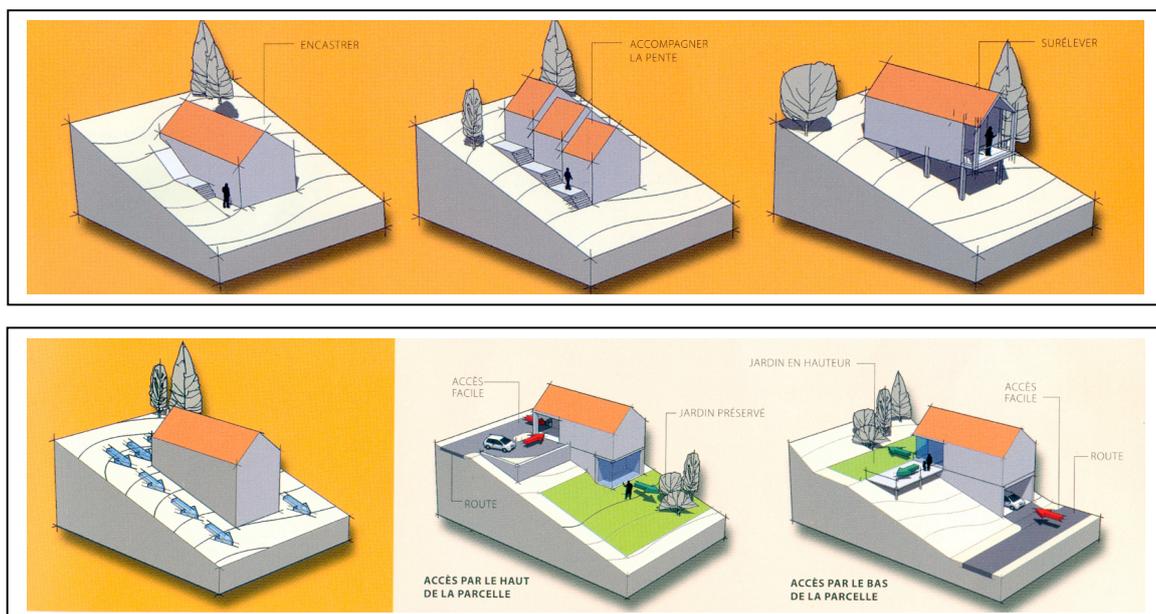
Les plantations persistantes doivent protéger des vents froids d'hiver et les plantations caduques de la chaleur d'été tout en laissant passer le soleil en hiver.

Dans le cas des constructions d'aspect bois en tout ou partie :

- Les constructions feront l'objet d'une recherche architecturale locale et intégrée au mieux à l'environnement bâti ; dans le cas de construction en rondins, la face externe doit être équarrie.
- La teinte des boiseries sera ton noyer ou bois naturel, se rapprochant des tonalités liées au vieillissement naturel du bois. Les couleurs orange, jaune paille... sont à éviter.

La récupération des eaux pluviales est admise mais doit faire l'objet d'une intégration à la construction.

Les panneaux et capteurs solaires sont autorisés sous condition d'être intégrés à la volumétrie des éléments de construction, de préférence en toiture et toujours dans le plan de celle-ci. D'autres implantations par ex. sur le terrain naturel pourront être autorisées en fonction de l'intégration du projet.



Croquis illustratifs issus de la plaquette « Habiter en Belledonne - construire en montagne (Espace Belledonne) »

### **3. Aspect des façades, murs et éléments verticaux :**

#### **3.1 Rénovation et/ou réhabilitation de bâtiments anciens :**

Les présentes règles concernent les bâtiments anciens témoignages du patrimoine architectural local traditionnel (corps de fermes, maisons d'habitations, maisons de notables...). Les caractéristiques architecturales seront préservées au maximum avec :

- les proportions des enduits ou des bardages,
- le type des menuiseries et de garde-corps,
- les types d'occultations,
- les couleurs et les textures de tous les éléments composant la façade. En ce qui concerne les volets, des adaptations de teintes sont possibles,
- la création d'ouvertures qui sera privilégiée dans les parties non maçonnées. Sinon, la création de nouveaux percements dans les parties maçonnées est possible : elle se fera en cohérence avec la composition et les proportions des percements existants.

#### **3.2 Couleurs et textures pour toutes les constructions :**

Enduits : ils seront choisis en s'inspirant de la couleur des bâtiments anciens.

Aspect pierre apparente : on conservera l'aspect pierre sèche ou à pierre vue.

Les teintes agressives sont interdites sur :

- de grandes surfaces,
- les volets, menuiseries, garde-corps et portes de garages ou éléments assimilés,
- les boiseries de bardage ou de charpente.

### **4. Aspect des toitures :**

#### **4.1 Restauration (et extensions) :**

Les présentes règles concernent les bâtiments anciens témoignages du patrimoine architectural local traditionnel (corps de fermes, maisons d'habitations, maisons de notables...) :

- Les restaurations de toitures devront préserver au maximum les caractéristiques des toitures d'origine tant dans leur volumétrie, dans leur implantation par rapport aux murs de façades que dans leur aspect.
- En ce qui concerne la couverture, la couleur des matériaux employés doit être en harmonie avec l'environnement.

#### **4.2 Toitures des constructions neuves :**

Volumétrie : Elles doivent être à deux pans minimum, de pentes égales. Les dépassées de toiture seront de 0.70 m minimum.

Pente : La pente de la toiture principale doit être celle de la majorité des pentes des toitures environnantes. Elle doit être au minimum de 50 %.

Dans le cas de l'extension d'une construction dont la toiture présente une pente différente :

- si l'extension est légère : on peut poursuivre la pente de l'existant
- si l'extension est importante : on doit respecter les 50%.

La réalisation de coyaux à pente inférieure est admise.

Dans les terrains en pente, lorsqu'elles s'intègrent au terrain naturel, il est admis pour les annexes ne comportant pas plus d'un seul niveau, des toitures terrasses recouvertes de terre végétale engazonnée ou bien aménagées en terrasse accessible.

Matériaux : La couleur des matériaux employés en couverture doit être en harmonie avec l'environnement.

Faîtages : Le faitage du volume principal sera disposé dans le sens de la plus grande longueur du bâtiment.

Les faitages suivront le sens de la pente, sauf cas justifié notamment par un environnement bâti différent.

#### **4.3 Ouvertures en toitures :**

Seules sont autorisées les fenêtres de toit sous réserve d'être dans le plan de la couverture. Les jacobines ne seront autorisées que si elles sont limitées en nombre et en superficie, afin de préserver l'équilibre de la toiture.

#### **5. Clôtures :**

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Quand elles sont prévues, elles sont constituées de grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire voie comportant un mur bahut ou non. Dans tous les cas, elles doivent préserver la transparence et l'ouverture des vues.

La hauteur totale de l'ouvrage ne peut dépasser 1,60 mètres, celle du mur bahut 0.40 m. Cette dernière hauteur peut être adaptée dans un terrain en pente.

Toutefois, pour des raisons de sécurité publique, en bordure des voies ouvertes à la circulation, la hauteur des clôtures peut être limitée pour qu'elles ne constituent pas une gêne ou un danger.

Quelle que soit leur hauteur, les murs anciens peuvent être réhabilités ou reconstruits à l'identique et poursuivis.

#### **6. Murets :** Les murets traditionnels en pierre devront être préservés et restaurés.

#### **7. Cuves fuel, gaz, ou bois plaquettes et granulés :**

Elles seront enterrées dans la mesure du possible. Dans le cas contraire, elles seront intégrées dans un volume d'aspect cohérent avec le bâtiment principal.

### **ARTICLE Ua 12 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques dans des parkings de surface ou des garages.
2. Il est exigé pour les constructions à usage d'habitation : 1 place par logement.
3. En cas de difficulté technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à proximité, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

### **ARTICLE Ua 13 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS**

1. **Traitement paysager des espaces libres :** Les espaces libres de toute construction et non affectés aux parkings et dessertes doivent être paysagés.

**2. Plantations le long des clôtures :**

Les clôtures ne sont pas obligatoires mais peuvent être imposées dans le respect de la continuité du paysage urbain. Plantez plutôt des essences locales à floraison échelonnée dans l'année, avec des couleurs variées.( consulter doc. Conseil Général de l'Isère sur "Planter des haies champêtres en Isère" (site: [www.isere.fr](http://www.isere.fr) ). Les haies mono spécifiques de type thuyas ou lauriers sont interdites.

**ARTICLE Ua 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Les possibilités d'occupation du sol résultent de l'application des articles Ua 3 à Ua 13.

**ARTICLE Ua 15 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Sans objet.

**ARTICLE Ua 16 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Sans objet.

## CHAPITRE II - Dispositions applicables aux zones Ub

La zone Ub correspond aux immeubles collectifs de la station du Pleynet.

Elle comprend :

- un secteur Ub(e) correspondant aux voiries, espaces de stationnement publics et équipements publics d'intérêt général

### ***Consultance architecturale :***

***Afin d'éviter la remise en cause de projets inadaptés, il est conseillé aux constructeurs de prendre contact avec l'architecte conseiller de la commune avant et au cours de l'élaboration du projet pour convenir avec lui du cadre architectural le mieux adapté.***

### **ARTICLE Ub 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

**Les occupations et utilisations du sol mentionnées ci-dessous sont interdites :**

1. Les constructions et installations à vocation industrielle.
2. Les exploitations agricoles.
3. Les installations classées pour la protection de l'environnement.
4. Les ouvertures de carrières.
5. Les terrains de camping ou de parcage des caravanes.
6. Les habitations légères de loisirs.
7. Le stationnement isolé des caravanes et des camping-cars en dehors des aires aménagées spécialement pour les campings cars
8. Les dépôts de toute nature.
9. Les affouillements et les exhaussements de sol non nécessaires à la réalisation des constructions ou aménagements (travaux de pistes, cheminements doux ..) autorisées dans la zone.
10. L'élevage ou le gardiennage des animaux.

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

**Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :**

1. Les installations doivent correspondre à des activités nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et ne doivent entraîner aucune incommodité pour le voisinage. En particulier, les établissements artisanaux sont autorisés sous réserve qu'ils ne présentent pas de dangers ou d'inconvénients pour le voisinage (notamment en terme de nuisances sonores, olfactives, ou en terme de circulations engendrées par l'activité).
2. Pour les nouvelles constructions : devront être réservés des surfaces commerciales et de services aux niveaux donnant sur la grenouillère (rez-de-neige).
3. Les constructions autorisées ne doivent présenter aucun risque de nuisance ni compromettre la stabilité des sols.
4. Dans les opérations nouvelles, la mise en place de containers semi enterrés sera imposée.

## 5. Risques naturels :

5.1 Des secteurs dans lesquels existent des risques d'origine naturelle sont repérés au plan et notamment des aléas de glissement de terrain et de ravinement.  
Il est nécessaire de se reporter à la carte d'aléas jointe au présent P.L.U. (pièce 5).

5.2 Dans les secteurs affectés par des aléas moyens et forts :

Toute nouvelle construction est interdite.

Toutefois, peuvent être autorisés, sous réserve de ne pas aggraver les risques et de ne pas en provoquer de nouveaux :

a) sous réserve qu'ils ne conduisent pas à une augmentation de la population exposée :  
- les travaux d'entretien et de gestion courante 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, notamment d'habitabilité ou de sécurité,  
- la reconstruction ou la réparation de bâtiments sinistrés dans le cas où les dommages n'ont pas de lien avec le risque à l'origine du classement en zone interdite, s'ils ne sont pas situés dans un secteur où toute construction est prohibée.

c) 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, inférieurs à 20m<sup>2</sup>, ainsi que les bassins et les piscines non couvertes et liés à des habitations existantes. Les bassins et piscines ne sont pas autorisés en zone rouge de glissement de terrain  
- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation des carrières soumises à la législation sur les installations classées, à l'exploitation agricole ou forestière et à l'activité culturelle, touristique, sportive et de loisirs, dans la mesure où leur implantation est liée à leur fonctionnalité.

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 aménagements de nature à réduire les risques.

5.3 Dans les secteurs d'aléa faible de glissement de terrain (rg) :

Les constructions admises dans les alinéas ci-dessus sont également autorisées sous réserve que :

a) 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.

b) 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 (cf fiches conseils n° 4 "recommandations relatives à la prise en compte du risque de glissement de terrain" figurant dans la pochette n° 5 du dossier de PLU : documents informatifs).

5.4 Dans les secteurs d'aléa faible de ravinement (rv) :

Les constructions admises dans les alinéas ci-dessus sont également autorisées. Toutefois, il est de la responsabilité du maître d'ouvrage de prendre toutes les dispositions techniques pour se prémunir contre ce risque (cf fiche conseils n° 1 : "recommandations relatives à la prise en compte du risque d'inondation par ruissellement sur versant", figurant dans la pochette n° 5 du dossier de PLU : documents informatifs). 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 (cf la fiche conseil n° 0 : recommandations relatives à la prévention des dommages contre l'action des eaux).

6. **Edification des clôtures** : les clôtures sont soumises à déclaration préalable.
7. La zone Ub ne pourra recevoir de nouvelles constructions qu'avec la réalisation concomitante de la mise en conformité de la station d'épuration existante, adaptée à la capacité du projet.

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

**1. Accès :**

- 1.1 Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès à une de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- 1.2 Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter le moins de gêne possible à la circulation publique, et offrir des garanties suffisantes de sécurité publique pour les manœuvres des véhicules.

**2. Voiries :**

- 2.1 Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux exigences de la protection civile, au déneigement, au ramassage des ordures ménagères.
- 2.2 Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- 2.3 Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour, notamment les véhicules de services publics.

**3. Cheminements piétons :**

Les sentiers piétons existants devront être préservés.  
Dans le cas d'opérations d'ensemble, des cheminements piétonniers peuvent être imposés.

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

**1. Eau potable :**

Toute construction, installation nouvelle ou aménagement avec changement de destination doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite d'eau de caractéristiques suffisantes.

**2. Assainissement :**

Les pétitionnaires doivent se conformer aux prescriptions du schéma directeur d'assainissement annexé au PLU.

Toute construction, installation nouvelle ou aménagements par changement d'affectation doit être pourvu d'un réseau séparatif, eaux usées - eaux pluviales.

L'évacuation des effluents doit se faire par des canalisations souterraines raccordées aux collecteurs publics s'ils existent.

**2.1 Eaux usées :**

La zone concernée est équipée d'un réseau d'assainissement raccordé à une station de traitement.

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Toutes les obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

**2.2 Eaux pluviales :**

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct des eaux pluviales. Le constructeur doit réaliser à sa charge exclusive les dispositifs appropriés à l'opération et au terrain.

Tout aménagement nouveau ne devra pas aggraver les conditions d'écoulement et de concentration des eaux par rapport à l'état initial de chaque parcelle.

**3. Electricité, téléphone, câble :**

Les réseaux d'électricité et de téléphone et les réseaux câblés doivent être enterrés.

**4. Desserte - télédiffusion :**

Les immeubles collectifs doivent être équipés d'antennes communes auxquelles les différents logements sont raccordés.

**ARTICLE Ub 5 - SUPERFICIE MINIMUM DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Il n'est pas prévu de surface minimum de terrain.

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

1. Les constructions devront s'implanter avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à la limite du domaine public routier. Cette règle ne s'applique pas aux équipements publics.

Ne sont pas pris en compte dans ces distances les dépassées de toiture et les balcons dans la limite de 1 mètre.

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

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.

2. Les accès automobiles (portails, portes de garages, etc..) devront respecter un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement.
3. Les annexes s'implanteront avec un recul maximum de 10 mètres de l'alignement.
4. Les piscines respecteront un recul de 2 mètres par rapport au domaine public routier.

**ARTICLE Ub 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

1. La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à 4 mètres.

Une tolérance de 1 mètre est admise pour les corniches, débords de toiture, balcons, oriels et pergolas.

2. Les piscines devront respecter un recul de 1 mètre.

3. Ces dispositions ne s'appliquent pas :
  - à la construction des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics,
  - à la réalisation des clôtures,
  - dans le cas de réhabilitation d'un bâtiment existant ou de reconstruction dans son volume d'origine.

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

Il n'est pas prévu de distance minimale entre constructions.

#### **ARTICLE Ub 9 - EMPRISE AU SOL**

Il n'est pas fixé de règles particulières.

#### **ARTICLE Ub 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

1. La hauteur des constructions est mesurée en tout point du bâtiment à partir du sol naturel jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.
2. Intervention sur les immeubles collectifs existants : les surhaussements sont interdits sauf pour des raisons techniques (ascenseur, souche de ventilation ...). En cas d'opération d'ensemble, une hauteur différente pourra être admise.
3. Constructions nouvelles :  
La hauteur maximale au faîtage des nouvelles constructions ne doit pas excéder la hauteur au faîtage des constructions existantes.

#### **ARTICLE Ub 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

1. Le respect du caractère de l'environnement est souhaitable notamment en ce qui concerne les proportions, la pente des toitures et leurs débords, la nature et l'aspect des matériaux employés, qu'il s'agisse de construction neuve ou de restauration.
2. La meilleure adaptation au terrain naturel doit être recherchée afin de réduire au maximum les mouvements de terre.
3. **Les volumes** :  
Ils seront simples et cohérents entres eux. Il est souhaitable de chercher des volumes compacts moins consommateurs d'espace et d'énergie.
4. **Les toitures** :  
Elles seront constituées de toits à 2 ou 4 pans d'égale pente.

Les toitures terrasse pourront être admises dans les cas suivants :

- dans les terrains en pente, lorsqu'elles s'intègrent au terrain naturel, il est admis pour les annexes des toitures terrasses recouvertes de terre végétale engazonnée ou aménagées en terrasse accessible.
- sur des volumes de raccordement entre des bâtiments principaux

Des arrêts de neige discrets seront prévus sur chaque pan. Les zones de décharge de neige ne doivent pas être accessibles pour les piétons.

Les couvertures seront de teinte grise des schistes locaux.

Les accidents de toiture sont permis quand ils sont justifiés (protection d'accès, éclairage des logements en combles...). Ils ne seront pas systématiques. Toutefois, la formule "outeau" sera préférée à celle des "chiens assis" et des toits à la "mansarde".

Les dalles de couverture des parkings seront le plus possible recouvertes de terre et plantées, le minimum d'ouvrages maçonnés et d'étanchéité devant rester apparent. Dans certains cas, ce système de couverture pourra être prolongé au-dessus des locaux d'habitation dans la partie aval.

**5. Les façades :**

Une recherche dans les percements et les balcons sera exigée pour éviter tout élément systématique.

Les revêtements de façades pourront ne pas être de même nature : alternance d'enduits en rez-de-chaussée et de bardages bois au dessus.

Un soin tout particulier sera apporté au traitement des souches de ventilation ou de fumée, ainsi que pour les machineries d'ascenseur et autres.... Il conviendra de veiller à leurs proportions et à la nature de leurs matériaux.

Les annexes telles que garages, abris divers..., si elles ne sont pas traitées en sous-sol, devront être intégrées au volume principal du bâtiment.

Le traitement des terrasses commerciales et garde-corps en rez-de-chaussée (ou situées aux niveaux donnant sur un espace public) se fera d'une manière cohérente.

**6. Les panneaux et capteurs solaires :** Ils sont autorisés sous condition d'être intégrés à la volumétrie des éléments de construction, de préférence en toiture et toujours dans le plan de celle-ci. D'autres implantations par ex. sur le terrain naturel pourront être autorisées en fonction de l'intégration du projet.

**7. Les clôtures :**

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Quand elles sont prévues, elles ne dépasseront pas 0.60 mètre de haut, et devront préserver une transparence.

**8. Cuves fuel, gaz, ou bois plaquettes et granulés :**

Elles seront enterrées dans la mesure du possible. Dans le cas contraire, elles seront intégrées dans un volume d'aspect cohérent avec le bâtiment principal.

**9. Antennes paraboliques et hertziennes**

Dans les bâtiments de logements collectifs, les antennes seront collectives et regroupées par bâtiment.

**ARTICLE Ub 12 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de voies publiques dans des parkings de surface ou des garages.

2. Il est exigé :

2.1 Pour les constructions à usage d'hébergement :

1 place pour 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher

2.2 Pour les hôtels : 1 place par chambre

2.3 Pour les restaurants : 1 place pour 10m<sup>2</sup> de surface de salle

2.4 Pour les commerces supérieurs à 100 m<sup>2</sup> :

1 place pour 20 m<sup>2</sup> de surface de vente (surface de plancher)

2.5 Pour les salles de cinéma, réunion, spectacle : 1 place pour 5 places

2.6 Pour les bureaux : 1 place pour 20 m<sup>2</sup>

2.7 Pour les activités artisanales : 1 place pour 50 m<sup>2</sup>

2.8 La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables à l'exception des places visiteurs.

En cas de changement de destination, on applique la règle de la nouvelle destination.

En règle générale, tous les parkings réalisés à l'air libre seront banalisés. Par ailleurs, étant donné la quasi impossibilité de réaliser des places de stationnement en dehors de certaines zones concentrées et en dehors de la bordure des voies, les constructeurs participeront à la réalisation de ces emplacements dans les secteurs Ube au prorata du nombre de places privatives qu'ils ne pourront réaliser sur les lots dont ils se seront rendus acquéreurs. Les parkings banaux ainsi financés ne pourront toutefois devenir privatifs et resteront à la disposition du public.

#### **ARTICLE Ub 13 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS**

Tous les espaces non construits ainsi que les superficies non affectées aux parkings et aux dessertes seront traités en espaces libres plantés ou en aires de jeux. En particulier, pour la période estivale, une bande de terrain tampon entre les immeubles et la zone sportive sera réservée.

L'organisation de ces espaces à l'intérieur de chaque lot sera réalisée de façon cohérente, afin de permettre les cheminements piétons en relation directe par les lots voisins et avec les équipements publics et collectifs.

#### **ARTICLE Ub 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Les possibilités d'occupation du sol résultent de l'application des articles Ub3 à Ub13.

#### **ARTICLE Ub 15 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Sans objet.

#### **ARTICLE Ub 16 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Sans objet.

## CHAPITRE IV - Dispositions applicables aux zones Ud

Les zones Ud sont des zones destinées à recevoir de l'habitat de faible densité ainsi que des équipements, activités ou services compatibles avec cette destination.  
Elles comprennent un secteur Ud1, correspondant à la résidence de tourisme Cévéo.

### *Consultance architecturale :*

*Afin d'éviter la remise en cause de projets inadaptés, il est conseillé aux constructeurs de prendre contact avec l'architecte conseiller de la commune avant et au cours de l'élaboration du projet pour convenir avec lui du cadre architectural le mieux adapté.*

### ARTICLE Ud 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

**Les occupations et utilisations du sol mentionnées ci-dessous sont interdites :**

1. Les constructions et installations à vocation industrielle et commerciale.
2. Les nouvelles exploitations agricoles.
3. Les installations classées pour la protection de l'environnement autres que celles admises en Ud2 ci-dessous.
4. Les ouvertures de carrières.
5. Les terrains de camping ou de parcage des caravanes.
6. Les habitations légères de loisirs, excepté dans le secteur Ud1.
7. Le stationnement isolé des caravanes et des camping-cars sauf s'il est lié à une habitation et s'effectue sur le même terrain.
8. Les dépôts de toute nature.
9. Les affouillements et les exhaussements de sol non nécessaires à la réalisation des constructions autorisées dans la zone.
10. L'élevage ou le gardiennage des animaux à destination commerciale.

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

**1. Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :**

- 1.1 Les installations doivent correspondre à des activités nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et ne doivent entraîner aucune incommodité pour le voisinage.  
En particulier, les établissements artisanaux sont autorisés sous réserve qu'ils ne présentent pas de dangers ou d'inconvénients pour le voisinage (notamment en terme de nuisances sonores, olfactives, ou en terme de circulations engendrées par l'activité).
- 1.2 Dans les opérations nouvelles d'habitat groupé, la mise en place de containers semi enterrés sera imposée.
- 1.3 Les installations classées : est seule autorisée l'extension des installations existantes qui ne comporteraient pas d'inconvénient pour l'environnement.

**2. Risques naturels :**

- 2.1 Des secteurs dans lesquels existent des risques d'origine naturelle sont repérés au plan et notamment des aléas de glissement de terrain, d'effondrement, de crue torrentielle, ravinement et d'avalanche.  
Il est nécessaire de se reporter à la carte d'aléas jointe au présent P.L.U. (pièce 5).

**2.2** Dans les secteurs affectés par des aléas moyens et forts :

Toute nouvelle construction est interdite.

Toutefois, peuvent être autorisés, sous réserve de ne pas aggraver les risques et de ne pas en provoquer de nouveaux :

- a) sous réserve qu'ils ne conduisent pas à une augmentation de la population exposée : les travaux d'entretien et de gestion courante 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, notamment d'habitabilité ou de sécurité,
  - la reconstruction ou la réparation de bâtiments sinistrés dans le cas où les dommages n'ont pas de lien avec le risque à l'origine du classement en zone interdite, s'ils ne sont pas situés dans un secteur où toute construction est prohibée.
- c) 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, inférieurs à 20m<sup>2</sup>, ainsi que les bassins et les piscines non couvertes et liés à des habitations existantes. Les bassins et piscines ne sont pas autorisés en zone d'aléa fort de glissement de terrain (RG),
  - les constructions et installations nécessaires à l'exploitation des carrières soumises à la législation sur les installations classées, à l'exploitation agricole ou forestière et à l'activité culturelle, touristique, sportive et de loisirs, dans la mesure où leur implantation est liée à leur fonctionnalité.
- 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 aménagements de nature à réduire les risques.

**2.3** Dans les secteurs d'aléa faible de glissement de terrain (rg) :

Les constructions admises dans les alinéas ci-dessus sont également autorisées sous réserve que :

- a) 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.
- b) 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 (cf fiches conseils n° 4 "recommandations relatives à la prise en compte du risque de glissement de terrain" figurant dans la pochette n° 5 du dossier de PLU : documents informatifs).

**2.4** Dans les secteurs d'aléa faible de crue torrentielle (rt) :

Les constructions admises dans les alinéas ci-dessus sont également autorisées sous réserve que leur niveau habitable ou utilisable soit situé au minimum à 0.60 m au-dessus du terrain naturel 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 :

- a) cf fiche conseils n° 0 : "recommandations relatives à la prévention des dommages contre l'action des eaux"
- b) cf fiche conseils n° 3 "recommandations relatives à la prise en compte des crues exceptionnelles de rivières torrentielles dont le lit majeur est en forme de couloir" ou la fiche conseils n° 3bis "recommandations relatives à la prise en compte du risque d'invasion lors de crues exceptionnelles de torrents".

Ces fiches figurent dans la pochette n° 5 du dossier de PLU : documents informatifs).

**2.5** Dans les secteurs d'aléa faible de ravinement (rv) :

Les constructions admises dans les alinéas ci-dessus sont également autorisées. Toutefois, il est de la responsabilité du maître d'ouvrage de prendre toutes les dispositions techniques pour se prémunir contre ce risque (cf fiche conseils n° 1 : "recommandations relatives à la prise en compte du risque d'inondation par ruissellement sur versant", figurant dans la pochette n° 5 du dossier de PLU : documents informatifs). 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 (cf la fiche conseil n° 0 : recommandations relatives à la prévention des dommages contre l'action des eaux).

- 3. Edification des clôtures :** les clôtures sont soumises à déclaration préalable, sauf pour les clôtures agricoles constituées de piquets et grillage.

**ARTICLE Ud 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES, ET CONDITIONS D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC****1. Accès :**

- 1.1** Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès à une de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- 1.2** Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter le moins de gêne possible à la circulation publique, et offrir des garanties suffisantes de sécurité publique pour les manœuvres des véhicules.
- 1.3** Les accès directs aux routes départementales sont réglementés et ne doivent pas porter atteinte à la sécurité publique ou détériorer les conditions de circulation.
- 1.4** Toutefois, dans les secteurs agglomérés, des adaptations pourront être admises si la voie peut présenter un caractère de voie urbaine, c'est-à-dire si des dispositions existent pour assurer la sécurité de l'ensemble des usagers (circulation piétonne, éclairage, limitation de vitesse, etc...).

**2. Voiries :**

- 2.1** Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux exigences de la protection civile, au déneigement.
- 2.2** Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- 2.3** Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour, notamment les véhicules de services publics.

- 3. Voies piétonnes :** Dans le cas d'opérations d'ensemble, des cheminements piétonniers peuvent être imposés.

**ARTICLE Ud 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT****1. Eau potable :**

Toute construction, installation nouvelle ou aménagement avec changement de destination doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite d'eau de caractéristiques suffisantes.

En l'absence de réseau public d'adduction ou en attente de celui-ci, l'alimentation en eau potable par une source privée est soumise à autorisation du Préfet, exception faite de l'alimentation à l'usage privé d'une famille propriétaire de l'habitation qui doit être déclarée en mairie.

## 2. Eaux usées :

Les pétitionnaires doivent se conformer aux prescriptions du schéma directeur d'assainissement annexé au PLU.

Dans les secteurs d'assainissement collectif :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

En l'absence du réseau ou en attente de celui-ci, il est admis un dispositif d'assainissement autonome, conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit, et conforme aux dispositions du règlement en vigueur. Cependant, à dater de la réalisation du collecteur d'eaux usées, les constructions existantes désormais desservies sont dans l'obligation réglementaire de s'y raccorder dans un délai maximum de 2 ans.

Dans les secteurs d'assainissement autonome :

Il sera admis un dispositif d'assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur et au schéma directeur d'assainissement.

## 3. Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct des eaux pluviales. Le constructeur doit réaliser à sa charge exclusive les dispositifs appropriés à l'opération et au terrain.

Tout aménagement nouveau ne devra pas aggraver les conditions d'écoulement et de concentration des eaux par rapport à l'état initial de chaque parcelle.

## 4. Electricité, téléphone, câble :

Sur fonds privés, les réseaux d'électricité et de téléphone et les réseaux câblés doivent être enterrés.

### **ARTICLE Ud 5 - SUPERFICIE MINIMUM DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Le système sera conforme au règlement Sanitaire Départemental et au schéma directeur d'assainissement.

### **ARTICLE Ud 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

1. Sauf mention contraire portée au document graphique, les constructions devront s'implanter avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement actuel.

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

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. Ne sont pas pris en compte les toitures et balcons dans la limite d'un mètre.

2. Les piscines respecteront un recul de 2 mètres par rapport au domaine public routier.

### **ARTICLE Ud 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

#### 1. Construction principale :

1.1 La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude de ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4,00 mètres.

Ne sont pas pris en compte les toitures et les balcons dans la limite de 1 mètre.

- 1.2 Toutefois, la construction en limite est autorisée dans deux cas :
- en cas de constructions simultanées de part et d'autre de la limite,
  - en cas de constructions jouxtant un bâtiment existant érigé en limite de propriété.

**2. Annexes :**

2.1 Les annexes peuvent être autorisées soit sur limite parcellaire (sans dépassées de toiture sur la propriété contiguë), soit en retrait de la limite sur une distance comptée de ses murs extérieurs égale à la largeur de la dépassée de toiture.

2.2 Les piscines respecteront un recul de 1 mètre par rapport aux limites séparatives.

**3. Ces dispositions ne s'appliquent pas :**

- à la construction des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics,
- à la réhabilitation ou l'extension des bâtiments existants qui ne respectent pas ces règles sous réserve que cette extension soit réalisée dans le prolongement ou en retrait de la façade qui longe la limite.

**4. Implantation par rapport aux ruisseaux :**

Lorsque la limite séparative est définie par un cours d'eau, le recul du bâtiment principal ou des annexes ne peut être inférieur à 10 mètres par rapport à la limite des berges des cours d'eau.

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

Il n'est pas prévu de distance minimale entre constructions. Le bon sens notamment par rapport au vis à vis et à l'ensoleillement sont à préserver.

**ARTICLE Ud 9 - EMPRISE AU SOL**

Il n'est pas fixé d'emprise au sol.

**ARTICLE Ud 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

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

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder :

- R + 2 + Combles
- la hauteur des bâtiments existants pour les constructions dont la hauteur dépasse la règle ci-dessus.

Un niveau de plus pourra être admis pour l'intégration des constructions dans des terrains en forte pente.

La hauteur des constructions annexes (garages, celliers etc...) est limitée si elles sont implantées sur la limite séparative. Dans ce cas, leur hauteur est limitée à :

- 2,5 mètres (à l'égout du toit) dans le cas où le mur de façade est sur limite séparative ;
- 4,5 mètres ( au faîtage) dans le cas où le pignon est sur limite séparative

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

**1. Objectifs :**

L'objectif n'est pas d'imposer une typologie architecturale mais de pousser les constructions nouvelles à s'adapter à la tonalité et aux caractéristiques de la texture urbaine environnante.

Pour établir leurs projets, les constructeurs se reporteront utilement aux documents consultables en mairie :

- Habiter en Belledonne – construire en montagne (Balcons de Belledonne)
- L'architecture et l'environnement dans le massif de Belledonne (Balcons de Belledonne)

## 2. Le projet architectural – principes généraux :

Le projet doit donner lieu à une recherche d'une conception de volumétrie simple et compacte avec une orientation permettant d'optimiser les caractéristiques bioclimatiques du terrain. Une adaptation de la construction à la pente qui ne doit générer qu'un minimum de déblais et remblais. Réduire l'enveloppe de la maison, les parties enterrées en amont sont isolées par le terrain naturel sans plate-forme.

Le plan, de par sa distribution intérieure des pièces, doit tirer profit du soleil et se protéger du froid selon les différentes utilisations. Les ouvertures de dimensions adéquates selon qu'elles sont au nord (petites) ou au Sud (plus importantes) et dans le sens de la hauteur permettant d'aller chercher le soleil en hiver quand il est bas. Les matériaux et isolants choisis doivent être performants et limiter au maximum les déperditions énergétiques.

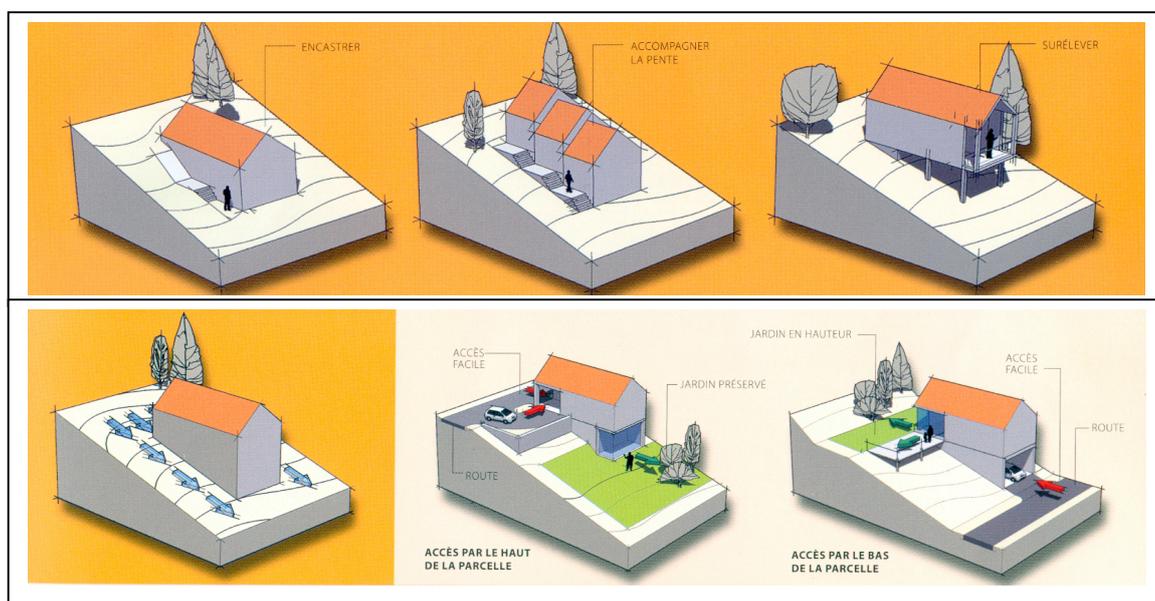
Les plantations persistantes doivent protéger des vents froids d'hiver et les plantations caduques de la chaleur d'été tout en laissant passer le soleil en hiver.

Dans le cas des constructions d'aspect bois en tout ou partie :

- Les constructions feront l'objet d'une recherche architecturale locale et intégrée au mieux à l'environnement bâti ; dans le cas de construction en rondins, la face externe doit être équarrie.
- La teinte des boiseries sera ton noyer ou bois naturel, se rapprochant des tonalités liées au vieillissement naturel du bois. Les couleurs orange, jaune paille... sont à éviter.

La récupération des eaux pluviales est admise mais doit faire l'objet d'une intégration à la construction.

Les panneaux et capteurs solaires sont autorisés sous condition d'être intégrés à la volumétrie des éléments de construction, de préférence en toiture et toujours dans le plan de celle-ci. D'autres implantations par ex. sur le terrain naturel pourront être autorisées en fonction de l'intégration du projet.



Croquis illustratifs issus de la plaquette « Habiter en Belledonne - construire en montagne (Espace Belledonne) »

### 3. Bâtiments :

**3.1** Les dispositions du présent article s'appliquent aux bâtiments principaux et à leurs annexes fonctionnelles. Toute extension ou annexe d'une construction existante devra être réalisée en harmonie avec le bâtiment principal.

#### 3.2 Façades :

Enduits : ils seront choisis en s'inspirant de la couleur des bâtiments anciens.

Aspect pierre apparente : on conservera l'aspect pierre sèche ou à pierre vue.

Les teintes agressives sont interdites sur :

- de grandes surfaces,
- les volets, menuiseries, garde-corps et portes de garages ou éléments assimilés,
- les boiseries de bardage ou de charpente.

#### 3.3 Toitures :

Les toitures doivent être à deux pans de pente égale. Elles peuvent comporter des croupes.

La pente de la toiture principale doit être celle de la majorité des pentes des toitures environnantes. Elle doit être au minimum de 50 %.

Dans le cas de l'extension d'une construction dont la toiture présente une pente différente :

- si l'extension est légère : on peut poursuivre la pente de l'existant
- si l'extension est importante : on doit respecter les 50%.

La réalisation de coyaux à pente inférieure est admise.

Les couvertures doivent être de teinte se rapprochant de celle de l'environnement. Le panachage est interdit.

Les dépassées de toiture seront de 0.70 m minimum.

Les toitures terrasse pourront être admises dans les cas suivants :

- dans les terrains en pente, lorsqu'elles s'intègrent au terrain naturel, il est admis pour les annexes ne comportant pas plus d'un seul niveau, des toitures terrasses recouvertes de terre végétale engazonnée ou bien aménagées en terrasse accessible.
- sur des volumes de raccordement entre des bâtiments principaux
- dans le cas d'une architecture contemporaine de qualité

Les toitures à un pan ne seront admises que pour des extensions ou annexes accolées à un bâtiment principal.

Faîtages :

Le faitage du volume principal sera disposé dans le sens de la plus grande longueur du bâtiment. Les faitages suivront le sens de la pente, sauf cas justifié notamment par un environnement bâti différent.

Les panneaux et capteurs solaires : Ils sont autorisés sous condition d'être intégrés à la volumétrie des éléments de construction, de préférence en toiture et toujours dans le plan de celle-ci. D'autres implantations par ex. sur le terrain naturel pourront être autorisées en fonction de l'intégration du projet.

### 4. Clôtures :

**4.1** Les clôtures ne sont pas obligatoires.

- 4.2 Quand elles sont prévues, elles sont constituées soit de grilles, de grillages ou tout autre dispositif à claire voie comportant un mur bahut ou non.  
La hauteur totale ne peut dépasser 1,60 mètre, celle du mur bahut 0,40 mètre de hauteur.
- 4.3 Toutefois, pour des raisons de sécurité publique, en bordure des voies ouvertes à la circulation, la hauteur des clôtures peut être limitée pour qu'elles ne constituent pas une gêne ou un danger.

#### **ARTICLE Ud 12 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de voies publiques dans des parkings de surface ou des garages.
2. Il est exigé :
  - 2.1 Pour les constructions à usage d'habitation :  
2 places par logement pour les maisons individuelles.  
De plus, pour les lotissements, il sera imposé, en parking de surface, 1 place de stationnement visiteurs pour 4 logements.

#### **ARTICLE Ud 13 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS**

1. Une attention particulière sera apportée à la trame arborée existante.
2. Les espaces libres de toute construction et non affectés aux parkings et dessertes doivent être paysagés.
3. **Plantations le long des clôtures** :  
Les clôtures ne sont pas obligatoires mais peuvent être imposées dans le respect de la continuité du paysage urbain. Plantez plutôt des essences locales à floraison échelonnée dans l'année, avec des couleurs variées.( consulter doc. Conseil Général de l'Isère sur "Planter des haies champêtres en Isère" (site: [www.isere.fr](http://www.isere.fr) ). Les haies mono spécifiques de type thuyas ou lauriers sont interdites.
4. **Espaces de proximité à aménager** :  
Pour les lotissements de 5 lots et plus, et pour les opérations d'habitat groupé de 5 habitations et plus, il sera réalisé pour une surface au moins équivalente à 10% du terrain d'assiette, une ou deux aires de détente avec plantations et aménagement paysager adéquats.

#### **ARTICLE Ud 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Les possibilités d'occupation du sol résultent de l'application des articles Ud 3 à Ud 13.

#### **ARTICLE Ud 15 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Sans objet.

#### **ARTICLE Ud 16 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Sans objet.

## CHAPITRE V - Dispositions applicables aux zones Ui

Les zones Ui correspondent à des zones d'activités existantes ou à créer, ayant un caractère industriel, commercial ou artisanal ou de nature scientifique ou technique.

Elles comprennent :

- un secteur Ui(a) qui correspond aux lacs et équipements de production d'hydro-électricité.

### Consultance architecturale :

*Afin d'éviter la remise en cause de projets inadaptés, il est conseillé aux constructeurs de prendre contact avec l'architecte conseiller de la commune avant et au cours de l'élaboration du projet pour convenir avec lui du cadre architectural le mieux adapté.*

### ARTICLE Ui 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

**Les occupations et utilisations du sol mentionnées ci-dessous sont interdites :**

1. Dans le secteur Ui(a), sont interdites toutes constructions et installations non liées à l'exploitation ou à la protection des ouvrages EDF et autres producteurs autonomes.
2. Les bâtiments d'habitation autres que ceux autorisés en Ui 2.
3. Les constructions agricoles.
4. Les ouvertures de carrières.
5. Les terrains de camping ou de parcage des caravanes, excepté dans les aires réservées à l'accueil des gens du voyage.
6. Les habitations légères de loisirs.
7. Le stationnement isolé des caravanes et des camping-cars
8. Les affouillements et les exhaussements de sol non nécessaires à la réalisation des bâtiments ou des aires de stockages.

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

**1. Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :**

**1.1** Les constructions à usage d'habitation, à condition qu'elles soient intégrées à la volumétrie du bâtiment de l'activité et qu'elles soient nécessaires aux personnes assurant la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements.

**1.2** L'extension des habitations existantes sera limitée à 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

**2. Risques naturels :**

**2.1** Des secteurs dans lesquels existent des risques d'origine naturelle sont repérés au plan et notamment des aléas de crue torrentielle.  
Il est nécessaire de se reporter à la carte d'aléas jointe au présent P.L.U. (pièce 5).

**2.2** Dans les secteurs affectés par des aléas moyens et forts :

Toute nouvelle construction est interdite. Toutefois, peuvent être autorisés, sous réserve de ne pas aggraver les risques et de ne pas en provoquer de nouveaux :

- a) sous réserve qu'ils ne conduisent pas à une augmentation de la population exposée :
  - les travaux d'entretien et de gestion courante 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, notamment d'habitabilité ou de sécurité,
  - la reconstruction ou la réparation de bâtiments sinistrés dans le cas où les dommages n'ont pas de lien avec le risque à l'origine du classement en zone interdite, s'ils ne sont pas situés dans un secteur où toute construction est prohibée.
- c) 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, inférieurs à 20m<sup>2</sup>, ainsi que les bassins et les piscines non couvertes et liés à des habitations existantes. Les bassins et piscines ne sont pas autorisés en zone d'aléa fort de glissement de terrain (RG),
  - les constructions et installations nécessaires à l'exploitation des carrières soumises à la législation sur les installations classées, à l'exploitation agricole ou forestière et à l'activité culturelle, touristique, sportive et de loisirs, dans la mesure où leur implantation est liée à leur fonctionnalité.
- 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 aménagements de nature à réduire les risques.

### 2.3 Dans les secteurs d'aléa faible de crue torrentielle (rt) :

Les constructions admises dans les alinéas ci-dessus sont également autorisées sous réserve que leur niveau habitable ou utilisable soit situé au minimum à 0.60 m au-dessus du terrain naturel 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 :

- a) cf fiche conseils n° 0 : "recommandations relatives à la prévention des dommages contre l'action des eaux"
- b) cf fiche conseils n° 3 "recommandations relatives à la prise en compte des crues exceptionnelles de rivières torrentielles dont le lit majeur est en forme de couloir" ou la fiche conseils n° 3bis "recommandations relatives à la prise en compte du risque d'invasion lors de crues exceptionnelles de torrents".

Ces fiches figurent dans la pochette n° 5 du dossier de PLU (documents informatifs).

### 3. Edification des clôtures : les clôtures sont soumises à déclaration préalable.

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

### 1. Accès :

- 1.1 Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès à une de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- 1.2 Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter le moins de gêne possible à la circulation publique, et offrir des garanties suffisantes de sécurité publique pour les manœuvres des véhicules.
- 1.3 Les accès directs aux routes départementales sont réglementés et ne doivent pas porter atteinte à la sécurité publique ou détériorer les conditions de circulation.
- 1.4 Toutefois, dans les secteurs agglomérés, des adaptations pourront être admises si la voie peut présenter un caractère de voie urbaine, c'est-à-dire si des dispositions existent pour assurer la sécurité de l'ensemble des usagers (circulation piétonne, éclairage, limitation de vitesse, etc...).

## 2. Voiries :

- 2.1 Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux exigences de la protection civile, au déneigement.
- 2.2 Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- 2.3 Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour, notamment les véhicules de services publics.

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

### 1. Eau potable :

Toute construction, installation nouvelle ou aménagement avec changement de destination doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite d'eau de caractéristiques suffisantes, notamment pour la défense contre l'incendie.

### 2. Assainissement :

Toute construction, installation nouvelle ou aménagements par changement d'affectation doit être pourvu d'un réseau séparatif, eaux usées - eaux pluviales. L'évacuation des effluents doit se faire par des canalisations souterraines raccordées aux collecteurs publics s'ils existent.

#### 2.1 Eaux usées :

Les pétitionnaires doivent se conformer aux prescriptions du schéma directeur d'assainissement annexé au PLU.

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Toutes les obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement et à une convention d'autorisation de rejet entre le gestionnaire du réseau et l'industriel engendrant une majoration légale de la redevance d'assainissement.

Les eaux de refroidissement ainsi que les eaux résiduaires industrielles ne nécessitant pas de prétraitement pourront être rejetées en milieu naturel, dans les conditions prévues par les textes réglementaires.

#### 2.2 Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct des eaux pluviales. Le constructeur doit réaliser à sa charge exclusive les dispositifs appropriés à l'opération et au terrain.

Tout aménagement nouveau ne devra pas aggraver les conditions d'écoulement et de concentration des eaux par rapport à l'état initial de chaque parcelle.

### 3. Electricité, téléphone, câble :

Sur fonds privés, les réseaux d'électricité et de téléphone et les réseaux câblés doivent être enterrés (sauf impossibilité technique).

**ARTICLE Ui 5 - SUPERFICIE MINIMUM DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Le système sera conforme au règlement Sanitaire Départemental et au schéma directeur d'assainissement.

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

Les constructions devront s'implanter avec un recul minimum de 4 mètres par rapport à l'alignement actuel.

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

Les dépassées de toiture seront de 0.60 m minimum pour le bâtiment principal et de 0.30 m minimum pour les annexes, excepté sur les façades édifiées sur limites de propriété.

**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 pouvoir être inférieure à quatre mètres.

Toutefois, cette marge peut être supprimée sur l'une au 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.

Les dépassées de toiture seront de 60 cm minimum pour le bâtiment principal et de 30 cm minimum pour les annexes, excepté sur les façades édifiées sur limites de propriété.

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

Il n'est pas prévu de distance minimale entre constructions.

**ARTICLE Ui 9 - EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol des constructions ne peut dépasser 80% de la surface du terrain d'assiette.

**ARTICLE Ui 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant travaux jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Cette hauteur ne doit pas excéder la hauteur des constructions environnantes.

**ARTICLE Ui 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS****1. Bâtiments :**

Les constructions et leur extension ainsi que les éléments d'accompagnement (clôture, garage, appentis) ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains.

La couleur des matériaux de toiture doit être en harmonie avec celle des constructions existantes environnantes.

Les matériaux de revêtement doivent être de couleur discrète s'intégrant à l'environnement naturel et construit.

Pour les bâtiments à usage d'activité : les toitures de type bac acier sont autorisées.

Le projet doit donner lieu à une recherche d'une conception de volumétrie simple et compacte et une adaptation de la construction à la pente qui ne doit générer qu'un minimum de déblais et remblais.

**2. Clôtures :**

Les clôtures ne sont pas obligatoires mais peuvent être imposées dans le respect de la continuité du paysage urbain.

Les haies vives mixtes sont autorisées et seront d'essences locales. Les haies mono-spécifiques de type thuyas ou lauriers sont interdites.

**ARTICLE Ui 12 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

1. Pour les installations d'activités, 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 au plan de circulation qui accompagne obligatoirement la demande de permis de construire.
2. La superficie à prendre en compte pour le stationnement est la suivante :
  - 2.1 pour les véhicules de livraison et de service : 50 m<sup>2</sup>, accès compris
  - 2.2 pour les véhicules légers du personnel, logements de fonction, clientèle : 25 m<sup>2</sup> accès compris
3. Il est exigé :
  - 3.1 Pour les bureaux :  
1 place pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher
  - 3.2 Pour les établissements industriels ou artisanaux et leurs entrepôts  
1 place pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher, non compris le stationnement des poids lourds
  - 3.3 pour le logement de fonction : 1 place de stationnement par logement
  - 3.4 pour les commerces : 1 place par 50 m<sup>2</sup> de surface de vente.
  - 3.5 La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

**ARTICLE Ui 13 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS**

1. Les espaces libres de toute construction et non utilisés à la circulation automobile seront traités en espaces verts engazonnés et plantés. Ils représenteront au minimum 10 % de la surface du terrain.
2. Les haies mono-spécifiques de type thuyas ou lauriers sont interdites. Les conifères sont interdits.
3. Les abords des bâtiments fonctionnels et les espaces de stockage seront paysagés par bouquets d'arbres à haute tige d'essence locale (bouleaux, hêtres, frênes, etc...).

**ARTICLE Ui 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Les possibilités d'occupation du sol résultent de l'application des articles Ui 3 à Ui 13.

**ARTICLE Ui 15 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Sans objet.

**ARTICLE Ui 16 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Sans objet.

## **- TITRE III -**

# **Dispositions applicables aux zones à urbaniser**

**"AU"**

## CHAPITRE I - Dispositions applicables aux zones AU indicées

Les secteurs AU "indicés" sont des secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Ce sont des secteurs à la périphérie immédiate desquels les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone.

Les constructions y sont autorisées lors de la réalisation **d'une opération d'aménagement portant sur l'ensemble de la zone.**

**Les Orientations d'Aménagement et de programmation (document n°2.2)** présentent les principes d'aménagement que la commune souhaite voir appliquer sur ces zones à urbaniser.

Les opérations de constructions ou d'aménagement devront être compatibles avec ces orientations d'aménagement et conformes aux règles édictées par le Règlement.

Elles comprennent :

- un secteur AUa : destiné à recevoir des constructions de moyenne densité (de type habitat intermédiaire).
- un secteur AUb : réservé à l'extension de la station du Pleynet
- un secteur AUi : destiné à recevoir des constructions à usage d'activités économiques

***Consultance architecturale :***

***Afin d'éviter la remise en cause de projets inadaptés, il est conseillé aux constructeurs de prendre contact avec l'architecte conseiller de la commune avant et au cours de l'élaboration du projet pour convenir avec lui du cadre architectural le mieux adapté.***

### ARTICLE AU "indicé" 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Pour chaque secteur, les occupations et utilisations du sol interdites sont celles de la zone urbaine correspondante :

- pour les secteurs AUa : règles de la zone Ua
- pour les secteurs AUb : règles de la zone Ub
- pour les secteurs AUi : règles de la zone Ui

### ARTICLE AU "indicé" 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1. Chacune des zones est urbanisable par opération d'aménagement d'ensemble.
2. Peuvent être autorisées, dans l'attente de l'ouverture à l'urbanisation de la zone, les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### 3. Dispositions spécifiques à certaines zones :

- 3.1 Zone AUa de Gibergy : La grange existante devra être préservée et réhabilitée.
- 3.2 Orientations d'aménagement et de programmation (cf pièce 2.2 du PLU) : Les opérations de constructions ou d'aménagement devront être compatibles avec ces orientations d'aménagement et de programmation.
- 3.3 Zone AUb : Cette zone ne pourra recevoir de nouvelles constructions qu'avec la réalisation concomitante de la mise en conformité de la station d'épuration existante, adaptée à la capacité du projet.

- 4. Les constructions à usage d'activité, de commerce, les installations et travaux divers, ne sont admises que dans la mesure où, par leur nature, leur étendue ou leur fréquentation induite ainsi que par les bruits, odeurs, nuisances de toute nature qu'elles peuvent produire, elles ne risquent pas de nuire à la sécurité, la tranquillité ou la bonne ordonnance des quartiers environnants.
- 5. Dans les opérations nouvelles, la mise en place de containers semi enterrés sera imposée.  
Ceci est sans objet si la collectivité a réalisé ce type d'équipements à proximité et qu'il s'avère de capacité suffisante pour absorber les besoins générés par les nouvelles constructions.

### 6. Risques naturels :

- 6.1 Des secteurs dans lesquels existent des risques d'origine naturelle sont repérés au plan et notamment des aléas de glissement de terrain, d'effondrement, de crue torrentielle et d'avalanche. Il est nécessaire de se reporter à la carte d'aléas jointe au présent P.L.U. (pièce 5).
- 6.2 Dans les secteurs affectés par des aléas moyens et forts :  
Toute nouvelle construction est interdite. Toutefois, peuvent être autorisés, sous réserve de ne pas aggraver les risques et de ne pas en provoquer de nouveaux :
  - a) sous réserve qu'ils ne conduisent pas à une augmentation de la population exposée : les travaux d'entretien et de gestion courante 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, notamment d'habitabilité ou de sécurité,
    - la reconstruction ou la réparation de bâtiments sinistrés dans le cas où les dommages n'ont pas de lien avec le risque à l'origine du classement en zone interdite, s'ils ne sont pas situés dans un secteur où toute construction est prohibée.
  - c) 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, inférieurs à 20m<sup>2</sup>, ainsi que les bassins et les piscines non couvertes et liés à des habitations existantes. Les bassins et piscines ne sont pas autorisés en zone d'aléa fort de glissement de terrain (RG),
    - les constructions et installations nécessaires à l'exploitation des carrières soumises à la législation sur les installations classées, à l'exploitation agricole ou forestière et à l'activité culturelle, touristique, sportive et de loisirs, dans la mesure où leur implantation est liée à leur fonctionnalité.
  - 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 aménagements de nature à réduire les risques.

**6.3** Dans les secteurs d'aléa faible de glissement de terrain (rg) :

Les constructions admises dans les alinéas ci-dessus sont également autorisées sous réserve que :

- a) 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.
- b) 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 (cf fiches conseils n° 4 "recommandations relatives à la prise en compte du risque de glissement de terrain" figurant dans la pochette n° 5 du dossier de PLU : documents informatifs).

**6.4** Dans les secteurs d'aléa faible de crue torrentielle (rt) :

Les constructions admises dans les alinéas ci-dessus sont également autorisées sous réserve que leur niveau habitable ou utilisable soit situé au minimum à 0.60 m au-dessus du terrain naturel 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 :

- a) cf fiche conseils n° 0 : "recommandations relatives à la prévention des dommages contre l'action des eaux"
- b) cf fiche conseils n° 3 "recommandations relatives à la prise en compte des crues exceptionnelles de rivières torrentielles dont le lit majeur est en forme de couloir" ou la fiche conseils n° 3bis "recommandations relatives à la prise en compte du risque d'envahissement lors de crues exceptionnelles de torrents".

Ces fiches figurent dans la pochette n° 5 du dossier de PLU : documents informatifs).

**6.5** Dans les secteurs d'aléa faible de ravinement (rv) :

Les constructions admises dans les alinéas ci-dessus sont également autorisées. Toutefois, il est de la responsabilité du maître d'ouvrage de prendre toutes les dispositions techniques pour se prémunir contre ce risque (cf fiche conseils n° 1 : "recommandations relatives à la prise en compte du risque d'inondation par ruissellement sur versant", figurant dans la pochette n° 5 du dossier de PLU : documents informatifs).

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 (cf la fiche conseil n° 0 : recommandations relatives à la prévention des dommages contre l'action des eaux).

**7. Edification des clôtures :** les clôtures sont soumises à déclaration préalable.

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

Les règles sont celles de la zone urbaine de référence : Ua pour la zone AUa, Ub pour la zone AUb, Ui pour la zone AUi.

En ce qui concerne la zone AUa, seront imposés une desserte groupée et des cheminements piétons sécurisés.

En ce qui concerne la zone AUi, sera imposée : une desserte groupée.

Zone AUb : la zone sera desservie par une voie secondaire.

Des continuités piétonnes devront être assurées. Ces passages devront être aménagés afin d'être commodément utilisés par les piétons et les skieurs.

**ARTICLE AU "indiqué" 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

Les règles sont celles de la zone urbaine de référence : Ua pour la zone AUa, Ub pour la zone AUB, Ui pour la zone AUi.

Les pétitionnaires doivent se conformer aux prescriptions du schéma directeur d'assainissement annexé au PLU.

Pour chaque zone : la gestion des eaux pluviales devra être résolue globalement

Pour les zones AUa de Gibergy et AUB, le raccord au réseau d'assainissement collectif est obligatoire.

Zone AUB :

- Cette zone ne pourra recevoir de nouvelles constructions—qu'avec la réalisation concomitante de la mise en conformité de la station d'épuration existante, adaptée à la capacité du projet.
- Un système d'antennes collectives est obligatoire. Les antennes propres à chaque immeuble devront être installées en combles et non apparentes.
- les équipements techniques type poste de transformation seront obligatoirement incorporés aux bâtiments ou abris poubelles ou autre, en un seul et même ensemble architectural.
- les branchements télécom seront faits en souterrain.

**ARTICLE AU "indiqué" 5 - SUPERFICIE MINIMUM DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Il n'est pas prévu de règles particulières.

**ARTICLE AU "indiqué" 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

1. Les voies entrant dans le champ d'application du présent article sont les voies publiques, les chemins ruraux.
2. Les constructions seront implantées avec un recul de 5 m par rapport aux limites des voies et des emprises publiques.  
En AUB : Les constructions seront implantées avec un recul de 7 m de l'axe de la voie. Ces reculs ne s'appliquent pas pour les bâtiments enterrés et les parkings.
3. Des dispositions différentes pourront être appliquées pour la construction des ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics.

**ARTICLE AU "indiqué" 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les règles sont celles de la zone urbaine de référence : Ua pour la zone AUa, Ub pour la zone AUB, Ui pour la zone AUi.

En AUB : Ces reculs ne s'appliquent pas pour les bâtiments enterrés et les parkings.

**ARTICLE AU "indiqué" 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Il n'est pas prévu de règles particulières.

#### **ARTICLE AU "indiqué" 9 - EMPRISE AU SOL**

Il n'est pas prévu de règles particulières.

#### **ARTICLE AU "indiqué" 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Les règles sont celles de la zone urbaine de référence : Ua pour la zone AUa, Ui pour la zone AUi.

En AUb, la hauteur maximum sera de R+5 étages+1 comble, (hors sous-sol, stationnements enterrés), hauteur mesurée sur la façade donnant sur l'espace public. Un niveau de plus pourra être admis en fonction de l'adaptation à la pente, et de l'insertion paysagère du plan de composition.

#### **ARTICLE AU "indiqué" 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Les règles sont celles de la zone urbaine de référence : Ua pour la zone AUa, Ub pour la zone AUb, Ui pour la zone AUi.

En AUa, l'objectif est de recréer un groupement bâti s'inspirant des principes de ceux des hameaux, notamment en terme de compacité, d'implantation et de volumes du bâti.

En AUb, les couvertures seront constituées de toitures à deux pans ou 4 pans d'égale pente. Comme en Ub, elles seront de teinte grise des schistes locaux.

Les lucarnes de type jacobine sont autorisées. Dans le cas de plusieurs jacobines sur une même toiture, un entraxe minimum doit être respecté. (cohérence architecturale...)

Les toitures terrasse pourront être admises dans les cas suivants :

- dans les terrains en pente, lorsqu'elles s'intègrent au terrain naturel, il est admis pour les annexes des toitures terrasses recouvertes de terre végétale engazonnée ou aménagées en terrasse accessible.
- sur des volumes de raccordement entre des bâtiments principaux

#### **ARTICLE AU "indiqué" 12 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Les règles sont celles de la zone urbaine de référence : Ua pour la zone AUa, Ub pour la zone AUb, Ui pour la zone AUi.

En AUb, Il est exigé :

Pour les constructions à usage de résidence de tourisme : 1 place par logement

Pour les logements : 1 place pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher

Pour les commerces : 1 place pour 50 m<sup>2</sup> de surface de vente (surface de plancher)

Pour les hôtels/ restaurant : 2 places / 3 chambres, restaurant compris

Pour les restaurants : 1 place pour 10m<sup>2</sup> de surface de salle

#### **ARTICLE AU "indiqué" 13 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS**

Les règles sont celles de la zone urbaine de référence : Ua pour la zone AUa, Ub pour la zone AUb, Ui pour la zone AUi.

En AUa, il sera réalisé, pour une surface au moins équivalente à 10 % du terrain d'assiette de la zone, une ou deux aires de détente avec plantations et aménagement paysager adéquats.

**ARTICLE AU "indiqué" 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Dans la zone AUb : la surface de plancher est limitée à 16 020 m<sup>2</sup>.

**ARTICLE AU "indiqué" 15 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES  
ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Sans objet.

**ARTICLE AU "indiqué" 16 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES  
ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Sans objet.

## **CHAPITRE II - Dispositions applicables aux zones AU "strict"**

Les secteurs AU sont des secteurs à caractère naturel de la commune réservés à une urbanisation future.

Ils définissent des secteurs à la périphérie immédiate desquels les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone.

Leur ouverture à l'urbanisation est alors subordonnée à une modification du Plan Local d'Urbanisme.

### **ARTICLE AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Dans les secteurs AU "strict", toute occupation ou utilisation du sol non mentionnée à l'article 2 ci-dessous est interdite.

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

1. Dans les secteurs AU "strict", sont admis, dans l'attente de l'ouverture à l'urbanisation de la zone :
  - les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
2. L'ouverture à l'urbanisation de chaque zone est subordonnée à une modification du PLU.

### **ARTICLES AU 3 à AU 14**

Sans objet

# **- TITRE IV -**

## **Dispositions applicables aux zones agricoles**

**"A"**

## CHAPITRE I - Dispositions applicables aux zones A

Les zones A sont des zones correspondant à des secteurs équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Dans ces zones, la collectivité n'est pas tenue de créer des équipements publics (voirie, eau, assainissement).

Elles comprennent :

- un secteur As à enjeu paysager fort.
- un secteur Ap couvert par un périmètre de protection de captage

Sont indiquées, sur le plan de zonage :

- des zones humides à préserver (identifiées au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme)
- des bâtiments dont le changement de destination est autorisé, dans les conditions définies à l'article L151-11,2° du code de l'Urbanisme.

### ***Consultance architecturale :***

***Afin d'éviter la remise en cause de projets inadaptés, il est conseillé aux constructeurs de prendre contact avec l'architecte conseiller de la commune avant et au cours de l'élaboration du projet pour convenir avec lui du cadre architectural le mieux adapté.***

## **ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

1. En zone A, sont interdites toutes les constructions et installations de toute nature qui ne sont pas strictement liées et nécessaires à l'exploitation agricole, aux équipements collectifs et aux services publics, à condition toutefois de ne pas porter atteinte au caractère de la zone agricole.
2. Les affouillements et exhaussements de sols non nécessaires à la réalisation des constructions autorisées dans la zone.
3. En secteur As, toute nouvelle construction est interdite excepté :
  - les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
  - la réhabilitation des constructions agricoles dont le changement de destination est autorisée (article L151-11,2° du code de l'urbanisme)
4. En secteur Ap, sont interdits :
  - dans le périmètre de protection immédiat : toutes activités, installations et dépôts, à l'exception des activités d'exploitation et de contrôle de l'eau.
  - dans le périmètre de protection rapproché : toutes nouvelles constructions, superficielles ou souterraines, à l'exception des bâtiments strictement liés à l'exploitation du réseau d'eau, des équipements et travaux liés au transport d'énergie électrique et aux télécommunications ; les rejets d'eaux usées d'origine domestique, industrielle ou agricole.

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

**Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :**

1. Les constructions et installations, les occupations et utilisations du sol strictement liées et nécessaires à l'exercice de l'activité professionnelle des exploitations agricoles. L'implantation des constructions doit être justifiée par les impératifs de fonctionnement de l'exploitation.

Pour les constructions à usage d'habitation, la surface sera limitée à 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher et leur implantation, selon la nature de l'activité, devra se réaliser dans ou à proximité immédiate des bâtiments de l'exploitation et former un ensemble cohérent avec ces derniers. L'habitation ne sera autorisée que si les autres bâtiments liés au fonctionnement de l'exploitation agricole sont préexistants.

2. En secteur As, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront être autorisées sous réserve :
  - d'un impératif technique rendant impossible son implantation en dehors de la zone,
  - que leur insertion paysagère soit prise en compte.

Les abris pour animaux liés à l'activité d'une exploitation agricole pourront être autorisés s'ils font l'objet d'une bonne insertion paysagère et s'ils s'implantent en limite de la zone As.

3. **Le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés au plan de zonage (article L151-11,2° du code de l'urbanisme) est autorisé sous réserve que :**

- leur alimentation en eau potable est possible par le réseau public ou par une source privée répondant aux normes de salubrité publique.
- leur assainissement est possible.
- il soit desservi par une voie dont les caractéristiques répondent aux besoins de l'opération projetée.
- leur volume et leurs murs extérieurs sont conservés à l'exception d'éventuelles ouvertures qui devront préserver le caractère de son architecture.
- le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de l'opération projetée doit être assuré en dehors des voies publiques.



Les chalets d'estive :



Certains de ces bâtiments sont identifiés par une étoile noire remplie : les règles ci-dessus sont complétées par la réglementation des chalets d'estive : conformément à l'article L122-11 du code de l'urbanisme, l'autorisation d'urbanisme sera conditionnée à « l'institution d'une servitude administrative, publiée au fichier immobilier, interdisant l'utilisation du bâtiment en période hivernale ou limitant son usage pour tenir compte de l'absence de réseaux. Cette servitude précise que la commune est libérée de l'obligation d'assurer la desserte du bâtiment par les réseaux et équipements publics. Lorsque le terrain n'est pas desservi par une voie carrossable, la servitude rappelle l'interdiction des véhicules à moteur édictée par l'article L362-1 du code de l'environnement. »

Dans les zones d'aléa moyen de glissement de terrain (rg), le pétitionnaire devra produire une étude géotechnique à la parcelle permettant une étude approfondie du phénomène naturel et des mesures constructives à mettre en œuvre et dont la responsabilité lui incombera.

L'ensemble de ces constructions sont soumises au permis de démolir.

**4. Risques naturels :**

Des secteurs dans lesquels existent des risques d'origine naturelle sont repérés au plan. Il est nécessaire de se reporter à la carte d'aléas jointe au présent P.L.U. (pièce 5).

**5. Zones humides identifiées au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme :**

Les occupations et utilisations du sol néfastes au caractère et à l'équilibre de la zone humide, ainsi que les interventions de toute nature contribuant à l'assèchement, sont interdits ainsi que les drainages et remblaiements sauf ceux liés à la gestion écologique justifiée.

Toute construction nouvelle est interdite.

**6. Edification des clôtures :** les clôtures sont soumises à déclaration préalable, sauf pour les clôtures agricoles constituées de piquets et grillage.

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

Les articles R111-5 et R111-6 du Code de l'Urbanisme sont applicables.

**R111-5 :**

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

**R111-6 :**

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa de l'article R111-5.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

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

**1. Eau potable :**

Toute construction, installation nouvelle ou aménagement avec changement de destination nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite d'eau de caractéristiques suffisantes, notamment pour la défense contre l'incendie.

En l'absence de réseau public d'adduction ou en attente de celui-ci, l'alimentation en eau potable par une source privée est soumise à autorisation du Préfet, exception faite de l'alimentation à l'usage privé d'une famille propriétaire de l'habitation qui doit être déclarée en mairie.

## 2. Eaux usées :

Les pétitionnaires doivent se conformer aux prescriptions du schéma directeur d'assainissement annexé au PLU.

Dans les secteurs d'assainissement collectif :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

En l'absence du réseau ou en attente de celui-ci, il est admis un dispositif d'assainissement autonome, conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit, et conforme aux dispositions du règlement en vigueur. Cependant, à dater de la réalisation du collecteur d'eaux usées, les constructions existantes désormais desservies sont dans l'obligation réglementaire de s'y raccorder dans un délai maximum de 2 ans.

Dans les secteurs d'assainissement autonome :

Il sera admis un dispositif d'assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur et au schéma directeur d'assainissement.

## 3. Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct des eaux pluviales. Le constructeur doit réaliser à sa charge exclusive les dispositifs appropriés à l'opération et au terrain.

Tout aménagement nouveau ne devra pas aggraver les conditions d'écoulement et de concentration des eaux par rapport à l'état initial de chaque parcelle.

## 4. Electricité, téléphone, câble :

Sur fonds privés, les réseaux d'électricité et de téléphone et les réseaux câblés doivent être enterrés.

### **ARTICLE A 5 - SUPERFICIE MINIMUM DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Le système sera conforme au règlement Sanitaire Départemental et au schéma directeur d'assainissement.

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

1. Les constructions doivent respecter un recul de :
  - a) pour les routes départementales (mesurées à l'axe) :
    - 14 mètres si la pente du terrain est inférieure à 20 %
    - 10 mètres si cette pente est égale ou supérieure à 20 %
  - b) pour les autres voies automobiles (mesurées depuis la limite du domaine public) : 5 mètresNe sont pas pris en compte dans ces distances les dépassées de toiture et les balcons dans la limite de 1 mètre.
2. Toutefois pour des raisons de sécurité, d'architecture ou d'urbanisme, des implantations différentes pourront être autorisées ou prescrites.
3. Ces dispositions ne s'appliquent pas :
  - à la construction d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics
  - à l'extension des bâtiments existants qui ne respectent pas ces règles sous réserve que cette extension soit réalisée dans le prolongement ou en retrait de la façade qui longe la voie

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

### **1. Implantation par rapport aux limites :**

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude de ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- à la construction des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics
- dans le cas de réhabilitation d'un bâtiment existant ou de reconstruction dans son volume d'origine.

### **2. Implantation par rapport aux ruisseaux :**

Lorsque la limite séparative est définie par un cours d'eau, le recul du bâtiment principal ou des annexes ne peut être inférieur à 10 mètres par rapport à la limite des berges des cours d'eau.

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

Il n'est pas prévu de distance minimale entre constructions.

## **ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL**

Il n'est pas fixé d'emprise au sol

## **ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions est mesurée en tout point du bâtiment à l'aplomb du terrain naturel avant travaux, à l'exclusion des ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures.

Cette hauteur, mesurée au faîtage, ne doit pas excéder 15 mètres.

Ces règles ne s'appliquent pas aux bâtiments anciens, témoignages de l'architecture traditionnelle dont la réhabilitation ou la rénovation doit être faite dans un souci de préservation du patrimoine (cas des bâtiments dont le changement de destination est autorisé).

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

### **1. Objectifs :**

- 1.1** Les divers modes d'occupation et utilisation du sol ne doivent pas, par leur implantation ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.
- 1.2** Les dispositions du présent article s'appliquent aux bâtiments principaux et à leurs annexes fonctionnelles. Toute extension ou annexe d'une construction existante devra être réalisée en harmonie avec le bâtiment principal.
- 1.3** Pour établir leurs projets, les constructeurs se reporteront utilement aux documents consultables en mairie :
  - Habiter en Belledonne – construire en montagne (Espace Belledonne)
  - L'architecture et l'environnement dans le massif de Belledonne (Espace Belledonne)

**2. Implantation des constructions :**

Les constructions, par leur composition et leur accès, doivent s'adapter au terrain naturel, sans modification importante des pentes de celui-ci.

Afin d'assurer une bonne adaptation au terrain, les déblais et remblais qui ne sont pas liés à la construction ou à sa desserte sont limités à 1,50 mètres au-dessus ou au-dessous du terrain naturel. En limite de parcelle, le talutage sera au maximum de 1,00 mètre de haut sur 2,00 mètres de large.

**3. Bâtiment d'exploitation agricole :**

Les façades pourront associer des murs en maçonnerie enduite de teinte gris beige et des parois de teinte brune ou en bois naturel.

Les couvertures seront de teinte se rapprochant de celle de l'environnement proche ou de la teinte d'origine.

**4. Réhabilitation du patrimoine bâti et bâtiments dont le changement destination est autorisé :**

**Aspect des façades, murs et éléments verticaux :**

Les restaurations devront respecter au maximum les caractéristiques de l'architecture vernaculaire :

- l'emprise des enduits ou des bardages,
- le type des menuiseries et de garde-corps,
- les types d'occultations,
- les couleurs et les textures de tous les éléments composant la façade. En ce qui concerne les volets, des adaptations de teintes sont possibles,
- la création d'ouvertures qui sera privilégiée dans les parties non maçonnées. Sinon, la création de nouveaux percements dans les parties maçonnées est possible : elle se fera en cohérence avec la composition et les proportions des percements existants. La réalisation de balcons est autorisée sous réserve de respecter les proportions et le style de la construction existante.

**Couleurs et textures :**

Enduits et boiseries : ils seront choisis en s'inspirant de la couleur des bâtiments anciens.

Dans le cas de murs de pierres apparentes cette disposition pourra être conservée, en conservant l'aspect pierre sèche ou à pierre vue.

Les teintes agressives sont interdites sur :

- de grandes surfaces,
- les volets, menuiseries, garde-corps et portes de garages ou éléments assimilés,
- les boiseries de bardage ou de charpente.

**Aspect des toitures :**

Les restaurations de toitures devront préserver au maximum les caractéristiques des toitures d'origine tant dans leur volumétrie, dans leur implantation par rapport aux murs de façades que dans leur aspect.

En ce qui concerne la couverture, la couleur des matériaux employés doit être en harmonie avec l'environnement.

**Ouvertures en toitures** : Seules sont autorisées les fenêtres de toit sous réserve d'être dans le plan de la couverture ou les jacobines dans le respect des proportions de la toiture existante.

**Les panneaux et capteurs solaires** : Ils sont autorisés sous condition d'être intégrés à la volumétrie des éléments de construction, de préférence en toiture et toujours dans le plan de celle-ci. D'autres implantations par ex. sur le terrain naturel pourront être autorisées en fonction de l'intégration du projet.

**Clôtures** :

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Quand elles sont prévues, elles sont constituées de grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire voie comportant un mur bahut ou non. Dans tous les cas, elles doivent préserver la transparence et l'ouverture des vues.

**Murets** : Les murets traditionnels en pierre devront être préservés et restaurés.

**ARTICLE A 12 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques.

**ARTICLE A 13 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS**

1. Les éléments ruraux du paysage (terrasses, haies de bocages...) doivent être préservés.
2. Les abords des bâtiments agricoles fonctionnels et les espaces de stockage seront paysagés par bouquets d'arbres à haute tige d'essence locale (bouleaux, hêtres, frênes, etc...).
3. Les conifères sont interdits.

**ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.

La surface de plancher est limitée pour la réalisation de l'habitation indispensable à l'activité agricole : dans le cas d'une construction neuve séparée du volume d'exploitation : 200 m<sup>2</sup>.

# **- TITRE V -**

## **Dispositions applicables aux zones naturelles**

**"N"**

## CHAPITRE I - Dispositions applicables aux zones N

Les zones N correspondent à des zones naturelles et forestières, équipées ou non, qu'il convient de protéger en raison de :

- 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.

Elles comprennent :

- un secteur Nc correspondant à des campings
- un secteur Np correspondant aux périmètres de protection des captages
- un secteur Nh correspondant à des espaces bâtis situés à l'écart des urbanisations où ne sont admises que l'amélioration des constructions existantes et leur extension limitée
- un secteur Ns correspondant au domaine skiable de la station du Pleyne et pouvant accueillir toutes activités 4 saisons
- un secteur Nsp correspondant au domaine skiable et périmètre de protection de captage
- un secteur Nz : zone mixte, d'intérêt écologique (ZNIEFF "tourbières des Sept-Laux et du Crêt Luisard"), dans lequel des aménagements de loisirs sont admis (pistes de ski de fond, raquette, sentiers...)
- un secteur Ne destiné à accueillir des équipements techniques : station d'épuration, ...
- un secteur Nt à vocation touristique

Dans les zones N et ses secteurs, la collectivité n'est pas tenue de créer des équipements publics (voirie, eau, assainissement).

Sont indiquées, sur le plan de zonage, des zones humides à préserver (identifiées au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme).

### Consultance architecturale :

*Afin d'éviter la remise en cause de projets inadaptés, il est conseillé aux constructeurs de prendre contact avec l'architecte conseiller de la commune avant et au cours de l'élaboration du projet pour convenir avec lui du cadre architectural le mieux adapté.*

## ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Tout ce qui n'est pas mentionné dans l'article 2 est interdit et en particulier :

### **1. En secteur Np (et Nsp) :**

Sont interdits toutes activités et/ou rejets susceptibles d'altérer la qualité de l'eau.

En particulier, sont interdits :

- toutes nouvelles constructions, superficielles ou souterraines, à l'exception des bâtiments strictement liés à l'exploitation du réseau d'eau, des équipements et travaux liés au transport d'énergie électrique et aux télécommunications ;
- les rejets d'eaux usées d'origine domestique, industrielle ou agricole
- les affouillements, exhaussements et les extractions de matériaux du sol et du sous-sol
- la création de nouveaux puits, forages... destinés à l'exploitation des eaux souterraines

### **2. Zones humides identifiées au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme :**

Les occupations et utilisations du sol néfastes au caractère et à l'équilibre de la zone humide, ainsi que les interventions de toute nature contribuant à l'assèchement, sont interdits ainsi que les drainages et remblaiements sauf ceux liés à la gestion écologique justifiée.

Toute construction nouvelle est interdite.

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

**1. Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :**

**1.1** Dans l'ensemble de la zone N, sont autorisés : (hors Np et Nsp)

- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et travaux d'infrastructures et les installations d'intérêt général telles que les postes de transformation E.D.F., stations de pompage, réservoir d'eau, stations d'épuration, constructions liées à la production hydro-électrique...
- Les constructions et équipements directement liés et nécessaires à l'activité forestière.
- les chalets d'alpage
- les constructions liées aux gîtes et refuges existants
- Les abris pour animaux, liés à des activités agricoles et touristiques (chevaux, chiens de traîneaux...)

**1.2** En secteur Nh, sont seuls autorisés :

- Le changement de destination pour les fonctions suivantes : habitation, commerce, restaurant, gîte (sous réserve de ne pas porter atteinte à l'exploitation agricole).
- Les restaurations dans le volume des constructions représentatives de l'architecture vernaculaire
- L'amélioration des habitations existantes et leur extension mesurée dans une limite totale de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher
- Les annexes à condition qu'elles soient implantées sur le même îlot de propriété que la construction principale.

**1.3** En secteur Ns, sont autorisées les constructions et installations liées à l'exploitation du domaine skiable et toutes activités 4 saisons.

**1.4** En secteur Np : les bâtiments liés à l'exploitation du réseau d'eau

**1.5** En secteur Nsp, les aménagements liés à l'exploitation du domaine skiable devront prendre en compte les prescriptions liées à la protection des captages.

**1.6** En secteur Nz :

- les aménagements de loisirs de type pistes de ski de fond, pistes de raquettes... sous réserve de préserver le caractère écologique du site
- les constructions liées aux gîtes

**1.7** En secteur Nc : les campings-caravaning

**1.8** En secteur Ne : les équipements techniques : station d'épuration...

**1.9** En secteur Nt : les constructions et équipements liés à la fonction touristique du site : restaurant, gîtes, gîte équestre...

**2. Les occupations et utilisations du sol ci-dessus ne devront pas :**

**2.1** avoir des conséquences dommageables pour l'environnement et le paysage.

**2.2** présenter un risque de nuisance ou compromettre la stabilité des sols.

**3. Risques naturels :**

Des secteurs dans lesquels existent des risques d'origine naturelle sont repérés au plan. Il est nécessaire de se reporter à la carte d'aléas jointe au présent P.L.U. (pièce 5).

**4. Edification des clôtures :** les clôtures sont soumises à déclaration préalable, sauf pour les clôtures agricoles constituées de piquets et grillage.

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

Les articles R111-5 et R111-6 du Code de l'Urbanisme sont applicables.

**R111-5 :**

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

**R111-6 :**

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa de l'article R111-5.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

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

**1. Eau potable :**

Toute construction, installation nouvelle ou aménagement avec changement de destination nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite d'eau de caractéristiques suffisantes, notamment pour la défense contre l'incendie.

En l'absence de réseau public d'adduction ou en attente de celui-ci, l'alimentation en eau potable par une source privée est soumise à autorisation du Préfet, exception faite de l'alimentation à l'usage privé d'une famille propriétaire de l'habitation qui doit être déclarée en mairie.

**2. Eaux usées :**

Les pétitionnaires doivent se conformer aux prescriptions du schéma directeur d'assainissement annexé au PLU.

Dans les secteurs d'assainissement collectif :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

En l'absence du réseau ou en attente de celui-ci, il est admis un dispositif d'assainissement autonome, conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit, et conforme aux dispositions du règlement en vigueur. Cependant, à dater de la réalisation du collecteur d'eaux usées, les constructions existantes désormais desservies sont dans l'obligation réglementaire de s'y raccorder dans un délai maximum de 2 ans.

Dans les secteurs d'assainissement autonome :

Il sera admis un dispositif d'assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur et au schéma directeur d'assainissement.

### **3. Eaux pluviales :**

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct des eaux pluviales. Le constructeur doit réaliser à sa charge exclusive les dispositifs appropriés à l'opération et au terrain.

Tout aménagement nouveau ne devra pas aggraver les conditions d'écoulement et de concentration des eaux par rapport à l'état initial de chaque parcelle.

### **4. Electricité, téléphone, câble**

Sur fonds privés, les réseaux d'électricité et de téléphone et les réseaux câblés doivent être enterrés.

## **ARTICLE N 5 - SUPERFICIE MINIMUM DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Le système sera conforme au règlement Sanitaire Départemental et au schéma directeur d'assainissement.

## **ARTICLE N 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

L'implantation des constructions est libre.

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

### **1. Implantation par rapport aux limites :**

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude de ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- à la construction des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics,
- dans le cas de réhabilitation d'un bâtiment existant ou de reconstruction dans son volume d'origine,
- dans le secteur Ns.

### **2. Implantation par rapport aux ruisseaux :**

Lorsque la limite séparative est définie par un cours d'eau, le recul du bâtiment principal ou des annexes ne peut être inférieur à 10 mètres par rapport à la limite des berges des cours d'eau.

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

Il n'est pas prévu de distance minimale entre constructions.

#### **ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL**

Il n'est pas fixé d'emprise au sol, excepté en Nt où il est limité à 0.30.

#### **ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

- 1. Intervention sur les bâtiments existants :**  
Les extensions ne pourront dépasser la hauteur du volume existant
- 2. Constructions neuves, notamment dans le secteur Nh et Nt :**  
La hauteur des constructions devra s'harmoniser avec celle des bâtiments voisins.
- 3.** Ces règles ne s'appliquent pas dans le secteur Ns.

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

##### **1. Objectifs :**

- 1.1** L'objectif est de prendre en compte et de s'inspirer de l'architecture locale traditionnelle et :
  - a) de pousser les constructions nouvelles à s'harmoniser avec les tonalités et les caractéristiques des hameaux et villages dans lesquels elles doivent prendre place
  - b) de faire en sorte que les bâtiments anciens soient réhabilités dans le respect de leurs caractéristiques architecturales.
- 1.2** Les divers modes d'occupation et utilisation du sol ne doivent pas, par leur implantation ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.
- 1.3** Les dispositions du présent article s'appliquent aux bâtiments principaux et à leurs annexes fonctionnelles. Toute extension ou annexe d'une construction existante devra être réalisée en harmonie avec le bâtiment principal.
- 1.4** Pour établir leurs projets, les constructeurs se reporteront utilement aux documents consultables en mairie :
  - Habiter en Belledonne – construire en montagne (Espace Belledonne)
  - L'architecture et l'environnement dans le massif de Belledonne (Espace Belledonne)

##### **2. Implantation des constructions :**

Les constructions, par leur composition et leur accès, doivent s'adapter au terrain naturel, sans modification importante des pentes de celui-ci.

Afin d'assurer une bonne adaptation au terrain, les mouvements de terre qui ne sont pas liés à la construction ou à sa desserte sont limités à 1,50 mètres au-dessus ou au-dessous du terrain naturel. En limite de parcelle, le talutage sera au maximum de 1,00 mètre de haut sur 2,00 mètres de large.

##### **3. Réhabilitation du patrimoine bâti :**

Les règles qui s'appliquent sont celles de la zone Ua.

##### **4. Dans la zone Nh et Nt :** Les règles qui s'appliquent sont celles de la zone Ua pour les réhabilitations du bâti existant et Ud pour les constructions nouvelles.

**ARTICLE N 12 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

1. Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques.
2. Il est exigé, pour les constructions à usage d'habitation : 2 places par logement.
3. **En Nt**, il est exigé :
  - Pour les constructions à usage d'hébergement et d'habitation : 1 place par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher avec un minimum de 1 place par logement.
  - Pour les restaurants : 1 place par 10 m<sup>2</sup> de surface de salle.

**ARTICLE N 13 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS**

Les éléments ruraux du paysage (terrasses, haies de bocages...) doivent être préservés.

**ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.