Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 04/04/2018
Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
073-217302686-20180215-DEL2018016b-DE

MAIRIE
73240 SAINT PAUL SUR ISERE

Commune de Saint-Paul-Sur-Isère
Modification simplifiée du P.L.U.

Rapport de présentation

01 août 2017

Sommaire

1- Préambule 3
2- Situation de la zone concernée par la modification 5
3- Zonage actuel du P.L.U 8
4- Zonage modifié du P.L.U 10
5- Règlement de la zone A actuel 13
6- Règlement de la zone A modifié 21

• 1- Préambule

- La commune de Saint-Paul-sur-Isère est régie par un Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) approuvé en 2008.
- Le P.L.U. actuel ne permet plus de prendre en compte les évolutions et les besoins récents de la commune, une révision de ce document a été prescrite en date du 19/09/2014. Les travaux d'élaboration de la révision du P.L.U. sont en cours.
- La présente modification simplifiée porte uniquement sur une zone Aa et une zone N d'un secteur situé au Sud-Ouest du centre-bourg de la commune.
- La modification porte sur le reclassement d'une zone Aa en zone A et l'intégration d'une partie de la zone N à la nouvelle zone A en modifiant le zonage actuel du P.L.U. et son règlement notamment au niveau des dispositions liées aux occupations et utilisations des sols.
- La modification simplifiée est nécessaire pour permettre à un jeune agriculteur de la commune, de continuer et développer son activité. Le but est d'éviter son départ , de pérenniser l'activité agricole et de maintenir les emplois sur la commune.
- Ce jeune agriculteur est propriétaire en grande partie des parcelles qui subissent un reclassement de zonage. Il souhaite étendre son activité agricole et ne possède que cet espace pour répondre à ses besoins. Afin de permettre le développement de son activité, il envisage de construire un bâtiment agricole en dur ou d'installer un tunnel pour ses moutons, sur ce secteur.
- Le PLU actuel ne permet pas le développement de l'activité agricole et la construction de bâtiment agricole sur ce secteur.
- Les mesures prises respectent les orientations de l'Etat en ce qui concerne le maintien de l'emploi et la préservation et le développement de l'activité agricole.

Champ d'application :

La procédure de modification simplifiée de POS ou PLU est issue de la loi pour l'accélération des programmes de construction et d'investissement publics et privés et de son décret d'application.

En application du code de l'urbanisme, la procédure de modification simplifiée prévue peut être utilisée pour :

- rectifier une erreur matérielle ;

- augmenter, dans la limite de 20 %, le coefficient d'emprise au sol, le coefficient d'occupation des sols (COS) ou la hauteur maximale des constructions, ainsi que les plafonds dans lesquels peut être autorisée l'extension limitée des constructions existantes ;

- diminuer les obligations de recul des constructions par rapport aux limites de leur terrain d'assiette ou par rapport aux autres constructions situées sur le même terrain ;

- diminuer, dans la limite de 20 %, la superficie minimale des terrains constructibles ;

- supprimer des règles qui auraient pour objet ou pour effet d'interdire l'installation de systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable, l'utilisation en façade du bois ou de tout autre matériau renouvelable permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre ou la pose de toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales ;

- supprimer un ou plusieurs emplacements réservés, ou réduire leur emprise ;

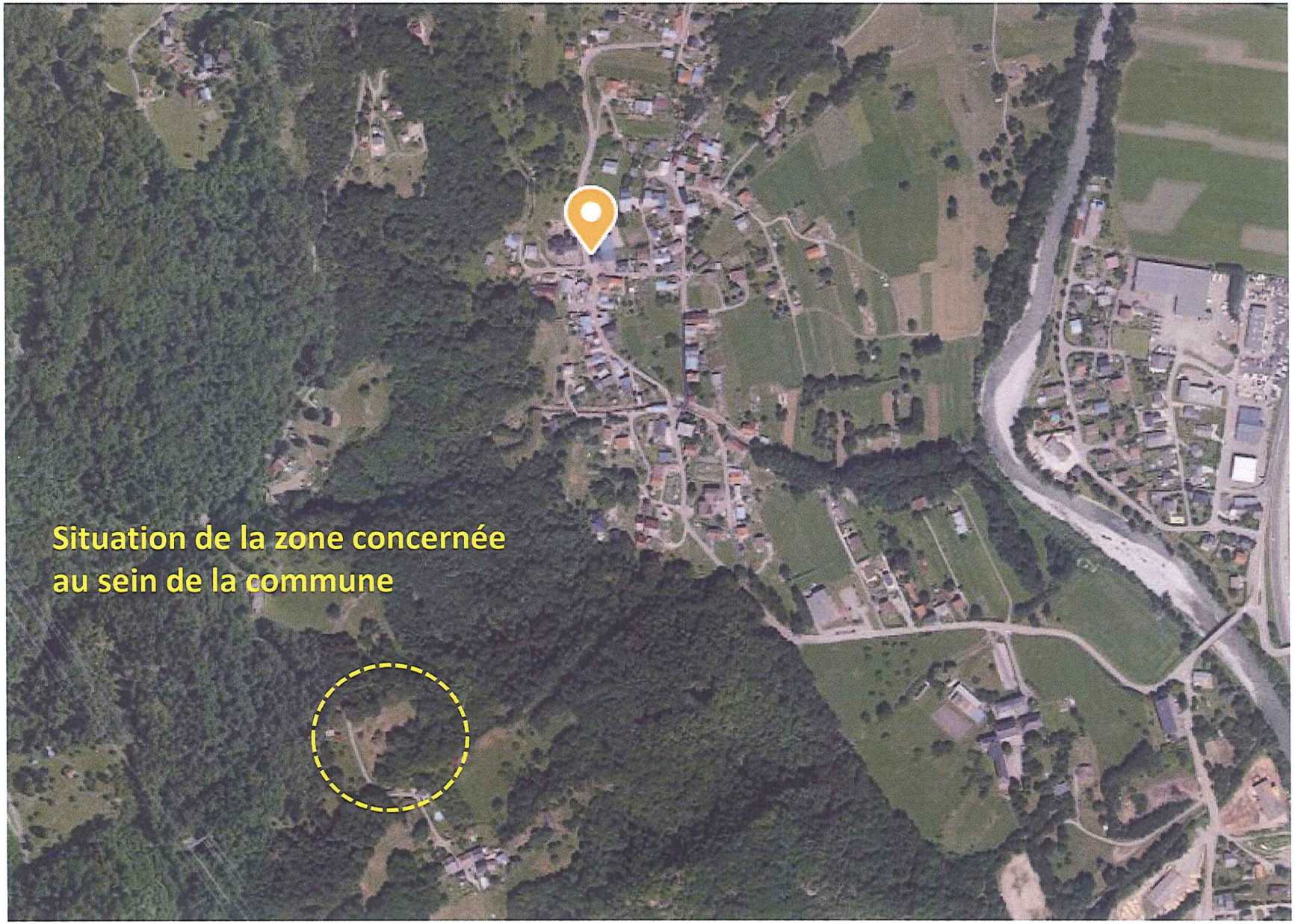
- supprimer des règles qui auraient pour seul objet ou pour seul effet d'interdire l'installation d'ouvrages de production d'électricité à partir de l'énergie solaire installés sur le sol d'une puissance crête inférieure ou égale à douze mégawatts, dans les parties des zones naturelles qui ne font pas l'objet d'une protection spécifique en raison de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages et qui ne présentent ni un intérêt écologique particulier ni un intérêt pour l'exploitation forestière.

Ces modifications ne peuvent avoir pour objet ou pour effet de porter atteinte aux prescriptions édictées en application du Code de l'urbanisme (*éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs, bien identifiés, localisés et délimités, en vue de les protéger, de les mettre en valeur, ou de les requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique).*

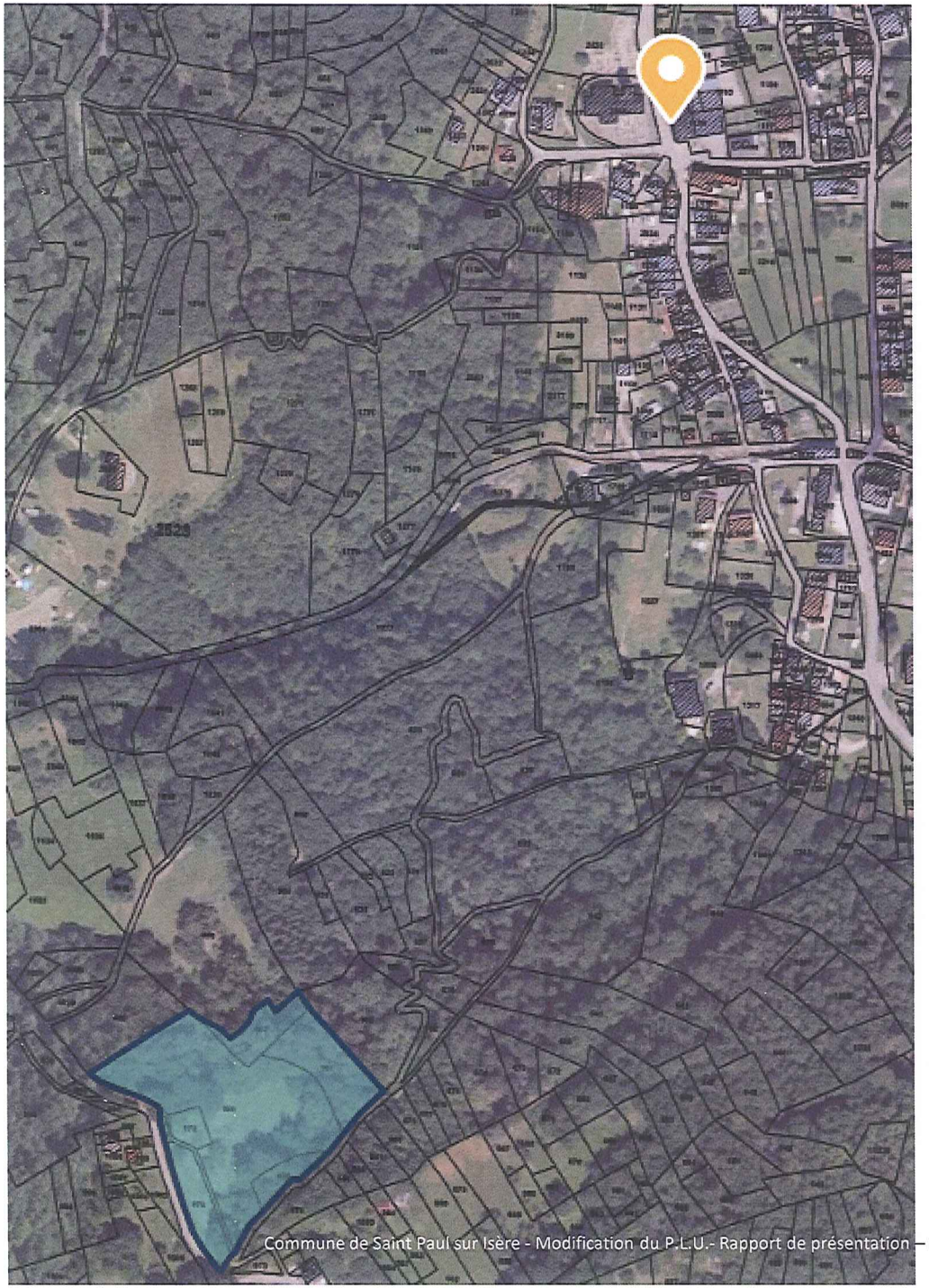
La modification simplifiée reste soumise aux conditions de fond du recours à la modification ;

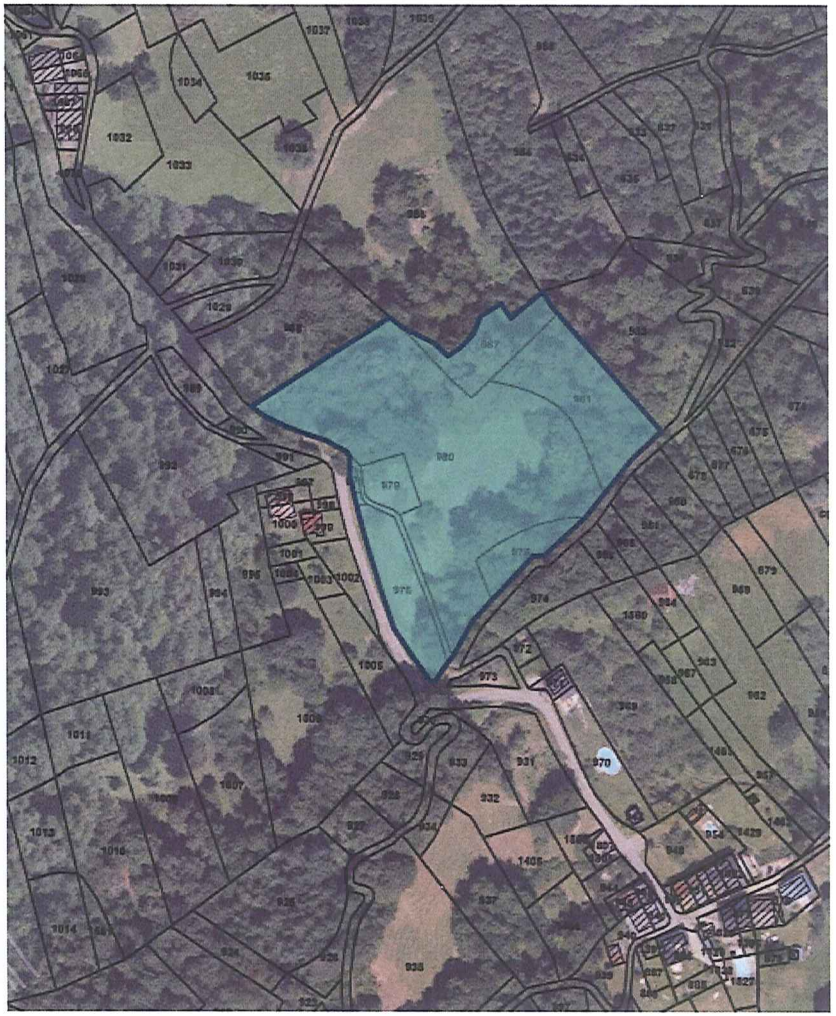
elle ne peut porter atteinte à l'économie générale du POS ou du PADD pour un PLU, ni réduire un espace boisé classé, une zone agricole, naturelle, ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, du paysage et des milieux naturels, ni comporter de graves risques de nuisances.

- 2- Situation de la zone concernée par la modification


Situation de la zone concernée
au sein de la commune

Le périmètre de la zone concernée

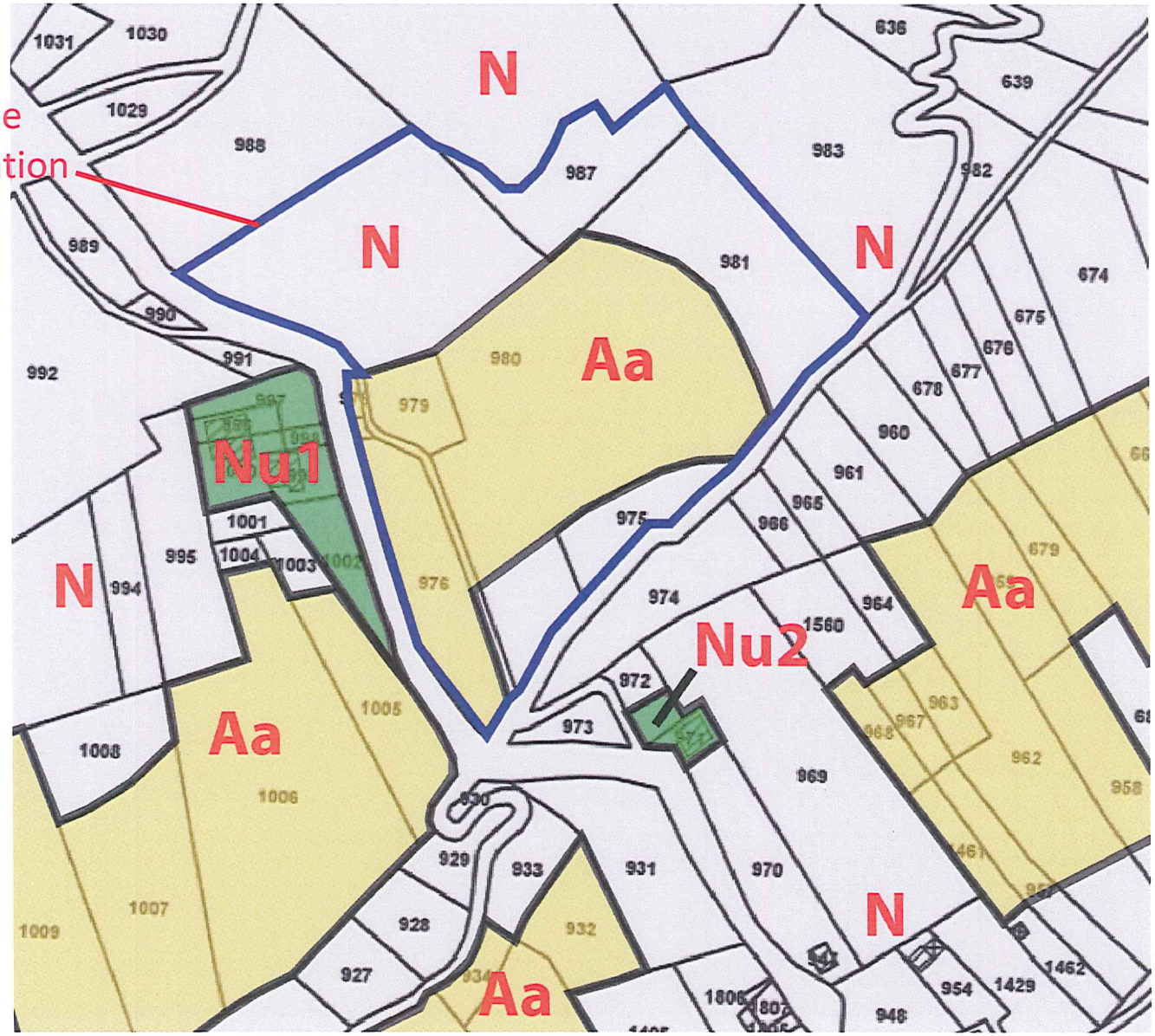




• 3- Zonage actuel du P.L.U.

Zonage actuel du PLU

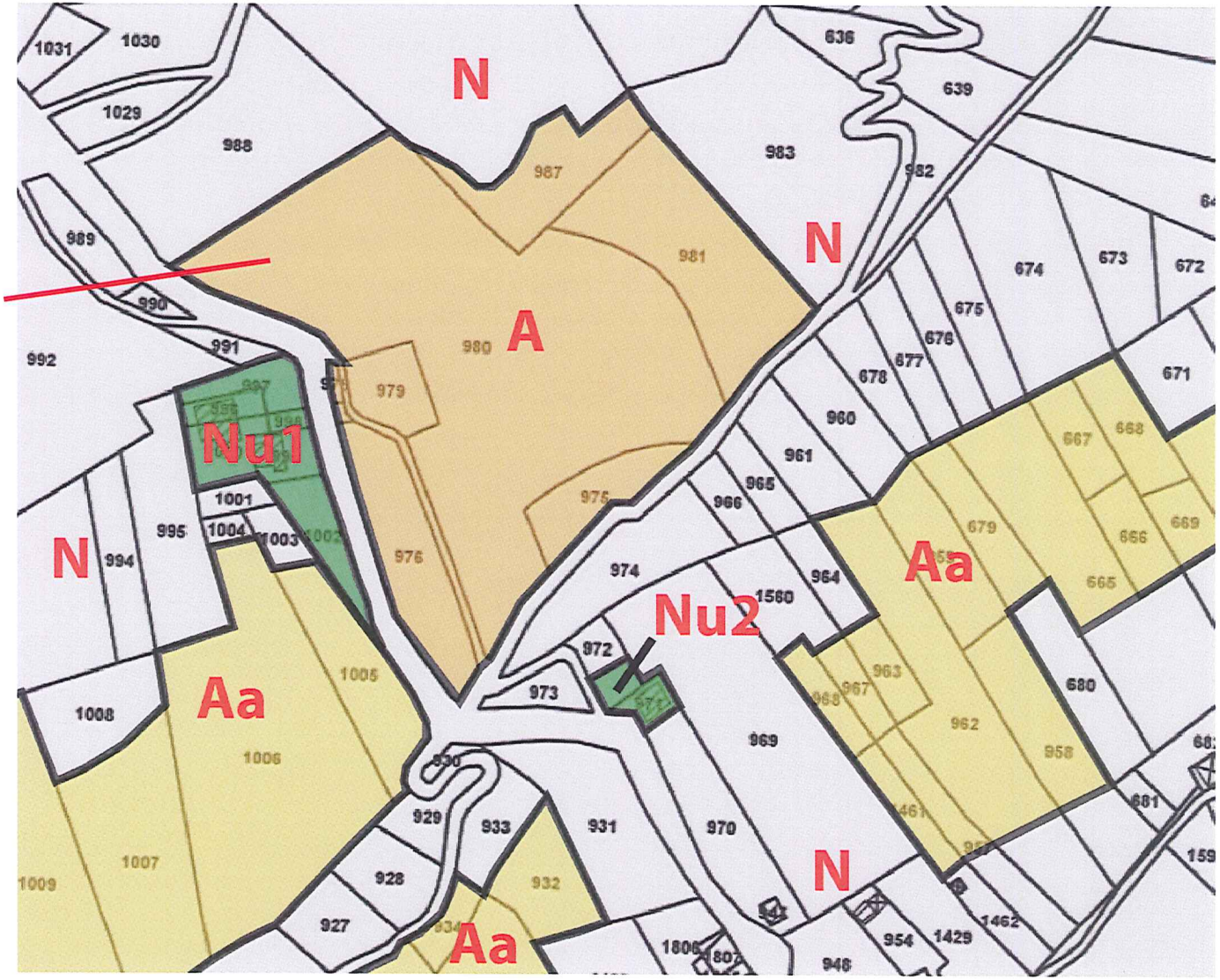
Zone concernée
par la modification



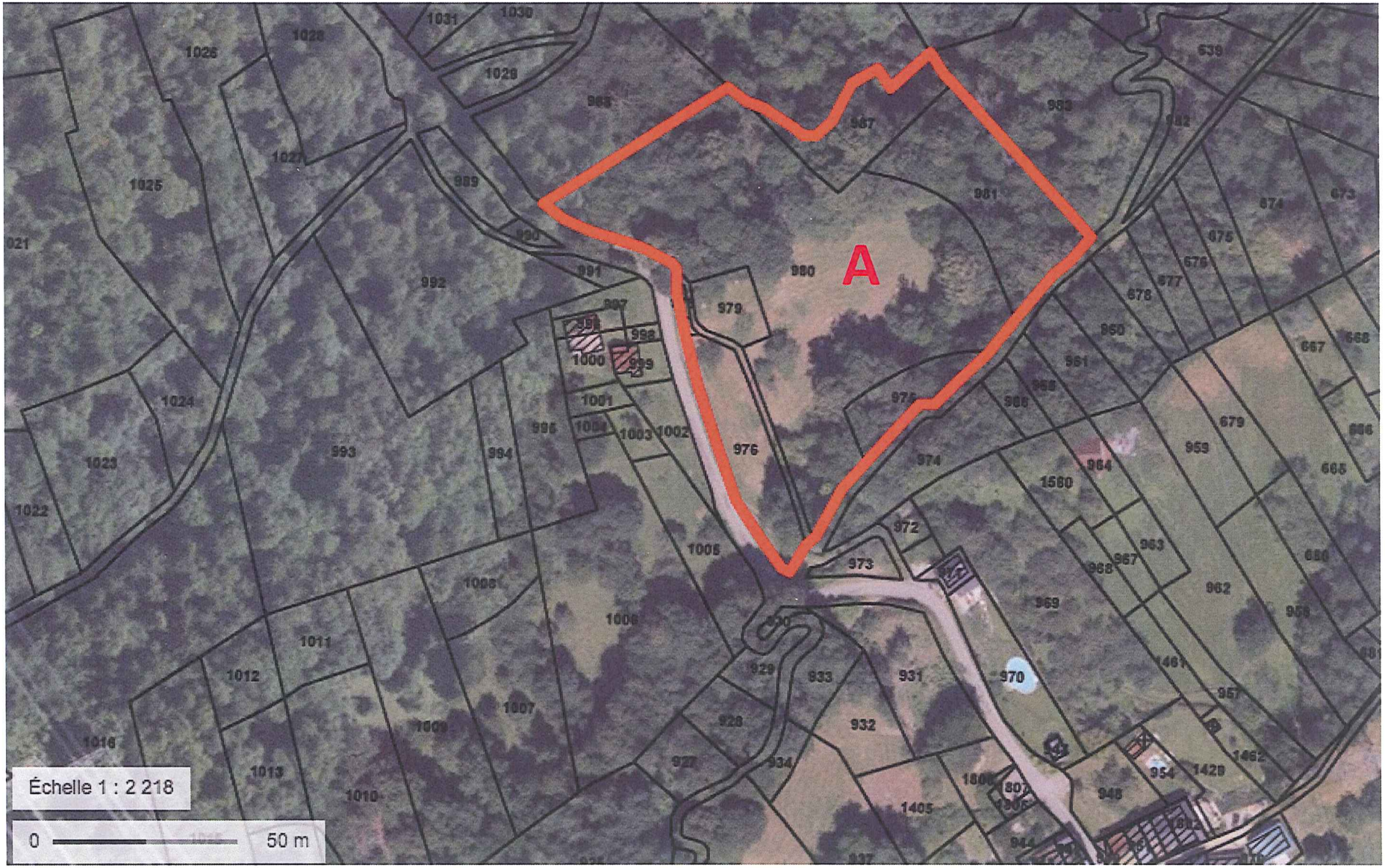
• 4- Zonage modifié du P.L.U.

Zonage modifié du PLU

Reclassement de la zone Aa en zone A et intégration d'une partie de la zone N à la nouvelle zone A



Zonage modifié du PLU sur photo aérienne récente



• 5- Règlement de la zone A actuel

ZONE A

La zone agricole dite Zone A, correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.
Cette zone se décompose en deux secteurs :

- Secteur A : secteur agricole ;
- Secteur Aa : secteurs destinés à la protection à long terme des terres agricoles et du paysage.

La mise en place d'indice permet de d'appliquer des dispositions spécifiques :

- Indice c : Chalet d'alpage ou bâtiment d'estive.
- Indice d : Bâtiment pouvant changer de destination, conformément à l'article L. 123-3-1 du Code de l'urbanisme.
- Indice F : Présence de bâtiment d'exploitation agricole, soumis à des conditions de distance d'implantation ou d'extension, vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers. Cette exigence est réciproque pour les nouvelles constructions à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes.
- Indice Zi : Secteur soumis au risque fort ou moyen d'inondation par l'Isère.
- Indice Zif : Secteur soumis à un risque faible d'inondation par l'Isère.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE A 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

- Sont interdits :

- Les constructions nouvelles à usage d'habitation, qui ne sont pas liées à l'activité agricole ;
- Les constructions à destination d'hébergement hôtelier ;
- Les constructions à destination d'activités de bureaux ;
- Les constructions à usage artisanal ou industriel ;
- Les constructions à destination d'activités forestières ;
- Les carrières ;
- Les parcs de loisirs, les aires de jeux et de sports ouvertes au public ;
- Les terrains de camping ;
- Les dépôts de véhicules ;
- Les garages collectifs de caravanes.

- Dans les secteurs Aa, Aazif et AaZi sont également interdits :

- Toute construction nouvelle, toute extension du bâti existant et tout aménagement (à l'exception des installations d'intérêt général).

ARTICLE A 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS :

1. Rappels :

Les projets de construction pourront être interdits ou soumis à des prescriptions particulières relatives aux risques naturels.

Conformément à l'article L. 145-3 du Code de l'Urbanisme, la commune peut instituer une servitude administrative publiée au bureau des hypothèques, afin d'interdire l'utilisation des bâtiments d'alpage ou d'estive en hiver. L'accès des chalets d'alpage ou d'estive isolés est impossible en hiver, car la route n'est pas déneigée. En l'absence de réseaux, cette servitude peut également préciser que la commune est libérée de l'obligation d'assurer la desserte du bâtiment (chalet d'alpage ou bâtiment d'estive) par les réseaux et équipements publics.

Préservation des espaces ruraux : les constructions autorisées ne devront pas avoir de conséquences dommageables pour l'environnement ou conduire à la destruction d'espaces boisés et agricoles représentant une valeur économique ou écologique, ni représenter un risque de nuisance pour les ressources en eau.

2. Sont admis, en dehors des secteurs Aa et sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les installations classées, soumises à autorisation ou déclaration, à condition d'être liées aux activités autorisées dans la zone.

- Les bâtiments à usage d'habitation et leurs annexes sous réserve :
  - d'être le logement de fonction de l'exploitant agricole ;
  - de la nécessité justifiée de résider sur le site principal de l'activité de l'exploitation, appréciée en fonction de la nature et de l'importance de l'activité ;
  - que la construction soit implantée, selon la nature de l'activité, dans ou à proximité immédiate des bâtiments d'exploitation et forme un ensemble cohérent avec ces derniers ;
  - qu'il ne soit édifié qu'un seul bâtiment à usage de logement par exploitation (en cas de plusieurs logements, ils devront être soit accolés, soit intégré au volume d'un seul bâtiment), ou que le logement soit aménagé sous forme de réhabilitation ou de changement de destination de constructions existantes ; dans tous les cas, le nombre de ces logements devra être en rapport avec l'importance de l'activité agricole de l'exploitation.

- Les constructions à destination d'activités de commerce, à condition que ce commerce soit lié directement à l'activité agricole et que les produits vendus soient issus de la production de l'exploitation.

- Les constructions liées à la transformation des produits agricoles (ex. fromagerie), à condition qu'elles soient liées à une exploitation agricole dont le siège est sur la Commune.

- Les constructions à destination d'activité d'entrepôts, à condition qu'elles soit liées à l'activîté agricole.

- Installations et travaux divers : les affouillements et les exhaussements du sol, à condition qu'il soient liés à des constructions ou aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

- Conformément à l'article L. 145-3 du ode de l'urbanisme, sont susceptibles d'être autorisés, par arrêté préfectoral, sous réserve de l'avis de la commission départementale compétente en matière de nature, de paysages et de sites, dans un objectif de protection et de mise en valeur du patrimoine montagnard, la restauration ou la reconstruction d'anciens chalets d'alpage ou de bâtiments d'estive, **(désigné par un indice « c » et un cercle rose),** ainsi que les extensions limitées à 30m² de SHON de chalets d'alpage ou de bâtiments d'estive existants lorsque la destination est liée à une activité professionnelle saisonnière, à condition que ces aménagements
  - ne compromettent pas les activités agricoles,
  - n'implique pas d'emprise supplémentaire sur l'espace agricole environnant (notamment par des stockages de matériaux ou de véhicules},
  - soit alimentée en eau potable conforme à la réglementation en vigueur,
  - soit desservie par les réseaux d'assainissement, ou, dans le cas contraire, que l'assainissement individuel soit réalisable,
  - et sous réserve de l'application de la servitude administrative prévue par ce même article L.145-3.

- Seuls les bâtiments désignés au plan par un **indice « d »** peuvent changer de destination, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, à condition :
  - que ce changement de destination ne compromette pas l'exploitation agricole, conformément à l'article L.123-3-1 du Code de l'Urbanisme,
  - que la construction soit alimentée en eau potable conforme à la réglementation en vigueur,
  - que la construction soit desservie par les réseaux d'assainissement, ou, dans le cas contraire, que l'assainissement individuel soit réalisable selon la réglementation en vigueur.

Dans tous les secteurs A (A et Aa)

- Les installations d'intérêt général (réservoir d'eau, stations de pompage,...) sous réserve que leur implantation ne nuise pas à l'activité agricole, s'inscrive dans l'environnement par un traitement approprié (écran végétal, enfouissement,...).

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE A 3 – ACCES ET VOIRIE

1. Il est rappelé que tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

2. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

3. Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination et qui permettent de satisfaire les exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et du déneigement. Ils doivent répondre au code de la voirie départementale en cas d'accès sur la Route Départementale.

ARTICLE A 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Rappels :

L'ensemble des dessertes par les réseaux doit être conforme aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur et doit être adapté à la nature et à l'importance des occupations et utilisations du sol.

4.1. Eau potable

411. Zones desservies

Toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par une conduite publique de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

412. Zones non desservies

En l'absence de réseau public d'adduction, ou dans l'attente de celui-ci, l'alimentation en eau devra être conforme à la réglementation en vigueur.

4.2. Assainissement

421. Zones desservies

Toute construction ou installation nouvelle ou toute construction ancienne faisant l'objet d'une restauration ou d'un changement de destination, doit être équipée d'un réseau séparatif eaux usées - eaux pluviales et être raccordée au réseau public d'assainissement correspondant.

Rejeter les effluents agricoles (purins, lisiers...) dans le réseau public est interdit.

L'évacuation des eaux usées liées aux activités agricoles dans le réseau public peut être subordonnée à un pré-traitement approprié.

422. Zones non desservies

En l'absence de réseau d'assainissement séparatif, ou en attente de celui-ci, il peut être admis un dispositif d'assainissement individuel, conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit, et conforme à la réglementation en vigueur.

La filière d'assainissement sera conforme à la réglementation en vigueur.

423. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent assurer l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau, ou en cas d'insuffisance capacitaire du réseau existant, l'écoulement des eaux devra être assurer de manière à éviter toute nuisance sur les fonds voisins.

4.3 Réseaux divers

Les nouvelles lignes de distribution d'énergie (réseau d'électricité), d'éclairage public, de télécommunication doivent être enterrées, sauf contraintes techniques ou économiques particulières.

Il conviendra, dans la mesure du possible, de privilégier l'utilisation des énergies renouvelables.

ARTICLE A 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE A 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISE PUBLIQUES

Dispositions générales

Les constructions nouvelles devront être implantées à une distance minimale de :

- 8 mètres par rapport à l'axe des routes départementales
- 8 mètres par rapport à l'axe des voies communales
- 6 mètres par rapport à l'axe des chemins ruraux et à toutes les autres voies

Les débords de toiture, balcon,... ne sont pas pris en compte dans la limite de un mètre.

Dispositions particulières

Les équipements publics devront s'implanter à 0,50 mètre au mrnimum du bord de la chaussée.

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

Dispositions générales

1. La distance comptée horizontalement en tout point d'une construction (y compris débords de toiture, balcon,...) 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 pouvoir être inférieure à **3 (trois)** mètres, sauf dans le cas d'aménagement ou de reconstruction d'un bâtiment dans le volume existant.

Dispositions particulières

1. Les garages et autres annexes peuvent s'implanter sur la limite ou à 1 mètre minimum de la limite (en tout point de la construction dans ce cas) ; dans la bande de 0 à 3 mètres, la hauteur sera inférieure à 4 mètres et au-delà des 3 mètres s'appliquent les dispositions générales.

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

ARTICLE A 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNIES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet.

ARTICLE A 9 – EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE A 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur maximum des bâtiments à usage d'exploitation agricole, mesurée à leur aval et depuis leur pied au sol naturel jusqu'à leur point le plus haut, ne doit pas excéder 15 mètres.

2. La hauteur des constructions à usage d'habitation, mesurée à leur aval et depuis leur pied au sol naturel jusqu'à leur point le plus haut, ne doit pas excéder 13 mètres .

3. Ces dispositions ne s'appliquent pas dans le cas de reconstruction dans le volume existant. (voir schéma dans le rapport de présentation).

ARTICLE A 11 – ASPECT EXTERIEUR

Rappel

Il existe une consultance et une charte architecturales.

Dispositions générales

Le respect du caractère de l'environnement, du paysage, des constructions voisines est impératif, notamment en ce qui concerne les proportions, la nature et l'aspect des matériaux utilisés.

L'unité architecturale locale prévaudra sur les expressions trop individuelles ou étrangères à la région.

Dispositions particulières aux bâtiments non agricoles

1. Implantations

La meilleure adaptation au terrain naturel doit être recherchée afin de réduire un minimum les mouvements de terre ; la pente du terrain sera utilisée pour accéder aux différents niveaux de la construction.

2. Les toitures

2.1. Annexes

Dans le cas des annexes, les toitures peuvent être à un pan ou terrasse si elles s'intègrent à la pente du terrain ou si le faîtage est adossé à une façade du bâtiment principal.
Une annexe accolée à une autre annexe existante à un pan (ex. garage accolé à un garage) peut n'avoir qu'un seul pan, pour permettre la continuité dans la construction.
La pente des toitures des annexes non accolées est libre. La pente des toitures des annexes accolées sera comprise entre 40 et 70%, ou, dans le cas du prolongement du toit, aura la même pente que celui-ci.
Les toitures seront de couleur gris ardoise, brun foncé, gris graphite ou rouge vieilli.

En cas de mise en place d'un système d'énergie solaire, les couvertures (et les façades) pourront être revêtues de matériaux translucides.

2.2. Bâtiments principaux

Les toitures à un pan et les toitures terrasses sont interdites pour les corps de bâtiments principaux.
La pente de toiture devra être comprise entre 40% et 70%.
Dans le cas d'une extension, la pente de la toiture sera comprise entre 40 et 70%, ou, dans le cas du prolongement du toit, aura la même pente que celui-ci.
Les toitures seront de couleur gris ardoise, brun foncé, gris graphite ou rouge vieilli.

En cas de mise en place d'un système d'énergie solaire, les couvertures (et les façades) pourront être revêtues de matériaux translucides.

3. Les façades

Les couleurs vives sur l'ensemble de la façade sont interdîtes.
Les tableaux de fenêtres, portes d'entrée, angles, modénatures... peuvent être soulignés par une teinte vive complémentaire à celle des façades.

Les constructions en aspect rondins sont interdites .

Dans le cas d'aménagement dans le bâti traditionnel, on s'attachera à conserver au mieux les dimensions et les proportions des ouvertures existantes (plus hautes que larges). Les grandes baies vitrées seront intégrées dans une composition architecturale de façade.

4. Les annexes

Les bungalows, garages et abris en préfabriqué de tôle ou plastique sont interdits.
Elle peuvent prendre la forme d'un appentis couvert par un toit à un pan, si le faîtage est adossé à une façade du bâtiment principal. Elle peuvent être couvertes en toiture terrasse, si elles sont intégrées au terrain naturel en pente ou en prolongement du soubassement du bâtiment principal.

5. Clôtures

Les clôtures seront évitées, pour garder l'ouverture visuelle sur le paysage environnant.
Les clôtures ne doivent pas gêner la visibilité le long des voies et des carrefours.
Lorsqu'elles seront souhaitées, elles seront construites en éléments naturels (pierre, bois, végétation).

Elles seront composées, au choix,

- d'un mur bahut (facultatif) de 0,50 m de haut maximum et d'un grillage ; la hauteur total de ces éléments n'excédera pas 1,5 mètre ;
- d'un grillage simple de couleur foncée non brillante jusqu'à 1,5 mètre de haut maximum.

Les portails seront situés avec un recul de 3 (trois) mètres par rapport au bord de chaussée.

6. Abords et plantations

Par souci d'intégration au paysage local, les plantations seront réalisées en mélangeant des arbres et arbustes de variétés locales, de hauteur et floraison diverses, à feuillage persistant et non persistant.

Dispositions particulières aux bâtiments à usage agricole

1. Implantation

Voir les dispositions des constructions non agricoles.

2. Les toitures

Les toitures à un pan et les toitures terrasses sont interdites pour les corps de bâtiments principaux et les annexes non contiguës. Une annexe accolée à une autre annexe existante à un pan (ex. garage accolé à un garage) peut n'avoir qu'un seul pan, pour permettre la continuité dans la construction.

La pente de la toiture des constructions à usage agricole sera de 30% minimum.

La couverture sera constituée d'un matériaux non réfléchissant de couleur gris foncé ou brun. En cas de mise en place d'un système d'énergie solaire, les couvertures (et les façades) pourront être revêtues de matériaux translucides, dans la mesure d'une bonne intégration architecturale.

3. Les façades

Les murs des façades seront en maçonnerie de teinte gris ou beige, ou en aspect bois.
Les bois extérieurs seront traités de teinte naturelle foncée et non vernis ou laissés sans aucun traitement .

Sont interdits .

- le blanc pur, sur l'ensemble de la façade
- les couleurs vives sur l'ensemble de la façade

ARTICLE A 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

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. Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé une place de stationnement par tranche de 50m² de surface de plancher hors œuvre nette.

3. Toutefois, en cas d'impossibilité technique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires en stationnement sur le terrain de l'opération, le constructeur peut réaliser les places de stationnement manquantes sur un autre terrain à condition que celui-ci ne soit pas distant de plus de 250 mètres de la construction principale et que lesdites places de stationnement soient affectées aux utilisateurs du bâtiment projeté par un acte authentique soumis à la publicité foncière.

4. En cas de non-respect des dispositions contenues dans les alinéas 3, 4, 5 et 6, il sera fait application de l'article L.123-1-2 du code de l'urbanisme concernant la participation financière du constructeur proportionnelle au nombre de places non réalisées.

ARTICLE A 13 – OBLIGATION DE REALISER DES ESPACES VERTS

Par souci d'intégration au paysage local, les plantations seront réalisées en mélangeant des arbres et arbustes de variétés locales, de hauteur et floraison diverses, à feuillage persistant et non persistant.

SECTION 2 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet.

• 6- Règlement de la zone A modifié

Les modifications apportées au règlement du PLU ne touchent que l'article 2.

Ces modifications visent à étendre les possibilités de constructions en lien avec l'activité agricole, sur les zones A du P.L.U.

Il est alors possible de construire :

- des bâtiments agricoles en lien avec l'exploitation présente sur la parcelle.
- des tunnels d'élevage d'animaux dans le cadre d'une activité agricole.

ZONE A

La zone agricole dite Zone A, correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.
Cette zone se décompose en deux secteurs :

- Secteur A : secteur agricole ;
- Secteur Aa : secteurs destinés à la protection à long terme des terres agricoles et du paysage.

La mise en place d'indice permet de d'appliquer des dispositions spécifiques :

- Indice c : Chalet d'alpage ou bâtiment d'estive.
- Indice d : Bâtiment pouvant changer de destination, conformément à l'article L. 123-3-1 du Code de l'urbanisme.
- Indice F : Présence de bâtiment d'exploitation agricole, soumis à des conditions de distance d'implantation ou d'extension, vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers. Cette exigence est réciproque pour les nouvelles constructions à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes.
- Indice Zi : Secteur soumis au risque fort ou moyen d'inondation par l'Isère.
- Indice Zif : Secteur soumis à un risque faible d'inondation par l'Isère.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE A 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

- Sont interdits :

- Les constructions nouvelles à usage d'habitation, qui ne sont pas liées à l'activité agricole ;
- Les constructions à destination d'hébergement hôtelier ;
- Les constructions à destination d'activités de bureaux ;
- Les constructions à usage artisanal ou industriel ;
- Les constructions à destination d'activités forestières ;
- Les carrières ;
- Les parcs de loisirs, les aires de jeux et de sports ouvertes au public ;
- Les terrains de camping ;
- Les dépôts de véhicules ;
- Les garages collectifs de caravanes.

- Dans les secteurs Aa, Aazif et AaZi sont également interdits :

- Toute construction nouvelle, toute extension du bâti existant et tout aménagement (à l'exception des installations d'intérêt général).

ARTICLE A 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS :

1. Rappels :

Les projets de construction pourront être interdits ou soumis à des prescriptions particulières relatives aux risques naturels.

Conformément à l'article L. 145-3 du Code de l'Urbanisme, la commune peut instituer une servitude administrative publiée au bureau des hypothèques, afin d'interdire l'utilisation des bâtiments d'alpage ou d'estive en hiver. L'accès des chalets d'alpage ou d'estive isolés est impossible en hiver, car la route n'est pas déneigée. En l'absence de réseaux, cette servitude peut également préciser que la commune est libérée de l'obligation d'assurer la desserte du bâtiment (chalet d'alpage ou bâtiment d'estive) par les réseaux et équipements publics.

Préservation des espaces ruraux : les constructions autorisées ne devront pas avoir de conséquences dommageables pour l'environnement ou conduire à la destruction d'espaces boisés et agricoles représentant une valeur économique ou écologique, ni représenter un risque de nuisance pour les ressources en eau.

2. Sont admis, en dehors des secteurs Aa et sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les installations classées, soumises à autorisation ou déclaration, à condition d'être liées aux activités autorisées dans la zone.

- Les bâtiments à usage d'habitation et leurs annexes sous réserve :
  - d'être le logement de fonction de l'exploitant agricole ;
  - de la nécessité justifiée de résider sur le site principal de l'activité de l'exploitation, appréciée en fonction de la nature et de l'importance de l'activité ;
  - que la construction soit implantée, selon la nature de l'activité, dans ou à proximité immédiate des bâtiments d'exploitation et forme un ensemble cohérent avec ces derniers ;
  - qu'il ne soit édifié qu'un seul bâtiment à usage de logement par exploitation (en cas de plusieurs logements, ils devront être soit accolés, soit intégré au volume d'un seul bâtiment), ou que le logement soit aménagé sous forme de réhabilitation ou de changement de destination de constructions existantes ; dans tous les cas, le nombre de ces logements devra être en rapport avec l'importance de l'activité agricole de l'exploitation.

- Les constructions à destination d'activités de commerce, à condition que ce commerce soit lié directement à l'activité agricole et que les produits vendus soient issus de la production de l'exploitation.

- Les constructions liées à la transformation des produits agricoles (ex. fromagerie), à condition qu'elles soient liées à une exploitation agricole dont le siège est sur la Commune.

- Les constructions à destination d'activité d'entrepôts, à condition qu'elles soit liées à l'activîté agricole.

- Les constructions de bâtiments agricoles en lien avec l'exploitation présente sur la parcelle.

- Les constructions de tunnels d'élevage d'animaux .

- Installations et travaux divers : les affouillements et les exhaussements du sol, à condition qu'il soient liés à des constructions ou aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

- Conformément à l'article L. 145-3 du ode de l'urbanisme, sont susceptibles d'être autorisés, par arrêté préfectoral, sous réserve de l'avis de la commission départementale compétente en matière de nature, de paysages et de sites, dans un objectif de protection et de mise en valeur du patrimoine montagnard, la restauration ou la reconstruction d'anciens chalets d'alpage ou de bâtiments d'estive, **(désigné par un indice « c » et un cercle rose),** ainsi que les extensions limitées à 30m² de SHON de chalets d'alpage ou de bâtiments d'estive existants lorsque la destination est liée à une activité professionnelle saisonnière, à condition que ces aménagements
  - ne compromettent pas les activités agricoles,
  - n'implique pas d'emprise supplémentaire sur l'espace agricole environnant (notamment par des stockages de matériaux ou de véhicules},
  - soit alimentée en eau potable conforme à la réglementation en vigueur,
  - soit desservie par les réseaux d'assainissement, ou, dans le cas contraire, que l'assainissement individuel soit réalisable,
  - et sous réserve de l'application de la servitude administrative prévue par ce même article L.145-3.

- Seuls les bâtiments désignés au plan par un **indice « d »** peuvent changer de destination, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, à condition :
  - que ce changement de destination ne compromette pas l'exploitation agricole, conformément à l'article L.123-3-1 du Code de l'Urbanisme,
  - que la construction soit alimentée en eau potable conforme à la réglementation en vigueur,
  - que la construction soit desservie par les réseaux d'assainissement, ou, dans le cas contraire, que l'assainissement individuel soit réalisable selon la réglementation en vigueur.

Dans tous les secteurs A (A et Aa)

- Les installations d'intérêt général (réservoir d'eau, stations de pompage,...) sous réserve que leur implantation ne nuise pas à l'activité agricole, s'inscrive dans l'environnement par un traitement approprié (écran végétal, enfouissement,...).

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE A 3 – ACCES ET VOIRIE

1. Il est rappelé que tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

2. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

3. Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination et qui permettent de satisfaire les exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et du déneigement. Ils doivent répondre au code de la voirie départementale en cas d'accès sur la Route Départementale.

ARTICLE A 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Rappels :

L'ensemble des dessertes par les réseaux doit être conforme aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur et doit être adapté à la nature et à l'importance des occupations et utilisations du sol.

4.1. Eau potable

411. Zones desservies

Toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par une conduite publique de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

412. Zones non desservies

En l'absence de réseau public d'adduction, ou dans l'attente de celui-ci, l'alimentation en eau devra être conforme à la réglementation en vigueur.

4.2. Assainissement

421. Zones desservies

Toute construction ou installation nouvelle ou toute construction ancienne faisant l'objet d'une restauration ou d'un changement de destination, doit être équipée d'un réseau séparatif eaux usées - eaux pluviales et être raccordée au réseau public d'assainissement correspondant.

Rejeter les effluents agricoles (purins, lisiers...) dans le réseau public est interdit.

L'évacuation des eaux usées liées aux activités agricoles dans le réseau public peut être subordonnée à un pré-traitement approprié.

422. Zones non desservies

En l'absence de réseau d'assainissement séparatif, ou en attente de celui-ci, il peut être admis un dispositif d'assainissement individuel, conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit, et conforme à la réglementation en vigueur.

La filière d'assainissement sera conforme à la réglementation en vigueur.

423. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent assurer l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau, ou en cas d'insuffisance capacitaire du réseau existant, l'écoulement des eaux devra être assurer de manière à éviter toute nuisance sur les fonds voisins.

4.3 Réseaux divers

Les nouvelles lignes de distribution d'énergie (réseau d'électricité), d'éclairage public, de télécommunication doivent être enterrées, sauf contraintes techniques ou économiques particulières.

Il conviendra, dans la mesure du possible, de privilégier l'utilisation des énergies renouvelables.

ARTICLE A 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE A 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISE PUBLIQUES

Dispositions générales

Les constructions nouvelles devront être implantées à une distance minimale de :

- 8 mètres par rapport à l'axe des routes départementales
- 8 mètres par rapport à l'axe des voies communales
- 6 mètres par rapport à l'axe des chemins ruraux et à toutes les autres voies

Les débords de toiture, balcon,... ne sont pas pris en compte dans la limite de un mètre.

Dispositions particulières

Les équipements publics devront s'implanter à 0,50 mètre au mrnimum du bord de la chaussée.

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

Dispositions générales

1. La distance comptée horizontalement en tout point d'une construction (y compris débords de toiture, balcon,...) 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 pouvoir être inférieure à **3 (trois)** mètres, sauf dans le cas d'aménagement ou de reconstruction d'un bâtiment dans le volume existant.

Dispositions particulières

1. Les garages et autres annexes peuvent s'implanter sur la limite ou à 1 mètre minimum de la limite (en tout point de la construction dans ce cas) ; dans la bande de 0 à 3 mètres, la hauteur sera inférieure à 4 mètres et au-delà des 3 mètres s'appliquent les dispositions générales.

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

ARTICLE A 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNIES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet.

ARTICLE A 9 – EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE A 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur maximum des bâtiments à usage d'exploitation agricole, mesurée à leur aval et depuis leur pied au sol naturel jusqu'à leur point le plus haut, ne doit pas excéder 15 mètres.

2. La hauteur des constructions à usage d'habitation, mesurée à leur aval et depuis leur pied au sol naturel jusqu'à leur point le plus haut, ne doit pas excéder 13 mètres .

3. Ces dispositions ne s'appliquent pas dans le cas de reconstruction dans le volume existant. (voir schéma dans le rapport de présentation).

ARTICLE A 11 – ASPECT EXTERIEUR

Rappel

Il existe une consultance et une charte architecturales.

Dispositions générales

Le respect du caractère de l'environnement, du paysage, des constructions voisines est impératif, notamment en ce qui concerne les proportions, la nature et l'aspect des matériaux utilisés.

L'unité architecturale locale prévaudra sur les expressions trop individuelles ou étrangères à la région.

Dispositions particulières aux bâtiments non agricoles

1. Implantations

La meilleure adaptation au terrain naturel doit être recherchée afin de réduire un minimum les mouvements de terre ; la pente du terrain sera utilisée pour accéder aux différents niveaux de la construction.

2. Les toitures

2.1. Annexes

Dans le cas des annexes, les toitures peuvent être à un pan ou terrasse si elles s'intègrent à la pente du terrain ou si le faîtage est adossé à une façade du bâtiment principal.
Une annexe accolée à une autre annexe existante à un pan (ex. garage accolé à un garage) peut n'avoir qu'un seul pan, pour permettre la continuité dans la construction.
La pente des toitures des annexes non accolées est libre. La pente des toitures des annexes accolées sera comprise entre 40 et 70%, ou, dans le cas du prolongement du toit, aura la même pente que celui-ci.
Les toitures seront de couleur gris ardoise, brun foncé, gris graphite ou rouge vieilli.

En cas de mise en place d'un système d'énergie solaire, les couvertures (et les façades) pourront être revêtues de matériaux translucides.

2.2. Bâtiments principaux

Les toitures à un pan et les toitures terrasses sont interdites pour les corps de bâtiments principaux.
La pente de toiture devra être comprise entre 40% et 70%.
Dans le cas d'une extension, la pente de la toiture sera comprise entre 40 et 70%, ou, dans le cas du prolongement du toit, aura la même pente que celui-ci.
Les toitures seront de couleur gris ardoise, brun foncé, gris graphite ou rouge vieilli.

En cas de mise en place d'un système d'énergie solaire, les couvertures (et les façades) pourront être revêtues de matériaux translucides.

3. Les façades

Les couleurs vives sur l'ensemble de la façade sont interdîtes.
Les tableaux de fenêtres, portes d'entrée, angles, modénatures... peuvent être soulignés par une teinte vive complémentaire à celle des façades.

Les constructions en aspect rondins sont interdites .

Dans le cas d'aménagement dans le bâti traditionnel, on s'attachera à conserver au mieux les dimensions et les proportions des ouvertures existantes (plus hautes que larges). Les grandes baies vitrées seront intégrées dans une composition architecturale de façade.

4. Les annexes

Les bungalows, garages et abris en préfabriqué de tôle ou plastique sont interdits.
Elle peuvent prendre la forme d'un appentis couvert par un toit à un pan, si le faîtage est adossé à une façade du bâtiment principal. Elle peuvent être couvertes en toiture terrasse, si elles sont intégrées au terrain naturel en pente ou en prolongement du soubassement du bâtiment principal.

5. Clôtures

Les clôtures seront évitées, pour garder l'ouverture visuelle sur le paysage environnant.
Les clôtures ne doivent pas gêner la visibilité le long des voies et des carrefours.
Lorsqu'elles seront souhaitées, elles seront construites en éléments naturels (pierre, bois, végétation).

Elles seront composées, au choix,

- d'un mur bahut (facultatif) de 0,50 m de haut maximum et d'un grillage ; la hauteur total de ces éléments n'excédera pas 1,5 mètre ;
- d'un grillage simple de couleur foncée non brillante jusqu'à 1,5 mètre de haut maximum.

Les portails seront situés avec un recul de 3 (trois) mètres par rapport au bord de chaussée.

6. Abords et plantations

Par souci d'intégration au paysage local, les plantations seront réalisées en mélangeant des arbres et arbustes de variétés locales, de hauteur et floraison diverses, à feuillage persistant et non persistant.

Dispositions particulières aux bâtiments à usage agricole

1. Implantation

Voir les dispositions des constructions non agricoles.

2. Les toitures

Les toitures à un pan et les toitures terrasses sont interdites pour les corps de bâtiments principaux et les annexes non contiguës. Une annexe accolée à une autre annexe existante à un pan (ex. garage accolé à un garage) peut n'avoir qu'un seul pan, pour permettre la continuité dans la construction.

La pente de la toiture des constructions à usage agricole sera de 30% minimum.

La couverture sera constituée d'un matériaux non réfléchissant de couleur gris foncé ou brun. En cas de mise en place d'un système d'énergie solaire, les couvertures (et les façades) pourront être revêtues de matériaux translucides, dans la mesure d'une bonne intégration architecturale.

3. Les façades

Les murs des façades seront en maçonnerie de teinte gris ou beige, ou en aspect bois.
Les bois extérieurs seront traités de teinte naturelle foncée et non vernis ou laissés sans aucun traitement .

Sont interdits .

- le blanc pur, sur l'ensemble de la façade
- les couleurs vives sur l'ensemble de la façade

ARTICLE A 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

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. Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé une place de stationnement par tranche de 50m² de surface de plancher hors œuvre nette.

3. Toutefois, en cas d'impossibilité technique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires en stationnement sur le terrain de l'opération, le constructeur peut réaliser les places de stationnement manquantes sur un autre terrain à condition que celui-ci ne soit pas distant de plus de 250 mètres de la construction principale et que lesdites places de stationnement soient affectées aux utilisateurs du bâtiment projeté par un acte authentique soumis à la publicité foncière.

4. En cas de non-respect des dispositions contenues dans les alinéas 3, 4, 5 et 6, il sera fait application de l'article L.123-1-2 du code de l'urbanisme concernant la participation financière du constructeur proportionnelle au nombre de places non réalisées.

ARTICLE A 13 – OBLIGATION DE REALISER DES ESPACES VERTS

Par souci d'intégration au paysage local, les plantations seront réalisées en mélangeant des arbres et arbustes de variétés locales, de hauteur et floraison diverses, à feuillage persistant et non persistant.

SECTION 2 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet.