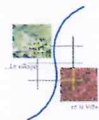

TITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES



ZONE A

La zone agricole correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres.

On distingue les secteurs Ah, secteurs bâtis de la zone A dans lesquels l'aménagement, le changement de destination et l'extension des bâtiments existants sont autorisés.

Intégration du P.P.R.I. :

Une partie de la zone A est concernée par les zones inondables définies par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (P.P.R.I.) de l'Isère. Ce P.P.R.I. a défini des règles d'occupation et d'utilisation du sol afin de prévenir les risques d'inondation.

Le P.P.R.I., a valeur de servitude d'Utilité Publique, c'est-à-dire que les règles d'occupation et d'utilisation du sol qu'il définit prévalent sur celles du P.L.U. Le règlement du P.P.R.I. s'applique donc dans les zones inondables, nonobstant les conditions d'occupation et d'utilisation du sol définies dans le règlement de la zone A.

Pour connaître les règles d'occupation et d'utilisation du sol définies par le P.P.R.I., on se reportera à son règlement en annexes du P.L.U.

Intégration du PIZ

Hors périmètre du P.P.R.I., une partie de la zone A est concernée par les zones inondables des affluents de l'Isère. Pour chacun de ces secteurs, le règlement du PIZ définit un certain nombre de prescriptions relatives à la prise en compte du risque. Le pétitionnaire devra se reporter au document de P.I.Z. joint en annexe du rapport de présentation du P.L.U. pour connaître la nature exacte du risque, le niveau d'aléa et intégrer dans son projet d'occupation ou d'utilisation du sol les prescriptions définies par le P.I.Z. et cela nonobstant les règles d'occupation et d'utilisation du sol définies par le P.L.U. pour la zone A.

Risque technologique lié au gazoduc

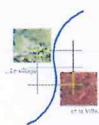
Certains secteurs de la zone A (reporté sur les règlements graphiques par une trame spécifique) sont soumis au risque technologique lié au gazoduc, pour lequel le gestionnaire a défini plusieurs zones de dangers par rapport à l'axe de l'ouvrage. Nonobstant les règles d'occupation et d'utilisation du sol déterminées pour la zone A, s'appliquent les dispositions déterminées à cet article.

Intégration du risque technologique lié au réservoir de gaz Total gaz

Une partie de la zone A et du secteur Ah sont situés dans les zones de risques (reportées sur les règlements graphiques) A l'intérieur de ces zones, Le pétitionnaire devra se reporter au règlement de joint en annexe du rapport de présentation du P.L.U. (pièce I2) pour connaître la nature exacte du risque, le niveau d'aléa et intégrer dans son projet d'occupation ou d'utilisation du sol les prescriptions définies et cela, nonobstant les règles d'occupation et d'utilisation du sol définies par le P.L.U. pour la zone A et le secteur Ah.

Rappels

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration, à l'exception de celles nécessaires à l'exploitation agricole.



SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article A 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Zone A

- Les constructions à usage :
 - De bureaux,
 - De commerce,
 - D'habitation, sauf exceptions définies à l'article A2,
 - Forestier,
 - Industriel,
 - Artisanal,
 - Hôtelier,
 - D'entrepôt,
- Les exploitations, l'ouverture et l'extension de carrières.
- Les caravanes isolées, les Habitations Légères de loisirs et les campings caravannings.

Zone A et secteur Ah :

Dans les bandes *non aedificandi* de 10 m comptés à partir des berges des ruisseaux, toute nouvelle construction est interdite. Cette bande peut être éventuellement réduite à 4 m minimum pour des cas particuliers pour lesquels une étude démontre l'absence de risque d'érosion, d'embâcle et de débordement (berges non érodables, section hydraulique largement suffisante, compte tenu de la taille et de la conformation du bassin versant...).

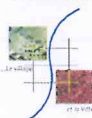
Article A 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Zone A :

- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, à caractère non technique et non destinées à l'accueil de personnes, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Seulement si l'exploitation agricole l'exige, les constructions à usage d'habitation dans la limite de 200 m² de surface de plancher, sous réserve que l'habitation soit intégrée ou accolée au bâtiment d'exploitation.
- l'aménagement et l'extension des constructions à usage d'habitation nécessaires à l'exploitation agricole déjà existantes, dans la limite de 200 m² de surface de plancher (bâti initial+extension).

Secteur Ah :

- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, à caractère non technique et non destinées à l'accueil de personnes, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Sous réserve de l'application de l'article L 111-4 du code de l'urbanisme (c'est-à-dire sous réserve que la capacité des réseaux publics de voirie, d'eau potable et d'électricité soit suffisante par rapport au projet) et sous réserve, en l'absence de réseau d'assainissement, que soit mis en place un système d'assainissement non collectif adapté au projet et à la nature des sols, sont autorisés :



- l'aménagement et l'extension des bâtiments existants dans la limite de 50 % de la surface de plancher initiale, sous réserve que la surface de plancher initiale soit supérieur à 30 m². En outre, quelle que soit la surface initiale de la construction, la surface de l'extension + la surface initiale du bâtiment devra rester inférieure ou égale à 200 m² de surface de plancher. Le changement de destination des constructions existantes, sous réserve que la surface de plancher initiale soit supérieur à 30 m². Les destinations autorisées sont : l'habitat, l'activité artisanale et les bureaux.
- les annexes (accolées ou détachées) aux constructions existantes sur le même îlot de propriété, y compris les piscines. La superficie des annexes détachées du bâtiment initial est limitée à 30 m² de surface de plancher.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL

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

Accès

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle(s) qui présenterai(en)t une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. En cas d'accès dangereux, le permis de construire pourra être refusé ou assujettis à des conditions prescriptions spécifiques. Les accès sur les routes départementales sont soumis à l'accord du Conseil Général.

Voirie

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

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

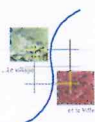
Eau potable :

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable. Pour toutes les occupations et utilisations du sol non desservies par le réseau public d'adduction d'eau potable, l'utilisation d'un captage d'eau potable privé doit respecter les dispositions du Décret 2001-1220 relatif aux eaux de consommation humaine.

Assainissement :

– Eaux pluviales :

Toute construction ou installation susceptible de modifier sur son terrain d'assiette l'organisation de l'écoulement des eaux pluviales doit en organiser l'infiltration sur le terrain d'assiette lui-même, dans des conditions matérielles évitant toute nuisance sur les fonds voisins ou les voiries publiques et privées riveraines. En cas d'impossibilité d'infiltrer les eaux pluviales sur le terrain d'assiette dans les conditions matérielles permettant d'éviter ces nuisances, les eaux pluviales seront rejetées dans le réseau public d'eaux pluviales (y compris les fossés et bordures de voies prévus à cet effet, sous réserve de l'accord du gestionnaire).



– **Eaux usées :**

Les eaux usées en provenance de construction ou installation doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement. En cas de contre-pentes, un système de relevage devra permettre le déversement des effluents dans le réseau public d'assainissement. En l'absence de réseau, ou si le réseau est insuffisant, les eaux usées de toutes occupations et utilisations du sol doivent être traitées par un dispositif autonome d'assainissement adapté au projet, à la nature géologique des sols et conforme aux dispositions définies par le règlement du S.P.A.N.C. (Service Public de l'Assainissement Non Collectif).

Article A 5 - superficie minimale des terrains constructibles

Dans les secteurs non desservis par le réseau public d'eaux usées, la taille et la forme des parcelles devront permettre la mise en place d'un système d'assainissement non collectif adapté au projet, à la nature géologique des sols et conforme aux prescriptions définies dans le cadre du règlement du S.P.A.N.C. (Service Public de l'Assainissement Non Collectif).

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

Les constructions doivent être implantées selon un recul minimum de :

- * 75 m de l'axe de la RD 1090 et 100 m de l'axe de l'Autoroute A 430.
- * Toutefois, pour la RD 1090, le recul est ramené à 35 m de l'axe de la voie pour les constructions à usage agricole. En outre, les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont pas soumises à un recul particulier (RD 1090 et A 430) :
 - les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
 - les constructions liées aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
 - les réseaux d'intérêt public.

Par ailleurs, la réfection et l'extension des constructions existantes et comprises en totalité ou partie entre l'alignement et le recul imposé peuvent être autorisées, sous réserve de ne pas réduire le recul existant.

Les constructions doivent être implantées selon un recul minimum de :

- 20 m de l'axe de la R.D 201,
- 10 m de l'axe des voies et emprises publiques communales.

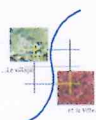
Toutefois, pour les voies et emprises publiques communales comme pour la R.D.201 :

- pour les ouvrages de faibles importances réalisés dans un but d'intérêt général, l'implantation par rapport aux voies et emprises publiques n'est pas réglementée.
- la réfection et l'extension des constructions existantes et comprises en totalité ou partie entre l'alignement et le recul imposé est autorisée, sous réserve de ne pas réduire le recul existant.

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

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une 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 m.

Toutefois :



- pour les ouvrages de faibles importances réalisés dans un but d'intérêt général, l'implantation par rapport aux limites séparatives n'est pas réglementée.
- la réfection et l'extension des constructions existantes et comprises en totalité ou partie entre l'alignement et le recul minimum imposé est autorisée, sous réserve de ne pas réduire le recul existant.

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

Non réglementé.

Article A 9 - emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article A 10 - hauteur maximale des constructions

Définition :

La hauteur est mesurée entre :

- le point le plus haut de la construction et le terrain aménagé après travaux si celui-ci est plus bas que le terrain naturel d'origine,
- le point le plus haut de la construction et le terrain naturel dans le cas contraire.

Pour les constructions à usage agricole (hors habitations) :

La hauteur maximale est fixée à 12 m.

Pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes :

La hauteur maximale est fixée à 9 m.

Toutefois, l'aménagement, le changement de destination et l'extension de constructions existantes et ne respectant pas ces règles de hauteurs sont autorisés, sous réserve de ne pas dépasser la hauteur initiale.

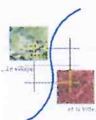
Article A 11 - aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords - prescriptions paysagères

Est applicable l'article R111-21 du code de l'urbanisme :

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

CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF

Aspect et architecture non réglementés.

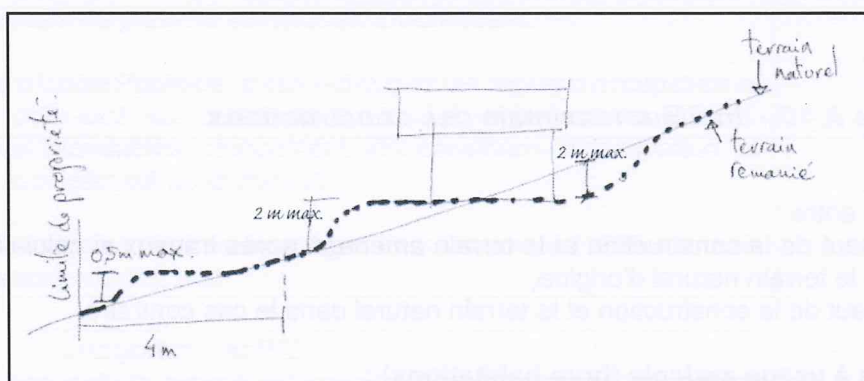


CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION

Adaptation au terrain

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

Exceptés pour les accès, les mouvements de terre sont limités à 2 m au-dessus ou au-dessous du terrain naturel. Ils ne dépasseront pas 0,50 m dans une bande de 4,00 m le long des limites séparatives et se termineront à 0 mètres sur les limites de propriété.



Façades

- l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'enduit est interdit (parpaings agglomérés etc.)
- Les façades maçonnées seront :
 - Soit revêtues d'un enduit, le blanc pur et les couleurs vives sont proscrits, sauf pour souligner des éléments architecturaux (encadrements d'ouvertures ou autres).
 - Soit en pierres apparentes, ou d'aspect similaire à la pierre,
- Les constructions en bois (ou d'aspect bois) sont autorisées, à l'exception des bâtiments pastiches de l'architecture montagnarde ou nordique.
- Les compositions pierres (ou matériau d'aspect similaire à la pierre), bois (ou matériaux d'aspect bois) et enduits sont autorisées.

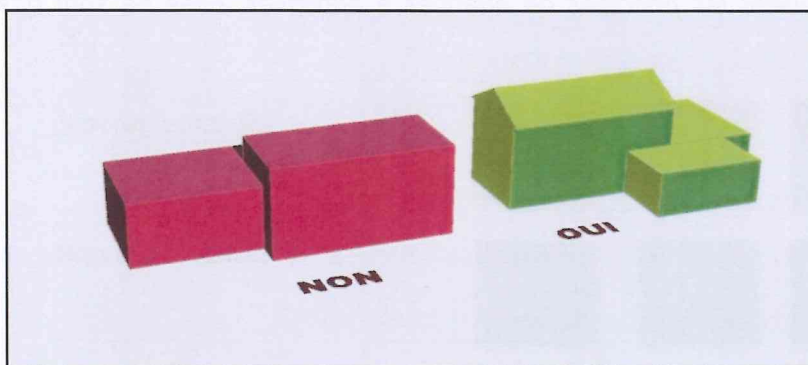


Ce sont notamment ces types de maisons en bois qui sont proscrits, car trop décalés avec l'architecture locale.

Toitures

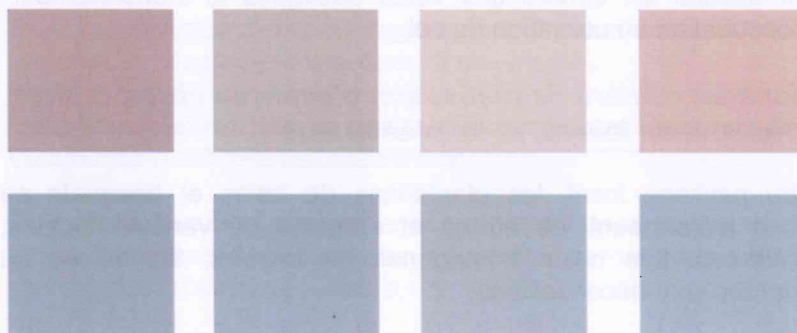
- la ligne de faîtage la plus longue sera dans le sens de la longueur du bâtiment,
- les pentes de toit devront être supérieures ou égales à 50 %, sauf dans le cas de l'aménagement ou de l'extension d'un bâtiment existant ou pour les annexes détachées du volume du bâtiment principal.

- les toits à un pan et les toitures terrasses sont uniquement autorisés :
 - lorsqu'ils viennent s'appuyer contre une limite séparative ou contre le volume principal d'un bâtiment possédant un toit à deux pans au moins.



Couvertures de toitures

- Les toitures (hors toitures terrasses) seront de couleurs grises ou brunes :
Les couleurs ci-après traduisent les principes de nuances à appliquer. Elles ne sont pas exhaustives :



- **Panneaux solaires**

Nonobstant les règles définissant les matériaux de toiture, l'implantation de panneaux solaires en toiture ou sur le terrain d'assiette de la construction est autorisée.

Clôtures

Il est rappelé qu'il n'est pas obligatoire de se clore.

La hauteur maximale des clôtures par rapport aux voies et emprises publiques est fixée à 1,5 m. L'éventuelle partie maçonnée de la clôture ne pourra pas excéder 0,5 m de hauteur. Elle devra être constituée d'un muret en pierres ou d'un muret enduit sur les deux faces.

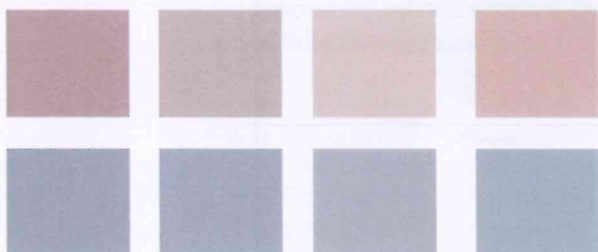
En cas de haie, cette dernière sera constituée de végétaux d'essences locales mélangées (2 m de haut maximum pour les haies implantées de 0,5 m à 2 m des limites du terrain).

Toutefois, pour des raisons de sécurité publique, en bordure des voies ouvertes à la circulation, les clôtures opaques d'une hauteur supérieure à 0,5 m seront interdites dans le cas où elles constitueraient une gêne ou un danger pour la sécurité des usagers (par exemple carrefour, biseau de visibilité, courbe...).

BATIMENTS AGRICOLES

- les façades et les matériaux de couverture devront être mat, le blanc est proscrit.
- Les toitures (hors toitures terrasses) seront de couleurs grises ou brunes :

Les couleurs ci-après traduisent les principes de nuances à appliquer. Elles ne sont pas exhaustives :



- à l'instar des bâtiments agricoles anciens, il est conseillé de fractionner les volumes.

Article A 12 - obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement

Chaque constructeur doit assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules induit par toute occupation ou utilisation du sol.

Article A 13 - obligations en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Par souci d'intégration au paysage local, les plantations de haies et bosquets seront réalisées de préférence en mélangeant les arbres et arbustes de variétés locales, de hauteurs et floraisons diverses. Les haies homogènes de lauriers, thuyas ou autres essences à feuilles persistantes sont déconseillées.

Les bâtiments d'élevage et les hangars agricoles devront être accompagnés de haies végétales mélangées d'essences locales parallèles aux façades du bâtiment (en gouttereau au moins).

SECTION 3 : POSSIBILITÉ D'OCCUPATION DU SOL

Article A 14 - Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S.)

Non réglementé.



**SECTION 4 : OBLIGATIONS RELATIVES AUX PERFORMANCES
ENERGETIQUES, ENVIRONNEMENTALES ET AUX INFRASTRUCTURES ET
RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.**

*Article A 15 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et
aménagement, en matière de performances énergétiques et
environnementales*

Non réglementé.

*Article A 16 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et
aménagement, en matière d'infrastructures et réseaux de communications
électroniques*

Non réglementé.

