

Commune de  
**LA BUISSIÈRE**  
Département de l'Isère

# PLAN LOCAL D'URBANISME

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal d'approbation en date du **01 juin 2018** approuvant la déclaration de projet n°1 emportant mise en compatibilité du PLU.

Le Maire,



**4.1 – Règlement écrit**



# SOMMAIRE

---

<b>I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA .....</b>	<b>4</b>
<b>II – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB.....</b>	<b>27</b>
<b>III – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE.....</b>	<b>45</b>
<b>IV – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU .....</b>	<b>62</b>
<b>V – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUE4.....</b>	<b>82</b>
<b>VI – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU .....</b>	<b>96</b>
<b>VII – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A.....</b>	<b>100</b>
<b>VIII – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N.....</b>	<b>120</b>
<b>IX – ANNEXES : DISPOSITIONS COMMUNES A TOUTES LES ZONES DU PLU</b>	
<b>.....</b>	<b>138</b>
ANNEXE 1 : Lexique et définitions de base applicables au règlement. ....	138
ANNEXE 2 : Liste des arbustes et arbrisseaux préconisés pour l'élaboration de haies végétales en limites séparatives* et limites sur voiries .....	141
ANNEXE 3 : Recommandations générales pour la définition des projets de construction, en complément de l'article 11 .....	142
ANNEXE 4 : Dispositions réglementaires applicables aux secteurs soumis à des risques naturels identifiés sur le règlement graphique – complément des articles 1 et 2 du règlement écrit.....	143

# I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

---

## **CARACTERE DE LA ZONE (extraits du Rapport de Présentation)**

« La zone UA correspond aux tissus bâtis anciens des villages de la commune : les Granges, la Ville, la Gare, le Boissieu. C'est une zone urbaine où la mixité des fonctions et des usages compatibles avec son caractère résidentiel est recherchée, et où la préservation et la mise en valeur du tissu bâti traditionnel sont privilégiées.

Les règles d'urbanisme sont basées sur le mode d'implantation et les caractéristiques urbanistiques et architecturales du tissu bâti traditionnel, favorisant ainsi sa mise en valeur, tout en prenant en compte les besoins et usages actuels.

A l'intérieur de la zone UA, le règlement graphique distingue plusieurs éléments à protéger et mettre en valeur pour des motifs d'ordre culturel, historique, écologique et architectural (articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme) :

- Des secteurs homogènes, qui correspondent à l'ensemble du bâti traditionnel de la Ville, des Granges et du Boissieu, constitué d'un patrimoine agricole ou urbain présentant des détails architecturaux à conserver (maison XIXème peintes, linteaux en pierres...).
- Des éléments de Patrimoine Remarquable: il s'agit des constructions présentant une morphologie et une implantation particulière vis-à-vis de l'espace public ainsi que des caractéristiques architecturales particulières : les maisons fortes (A, D, G, H, I, K), la maison de vigneron (C), l'ancien relais (J), château Camant (B), les décors peints en façades (E, F).
- Des éléments de Petit Patrimoine : les fontaines, lavoirs, bascule.
- Des murs et portails patrimoniaux à conserver.
- Une trame végétale paysagère structurante et identitaire.

Le règlement graphique distingue également :

- le secteur indicé « c » où des règles d'occupation du sol sont limitées dans l'attente de la réalisation de l'assainissement collectif ;
- deux secteurs de dérogation aux règles d'éloignement des bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, délimité au PLU en application de l'article L111-3 du Code Rural.

La zone UA est concernée par l'existence de risques naturels qui justifient que soient interdites ou soumises à des prescriptions les constructions et installations de toute nature. Ces secteurs sont identifiés sur le règlement graphique par une trame spécifique et font référence :

- à l'arrêté R111-3 n°80-46 du 23 mai 1980 (voir annexe n°6.3.5 du PLU),
- au Plan de Prévention des Risques Naturels porté à connaissance du maire le 14 septembre 2001 (voir annexe n°6.6 du PLU + document graphique n°4.2.3).

La zone UA est également concernée par le périmètre de protection éloigné du captage du Mayard (voir annexe 6.3 du PLU).

Il est rappelé que, par principe, toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas interdites, sont autorisées. »

**Les termes suivis d'un « \* » sont définis dans le lexique situé en annexe n°1 du présent règlement.**

## **ARTICLE UA 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

### **1.1 –Sont interdites les destinations de constructions suivantes :**

- industrie,
- entrepôt,
- exploitation forestière.

### **1.2 –De plus, sont interdits :**

- l'aménagement de terrains pour le camping ou le caravaning,
- l'aménagement de terrains pour la pratique des sports motorisés,
- les bâtiments d'élevage agricole à l'exception de ceux déjà existants,
- les dépôts de toute nature,
- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à enregistrement.

**1.3 – De plus, dans les secteurs indicés « c »**, toute construction ou installations nouvelle est interdite dans l'attente de la réalisation d'un réseau d'assainissement conforme, à l'exception des dispositions définies à l'article UA2 paragraphe 2.4.

**1.4 – De plus, dans les secteurs exposés à des risques naturels identifiés sur les documents graphiques 4.2.1, 4.2.2 et 4.2.3**, se reporter à l'annexe 4 du présent règlement, paragraphe 4.1, ainsi qu'aux annexes n°6.3.5 et 6.6 du PLU.

## **ARTICLE UA 2 – UTILISATIONS OU OCCUPATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

### **2.1 –Pour rappel :**

- Tous travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction doivent être précédés d'un permis de démolir.
- La zone UA est située pour partie dans le périmètre de protection éloignée du captage du Mayard. A ce titre, les occupations et utilisations du sol devront se conformer aux prescriptions édictées par l'arrêté de DUP n°2008-01558 en date du 26 février 2008 relatif à sa protection, et annexé en pièce 6.3 du PLU.

**2.2 – Sont autorisés :**

- A condition d'être compatibles avec la vocation résidentielle des villages et n'entraînant pas de nuisances pour le voisinage notamment par les bruits, les odeurs, les fumées une circulation abusive ou ne présentant pas un risque d'incendie accru, les destinations suivantes :
  - artisanat,
  - exploitation agricole.
- Les affouillement et exhaussements\* du sol sont autorisés à condition qu'ils soient indispensables aux constructions et installations autorisées dans la zone ou à leur desserte.
- Les éoliennes sont autorisées à condition qu'elles soient nécessaires aux stricts besoins domestiques et dans les conditions définies aux articles UA6, UA7 et UA10.

**2.3 – De plus, pour les éléments repérés sur le règlement graphique, à protéger et mettre en valeur pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique :**

- Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément présentant un intérêt paysager ou patrimonial repéré sur le règlement graphique sont soumis à déclaration préalable.
- Pour le Petit Patrimoine, les travaux et aménagements sur les constructions existantes sont autorisés dans la limite de leur volume, même si elles ne respectent pas les autres dispositions du règlement.
- Pour la Trame Végétale Paysagère : tout projet devra tenir compte de leur rôle dans la structuration paysagère du territoire communal dans les conditions définies à l'article UA13.

**2.4 – De plus, dans les secteurs indicés « c »**, tout projet de construction d'annexe\* isolée au bâtiment principal, d'extension\* d'une construction existante et/ou de changement de destination est autorisé à condition qu'il n'aggrave pas la situation sanitaire au regard des rejets d'eaux usées.

**2.5 – De plus, à l'intérieur des secteurs de dérogation au titre de l'article L111-3 du Code Rural indiqués sur le règlement graphique**, toute nouvelle construction et tout changement de destination non agricole nécessitant un permis de construire sont autorisés, nonobstant la proximité des exploitations agricoles.

**2.6 – De plus, dans les secteurs exposés à des risques naturels identifiés sur les documents graphiques 4.2.1, 4.2.2 et 4.2.3**, se reporter à l'annexe 4 du présent règlement, paragraphe 4.2, ainsi qu'aux annexes n°6.3.5 et 6.6 du PLU.

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

### **3.1 – Rappel au titre du Code de l'Urbanisme :**

- Les voies publiques et privées qui desservent les terrains doivent présenter des conditions qui répondent à l'importance du projet ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés. Ces voies doivent permettre la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Les accès ne doivent pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques et des personnes utilisant ces accès, au regard de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

### **3.2 – Règles générales :**

- Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.
- 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.
- En cas d'opérations de construction concomitantes, les accès pourront être mutualisés.

### **3.3 – Règle particulière :**

- Pour les tènements\* qui jouxtent la RD166, toute nouvelle construction qui nécessitera un accès depuis cet axe devra utiliser un accès déjà existant ou mutualiser un nouvel accès avec au moins une autre construction.

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

### **4.1 – Alimentation en eau potable**

- Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée obligatoirement au réseau public d'alimentation en eau potable.

### **4.2 – Electricité**

- Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en électricité doit être raccordée obligatoirement au réseau public d'électricité.
- Les raccordements au réseau public d'électricité seront obligatoirement enterrés, sauf en cas d'impossibilité technique dûment justifiée dans l'autorisation d'urbanisme.

**4.3 – Assainissement****4.3.1 – Eaux usées**

- Le raccordement au réseau public de collecte des eaux usées est obligatoire.

**4.3.2 – Eaux pluviales\***

- Les eaux pluviales doivent être gérées par infiltration sur le terrain de la construction et préalablement stockées dans des ouvrages de rétention. Si une étude de sol démontre l'inaptitude du sol à recevoir ces dernières, un rejet dans le milieu récepteur via le réseau existant ou vers un milieu hydraulique récepteur sera permis, en transitant préalablement par un système de rétention dont le dispositif sera dimensionné en fonction de la surface étanchée, afin de limiter le débit.

**4.3.3 – De plus, dans les secteurs exposés à des risques naturels sur le règlement graphique plans n°4.2.1 et 4.2.2 et repérés sur le règlement graphique plan n°4.2.3 :**

- Dans les secteurs Bg1, Bg2 et Bgs, les eaux usées, pluviales et de drainage doivent être obligatoirement rejetées dans les réseaux existants ou dans un exutoire superficiel capable de recevoir un débit supplémentaire sans aggraver les risques ou en provoquer de nouveaux, en transitant préalablement par un système de rétention dont le dispositif sera dimensionné en fonction de la surface étanchée, afin de limiter le débit.

**ARTICLE UA 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Sans objet.

**ARTICLE UA 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES****6.1 – Définitions**

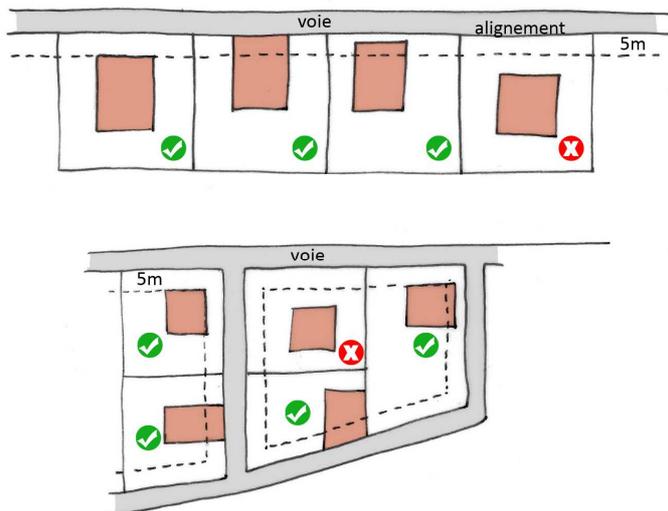
- Les règles d'implantations mentionnées dans le présent article s'appliquent à l'ensemble des emprises et voies publiques, ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique.
- Elles ne s'appliquent pas aux installations et ouvrages d'intérêt public.
- L'implantation des constructions est définie par rapport aux limites actuelles ou futures des emprises publiques et à l'alignement\* des voies existantes ou à créer.
- Les règles d'implantation s'appliquent à tout point du bâtiment, y compris les éléments en saillie comme les dépassées de toiture, balcons...

## **6.2 – Règles générales**

### **6.2.1 - Implantation par rapport aux voies :**

- Les constructions devront s'implanter :
  - soit à l'alignement\*,
  - soit avec un retrait de 5 mètres maximum par rapport à l'alignement.
- Lorsque la construction se situe sur un tènement qui jouxte deux voies ou plus, la règle ci-dessus peut n'être appliquée que pour une seule de ces voies. Dans ce cas, l'implantation par rapport aux autres voies sera laissée libre.
- Par dérogation aux paragraphes ci-dessus, l'implantation par rapport aux voies est laissée libre:
  - lorsque la voie principale d'accès au tènement foncier du permis de construire est située au sud du tènement,
  - et/ou lorsque le tènement possède déjà une construction située à l'alignement ou un mur patrimonial repéré sur le règlement graphique.

#### **Illustration de la règle :**



### **6.2.2 - Implantation par rapport aux emprises publiques qui ne sont pas des voies :**

- Les constructions devront respecter un recul minimum de 3 mètres par rapport à l'alignement.
- Pour les tènements mitoyens des ruisseaux de la Ville et des Granges, les constructions devront respecter un recul minimum de 4 mètres par rapport au sommet des berges, dans un objectif d'entretien des cours d'eau.

## **6.3 – Règles particulières**

- Lorsque, par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions du présent article, les extensions\* pourront être autorisées dans le prolongement de l'implantation existante.

- Pour les éléments de Petit Patrimoine repérés sur le règlement graphique, les travaux et aménagements ne sont autorisés que dans la limite des emprises initiales du bâti existant. Ainsi, l'implantation du bâti existant par rapport aux voies et emprises publiques doit être maintenue.
- Pour les éléments de Patrimoine Remarquable repérés sur le règlement graphique, l'implantation du bâti existant par rapport aux voies et emprises publiques doit être maintenue ; aucune extension\* n'est autorisée sur les façades qui donnent sur une rue.
- Les éoliennes autorisées à l'article UA2 devront respecter un recul (R) au moins égal à leur hauteur (H) :  $R \geq H$ .

## **ARTICLE UA 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES\***

### **7.1 – Définitions**

- Les règles d'implantations mentionnées dans le présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales et de fonds de parcelle.
- Les règles s'appliquent à tout point du bâtiment, y compris les éléments en saillie comme les dépassées de toiture, balcons...excepté pour les constructions édifiées en mitoyenneté : dans ce cas, c'est le nu du mur\* qui est pris en compte pour la façade mitoyenne.
- Elles ne s'appliquent pas aux installations et ouvrages d'intérêt public.

### **7.2 – Règles générales**

- Les constructions doivent être implantées :
  - Soit sur au moins une des limites séparatives,
  - Soit avec un recul minimum de 3 mètres.
- Pour les tenements mitoyens des ruisseaux de la Ville et des Granges, les constructions devront respecter un recul minimum de 4 mètres par rapport au sommet des berges, dans un objectif d'entretien des cours d'eau.
- De plus, dans les secteurs exposés à des risques naturels sur le règlement graphique plans n°4.2.1 et 4.2.2 et repérés sur le règlement graphique plan n°4.2.3 :
  - Dans les secteurs RI :
  - les constructions doivent respecter un recul minimal de 10 par rapport à l'axe du lit des canaux et chantournes, sans que la marge de recul comptée à partir du sommet des berges ne puisse descendre en-dessous de 4 m,
  - les constructions doivent respecter un recul minimum de 5m par rapport à l'axe du lit des fossés.
  - Dans les secteurs RV, les constructions doivent respecter un recul minimal de 10 par rapport à l'axe des talwegs et de 4m par rapport aux sommets de berges de fossés.

### **7.3 – Règles particulières**

- Lorsque, par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions du présent article, les extensions\* pourront être autorisées dans le prolongement de l'implantation existante.
- Pour les éléments de Petit Patrimoine repérés sur le règlement graphique, les travaux et aménagements ne sont autorisés que dans la limite de l'emprise initiale du bâti existant. Ainsi, l'implantation du bâti existant par rapport aux limites séparatives doit être maintenue.
- Les éoliennes autorisées à l'article UA2 devront respecter un recul (R) au moins égal à leur hauteur (H) :  $R \geq H$ .

### **ARTICLE UA8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Sans objet.

### **ARTICLE UA9 – EMPRISE AU SOL\* DES CONSTRUCTIONS**

- Pour les éléments de Petit Patrimoine repérés sur le règlement graphique, les travaux et aménagements ne sont autorisés que dans la limite de l'emprise initiale du bâti existant, qui doit être conservée.
- Pour les autres constructions : sans objet.

### **ARTICLE UA 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

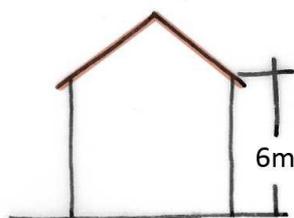
#### **10.1 – Définition**

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel\* avant travaux.
- Au-dessus des limites fixées, seuls peuvent être réalisés, en plus de la toiture, des ouvrages indispensables à la construction et de faible emprise, tels que les souches de cheminées et de ventilation, les locaux techniques d'ascenseurs, les garde-corps ou acrotères\* transparents ou à claire-voie.

#### **10.2 – Règles générales**

- La hauteur maximale des constructions ne doit pas dépasser 6 mètres au niveau de la panne sablière\* de la façade principale\*.

Illustration de la règle :



### **10.3 – Règles particulières**

- Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions du présent article, la hauteur existante pourra être maintenue pour tous travaux d'aménagement et d'extension\*.
- Pour les éléments de Patrimoine Remarquable et de Petit Patrimoine repérés sur le règlement graphique, la hauteur initiale de la construction doit être conservée.
- La hauteur des éoliennes autorisées à l'article UA2 est limitée à 12m (mât + rayon des pales).

## **ARTICLE UA 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

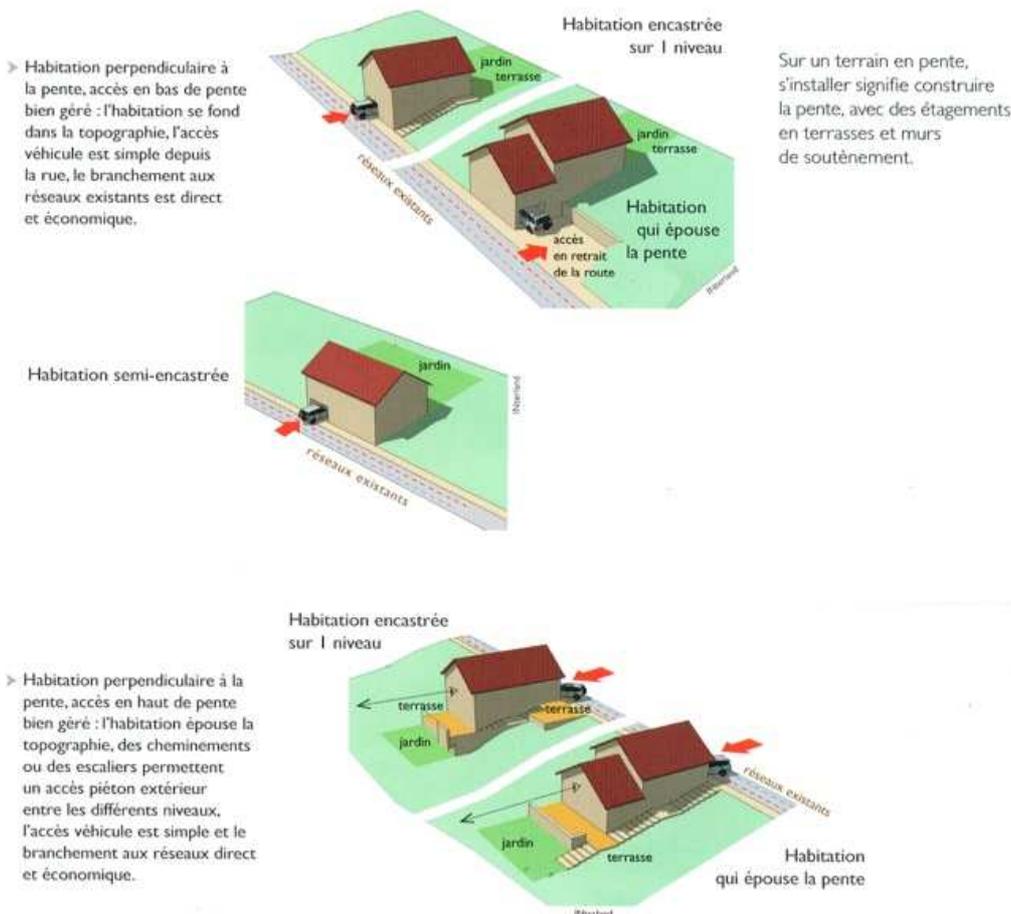
**Pour une meilleure compréhension du présent règlement, les recommandations qui ont un caractère non réglementaire sont écrites *en italique* pour les distinguer des règles de prescription à respecter obligatoirement.**

### **11.1 – Rappels généraux :**

- Tout changement d'une construction ou d'un aménagement est soumis à une autorisation d'urbanisme. Exemples : ravalement de façade, modification de dimensions ou de teintes des ouvertures, des volets, etc...
- Les dimensions des constructions, les matériaux et couleurs doivent être indiqués sur les autorisations d'urbanisme.
- Au titre du Code de l'Urbanisme : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».
- Les recommandations générales pour la définition des projets de constructions, situées en annexe n°3 du présent règlement, peuvent être utilement consultées.
- Il est fortement recommandé, préalablement à tout dépôt de projet, de rencontrer l'architecte-conseil de la Communauté de Communes du Grésivaudan pour avis (conseil gratuit).

**11.2 – Orientation / implantation :**

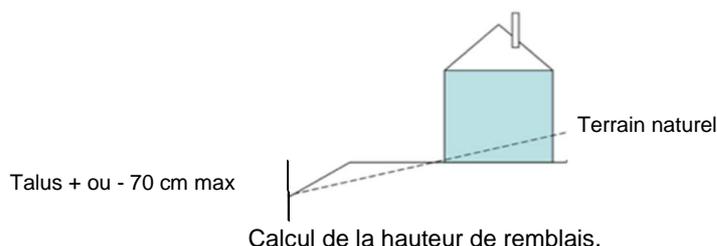
- Les constructions et les accès doivent s’adapter au terrain naturel et non l’inverse. Les bâtiments sur buttes sont interdits.
- Leurs implantations doivent tenir compte de la topographie et du niveau de la voie de desserte afin de ne pas nécessiter d’importants terrassements (talus/déblais/remblais) et la réalisation d’importantes plates-formes artificielles tant pour les constructions que pour les accès.



Exemple d’accès à la parcelle ou au garage au plus près de la route, pour minimiser les chemins d’accès, pour préserver le jardin et limiter les coûts. Ces principes sont également valables sur des terrains plats.

Source Illustration : Interland.

- Les murs de soutènement seront préférés aux talus. Si des talus s’avèrent nécessaires, ils seront engazonnés, se rapprocheront des formes naturelles de la pente et ne dépasseront pas 0,70 m tout comme l’ensemble des déblais et remblais. Cette hauteur pourra être de 1,00 m si des murs de soutènement sont choisis pour créer un effet de terrasse.



- Pour rappel, le plan masse sera côté en 3 dimensions (altimétrie comprise). Toute modification du terrain naturel nécessite de faire apparaître le profil du terrain avant et après travaux d'après un relevé topographique.
- L'orientation sud sera privilégiée pour maximiser les apports de chaleur gratuits en hiver, combinée à la mise en place de dispositifs de protection solaire passifs adéquats pour éviter les surchauffes en été.
- L'implantation des garages et des aires de stationnement sera prévue la plus proche de l'accès au terrain.
- L'implantation du corps principal du bâtiment sera parallèle ou perpendiculaire à la voie de desserte prioritairement ou aux limites de parcelles.

De plus, pour les secteurs homogènes repérés sur le règlement graphique :

- Les extensions\* autorisées ne se feront pas sur la façade principale\*. Elles seront réalisées du côté de la partie la moins visible depuis l'espace public et/ou dans la continuité du bâtiment existant (s'il s'agit d'un bâtiment en long, dans la longueur par exemple) ou seront dissimulées derrière le mur de clôture s'il existe.

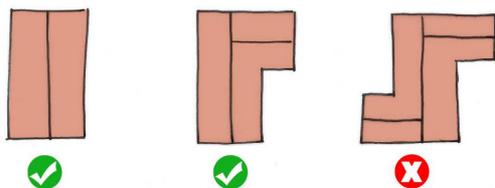
De plus, pour les éléments de Patrimoine Remarquable et de Petit Patrimoine repérés sur le règlement graphique :

- L'aspect et la volumétrie des bâtiments devront être préservés.

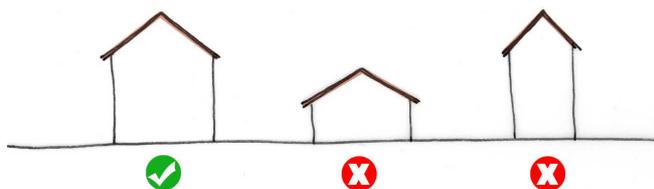
### **11.3 – Principes architecturaux :**

- Les couleurs de l'ensemble des éléments qui composent le bâtiment devront s'harmoniser.
- Les couleurs des matériaux de toiture, de façade et de menuiseries seront choisies en harmonie avec les constructions des parcelles contigües.
- Les matériaux destinés à être recouverts devront l'être (matériaux de structure à enduire ou barder).
- Les constructions seront traitées avec le maximum de simplicité en volume, en cohérence avec le style traditionnel local de plan rectangulaire. Les constructions principales à volumes multiples (>2), décrochements en plan ou toiture sont interdites, sauf si cela est justifié pour une adaptation à la forme d'une parcelle ou pour une intégration dans la pente.

Illustration de la règle :



- Une bonne proportionnalité volumétrique sera recherchée. Ainsi, il est recommandé d'avoir une emprise au sol rectangulaire et un pignon plus haut que large (s'il y a un étage, il ne faut pas avoir un pignon trop étroit, s'il n'y a qu'un rez-de-chaussée, il ne faut pas avoir un volume trop écrasé).

Illustration de la recommandation :

- Les constructions et tout élément architectural dans le style traditionnel d'une autre région (inspirations méditerranéennes, bretonnes, normandes, franciliennes, savoyardes... ou étrangères, les chalets, les maisons en rondins, etc.) sont interdits. Les imitations et/ou éléments pastiches sont interdits (toiture avec imitation de la tuile, murs en faux appareillages de pierre, colonnes, chapiteaux, ouvertures en arc, etc.).
- Les détails architecturaux caractéristiques et témoignant de l'histoire des édifices seront préservés : décors de toiture et de façade (notamment les encadrements et pierres d'angle saillantes ou dessinées, oculii\* ), autres éléments de décors (décors de façades, lambrequins, etc.)....
- Les extensions\* autorisées présenteront des volumes simples et la façade de l'extension devra composer avec le bâti existant.

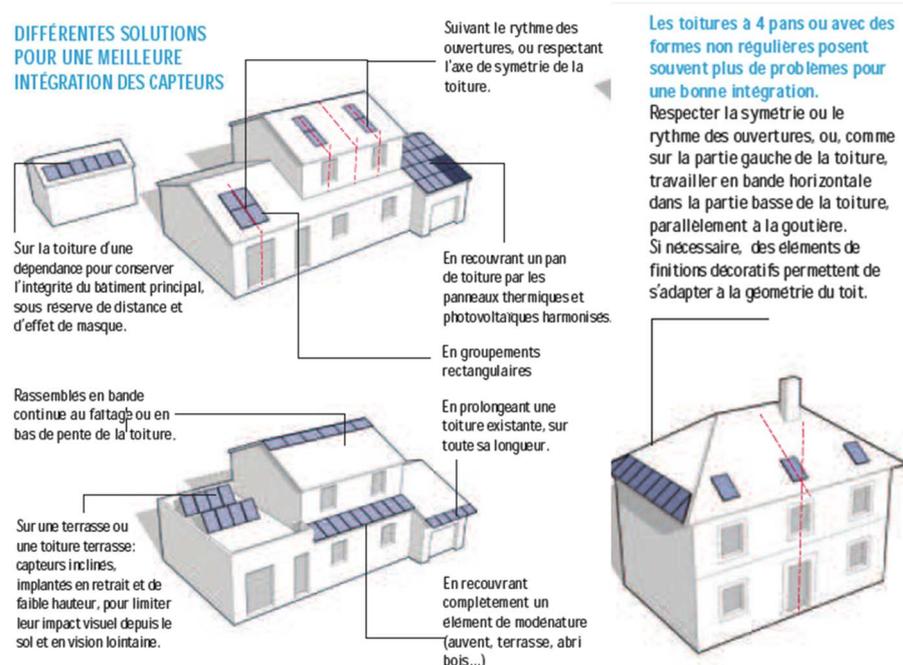
De plus, pour les secteurs homogènes repérés sur le règlement graphique :

- Les adaptations doivent respecter le caractère propre de chaque bâtiment ou partie de bâtiment (architecture et destination d'origine) : pour ce qui concerne les maisons de vigneron, anciennes dépendances, relais, séchoirs, granges..., tout élément architectural témoignant de leur ancien usage devra demeurer clairement intelligible après transformation. Si les bâtiments (volume, ouvertures...) ont été transformés, ils pourront retrouver leur forme et aspect initial à déterminer selon la composition générale du bâtiment.
- L'aspect et la volumétrie des bâtiments originel sera préservé : dimensions et organisation / ordonnancement des ouvertures qui rythment la façade, toiture, débords de toiture, charpente apparente, fenêtres de toit...
- De plus, pour les éléments de Patrimoine Remarquable repérés sur le règlement graphique:
  - La maison de vigneron C : la lecture de l'escalier extérieur doit être préservé depuis l'espace public, ce dernier doit rester apparent, extérieur et couvert par un débord de toit.
  - Les maisons fortes A, D, G, H, I, K : la lecture de leur caractère défensif doit être préservé depuis l'espace public : les ouvertures en rez-de-chaussée sur la rue sont interdites ; les ouvertures de type meurtrières, ainsi que les renforts seront préservés.

### 11.4 – Toiture – couverture :

- Les dépassées de toiture sur les murs gouttereaux sont obligatoires, elles n'excéderont pas 3 mètres. Les dépassées de toiture sur les murs pignons n'excéderont pas 1 mètre. Cette règle ne s'applique pas lorsque les constructions sont édifiées sur la limite séparative pour la façade implantée sur la limite, ainsi que pour les toitures terrasses.
- Les antennes de télévision et paraboles seront placées sur la partie du toit la moins visible depuis l'espace public ou dans les combles. Si un bâtiment comporte plusieurs logements ou activités, les antennes seront collectives
- Les panneaux solaires thermiques et photovoltaïques sont autorisés pour répondre aux besoins domestiques de la construction, dans la mesure où ils sont regroupés, dans le même plan que le pan de la toiture (excepté pour les toitures terrasses) et que des alignements sont trouvés avec les limites des pans de toiture et/ou avec les ouvertures en murs ou en toiture. Les capteurs solaires seront de préférence implantés sur les volumes secondaires des constructions, lorsqu'ils existent. Leur teinte se confondra avec le matériau de toiture, tout comme la teinte des éléments d'accompagnement.

#### Illustration de la règle :



Source : L'intégration des équipements solaires dans le paysage, PNR Chartreuse.

#### De plus, dans les secteurs UA situés en dehors des secteurs homogènes repérés sur le règlement graphique :

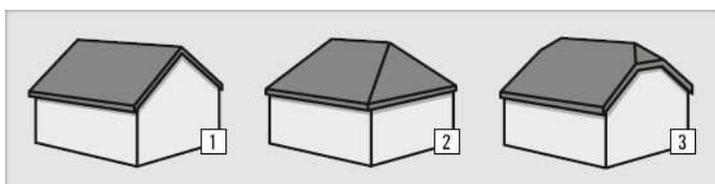
- Les toitures seront de forme simple, à inclinaison continue.
- Les toitures terrasses sont autorisées à condition qu'elles remplissent une fonction d'isolation thermique et de rétention des eaux pluviales (toitures végétalisées par exemple).
- Les toitures à deux pans inversés sont interdites.

- Les toitures à un seul pan sont autorisées dans le cas d'extension\* d'une construction existante. Elles devront s'harmoniser avec la toiture existante.
- Le faîtage sera orienté dans le sens de la plus grande dimension du bâtiment.
- Les lucarnes, chiens assis, chiens-couchés ou autres ouvertures en excroissance, sont interdits sauf là où ils pré-existent. Seuls les châssis ou fenêtres de toit (velux) sont autorisés. Ils seront alignés avec les ouvertures de façade. Si plusieurs ouvertures sont prévues sur un même pan de toit, elles seront alignées horizontalement et verticalement.

De plus, dans les secteurs homogènes, et pour les éléments de Patrimoine Remarquable et de Petit Patrimoine repérés sur le règlement graphique :

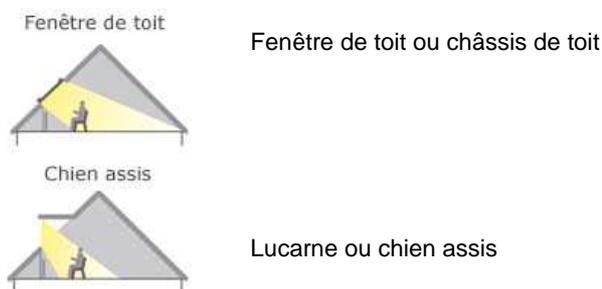
- Seules les toitures à deux pans non inversés, éventuellement avec des croupes et ½ croupes, sont autorisées.

Illustration de la règle :



N°1 : toit à 2 pans. N°2 : toit à 2 pans et croupe. N°3 : toit à 2 pans et ½ croupe.

- Les toitures terrasses sont autorisées à condition qu'elles remplissent une fonction d'isolation thermique et de rétention des eaux pluviales\* (toitures végétalisées), sur une surface de 20 m<sup>2</sup> maximum et qu'elles constituent un volume secondaire.
- Les extensions de toitures sont autorisées si elles prolongent le toit existant en gardant les caractéristiques identiques (matériaux, pentes, couleur...).
- Les toitures seront conservées dans leurs caractéristiques : pas de changement d'aspect, de forme, de pente, de nombre de pans, conservation des débords existants, conservation des fenêtres de toit, lucarnes....



- Les conduits de cheminée seront intégrés dans les volumes intérieurs et non positionnés sur les murs extérieurs.

### 11.5 – Façades :

- Le blanc pur est interdit sur l'intégralité de la façade.
- Les enduits de façades auront une facture fine ou lissée.
- De plus, pour les secteurs homogènes et les éléments de Patrimoine Remarquable et de Petit Patrimoine repérés sur le règlement graphique, les façades seront sobres. Les balcons, loggias, terrasses sont interdits sur la façade donnant sur la rue. Les escaliers et balcons existants pourront néanmoins être conservés en cas d'aménagement et/ou lorsque l'accès intérieur n'est pas possible.
- Pour les éléments de Patrimoine Remarquable façades aux décors peints E et F, ces décors devront être préservés.

#### 11.5.1 – Les bardages

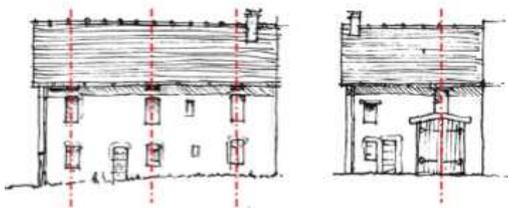
- Le bardage est autorisé et sa pose verticale sera privilégiée. Les poses mixtes (plusieurs orientations du bois) sont interdites.
- De plus, pour les secteurs homogènes et les éléments de Patrimoine Remarquable et de Petit Patrimoine repérés sur le règlement graphique, les bardages sont autorisés sur des surfaces réduites (max1/5 de la façade) sauf lorsque ce bardage clôt une ancienne ouverture. Dans ce cas le bardage est continu.

#### 11.5.2 – Les volets

- Les volets battants existants seront préservés.
- Les volets roulants sont autorisés. Ils auront leur coffre intégré au percement, non visible et sans débord sur le nu du mur\*.
- *De plus, pour les secteurs homogènes et les éléments de Patrimoine Remarquable et de Petit Patrimoine repérés sur le règlement graphique, les volets seront de préférence battants ou coulissants. Pour les volets battants, ils seront de préférence en aspect bois.*

#### 11.5.3 – Les ouvertures

- Les ouvertures seront alignées sur un plan vertical et horizontal



Dessins Laurent Le Corroller

- Dans le cas où la porte de garage serait implantée à l'alignement\*, tout devra être mis en oeuvre pour minimiser son impact visuel (proportions, matériaux, traitement de surface). Ainsi, les portes de garage seront de même aspect et couleur que les autres menuiseries

De plus, pour les secteurs homogènes et les éléments de Patrimoine Remarquable et de Petit Patrimoine repérés sur le règlement graphique :

- La forme des ouvertures existantes et l'alignement des ouvertures doivent être conservés.
- Les linteaux seront alignés ; les baies seront superposées sauf lorsqu'elles traduisent d'anciens usages ou époques de construction distinctes
- Les fenêtres seront plus hautes que larges, dans un rapport minimal de 1,5 pour 1. Les baies vitrées sont autorisées. Les réhabilitations d'anciennes ouvertures en baie vitrée sont autorisées. Les bandeaux vitrés sous toiture sont autorisés.
- La mise en œuvre d'une menuiserie dans une baie existante (par exemple une fenêtre, porte de grange...) doit s'adapter à la forme et à la dimension de la baie et permettre la lisibilité de sa fonction originelle (par exemple une ancienne porte de grange ou une ancienne vitrine). Tout rétrécissement en maçonnerie est interdit.
- Les garde-corps des ouvertures, les grilles de protection des ouvertures devront être intégrés dans l'épaisseur des murs. Ils seront constitués de barreaudage vertical, de facture sobre, non bombés.
- De plus, concernant les éléments de Patrimoine Remarquable repérés sur le règlement graphique maisons fortes (A, D, G, H, I, K), et maison de vigneron (C) : la création d'ouvertures en rez-de-chaussée sur la façade donnant sur l'espace public (sous l'escalier pour la maison de vigneron) est interdite.
- De plus, pour les éléments de Patrimoine Remarquable et de Petit Patrimoine repérés sur le règlement graphique:
  - La forme des ouvertures existantes et l'alignement des ouvertures doivent être conservés. Si elles ont été transformées elles pourront retrouver leur forme initiale à déterminer selon la composition de la façade. Les arcs, linteaux, jambages en pierre ne doivent pas être modifiés.

Exemple de conservation de la lecture des ouvertures initiales de la façade.



Exemple de conservation de la lecture originelle des ouvertures sous toiture.

- De plus, dans les secteurs exposés à des risques naturels sur le règlement graphique plans n°4.2.1 et 4.2.2 et repérés sur le règlement graphique plan n°4.2.3 :
  - Dans les secteurs RI et Bi', les ouvertures des constructions autres que les hangars agricoles ouverts doivent avoir leur base au dessus du niveau de la crue de référence.
  - Dans les secteurs Bv, les ouvertures des constructions devront avoir une base surélevée de 0,50m par rapport au terrain naturel.

#### 11.5.4 – Les enseignes

- Dans le cas où la destination (commerce, activité tertiaire, etc.) nécessite la mise en place d'une enseigne, cette dernière devra être intégrée à l'autorisation d'urbanisme ou faire l'objet d'une demande particulière. Elle devra être sobre, de dimension limitée et respecter le contexte urbain et patrimonial, l'architecture et la composition du bâtiment. Elle devra s'implanter strictement dans le prolongement du mur de façade ou de la clôture.
- Les enseignes en saillie sont interdites. Les plats en façade seront privilégiés.

#### 11.6 – Clôtures

##### Rappels :

- Il n'est pas obligatoire de clore.
- Sur la commune, les clôtures sont soumises à déclaration préalable.
- *Sur la commune, les clôtures entre les parcelles privées et le domaine public sont traditionnellement constituées de murs de pierres pleins et enduits interrompus par des portails en fer forgé.*
- Les matériaux destinés à être recouverts devront l'être (matériaux de structure à enduire ou barder).
- Les enduits auront une facture fine ou lissée, le blanc pur est interdit.
- Les armoires techniques seront insérées dans l'épaisseur des murs de clôture
- *Dans la mesure du possible, l'ensemble des limites d'une propriété sera de même facture.*

De plus, pour les clôtures implantées en limite séparative : elles n'excéderont pas 2 m de hauteur.

##### De plus, pour les clôtures implantées à l'alignement\* :

- Les portails patrimoniaux repérés sur le règlement graphique doivent être préservés ou remplacés par un portail de même aspect.
- Les portails s'ouvriront soit vers l'intérieur de la propriété, soit en mode coulissant. Ils seront ajourés et constitués si possible en barreaudage.
- Les murs patrimoniaux repérés sur le règlement graphique doivent être préservés. En cas de démolition ou en état de ruine, leur reconstruction est obligatoire. Ils conserveront les mêmes caractéristiques (hauteur, aspect). Des percements seront possibles pour accéder à la parcelle.

- De plus, dans les secteurs UA en dehors des secteurs homogènes, les clôtures seront constituées :
  - soit par un mur plein d'une hauteur et d'un aspect similaires aux murs rencontrés dans l'environnement proche (murs en pierres, murs enduits) ; et dans la limite de 1,70 mètres de hauteur maximale.
  - soit par un mur plein d'une hauteur de 0,90 à 1 mètre, rehaussé d'un treillis soudé ou d'une clôture en barreaudage. La hauteur n'excèdera pas 1,70 mètres.
  - Les clôtures pourront être doublées d'une haie composée d'essences variées et locales dans le respect des dispositions de l'article UA13.
  - Les brise vue sont interdits.
  
- De plus, dans les secteurs homogènes repérés sur le règlement graphique :
  - Les clôtures seront constituées de murs pleins d'une hauteur comprise entre 1,20 et 1,70 mètres, d'un aspect similaire aux murs rencontrés dans l'environnement proche (murs en pierres, murs enduits). Les murs composés de 2 matériaux sont autorisés à la condition qu'ils soient pleins et positionnés dans le sens horizontal.
  - Des façades d'anciennes constructions traditionnelles pourront être conservées comme limite.
  - Les brise vue sont interdits.
  
- De plus, dans les secteurs exposés à des risques naturels sur le règlement graphique plans n°4.2.1 et 4.2.2 et repérés sur le règlement graphique plan n°4.2.3 :
  - Dans les secteurs RI et RT, les clôtures ne devront pas être fixes dans une bande de 4m (comptée à partir du sommet des berges) des canaux et chantournes\*, pour permettre l'entretien.
  - Dans les secteurs RI et Bi', les clôtures devront être à fils superposés avec poteaux sans fondation faisant saillie sur le sol naturel, sans remblaiement (RI)
  - Dans les secteurs Bi3, les clôtures s'effectueront sans remblaiement.

## **ARTICLE UA 12 – OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

### **12.1 – Rappels généraux :**

Au titre du Code de l'Urbanisme :

- Il ne peut, nonobstant toute disposition du PLU, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.
- L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un

prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher\*, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface de plancher existant avant le commencement des travaux.

### **12.2 – Règles générales :**

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques.
- Les normes s'appliquent aux nouvelles constructions, ainsi qu'aux surfaces de plancher existantes faisant l'objet d'un changement de destination et aux surfaces de plancher créées dans les volumes existants, au-delà de 20 m<sup>2</sup>.
- Le nombre de places à réaliser sera arrondi à l'entier le plus proche ; l'entier et demi sera arrondi à l'entier inférieur, sous réserve des minimums définis au paragraphe 12.3 ci-après.
- Les normes à prendre en compte sont définies par destination et sont cumulatives en cas de juxtaposition ou d'imbrication de celles-ci.
- Emprise au sol d'un emplacement : 25 m<sup>2</sup>, y compris les accès immédiats.

### **12.3 – Quantités requises :**

- Habitation : 1 place minimum par tranche de 55m<sup>2</sup> de surface de plancher\* nouvellement créée et en tout état de cause, 2 places de stationnement minimum par unité d'habitation.
- Hébergement hôtelier : 1 place minimum par chambre.
- Bureau – Commerce – Artisanat - Services publics et d'intérêt collectif : Selon les besoins de l'opération.

### **12.4 – Stationnement des vélos**

- Pour chaque construction à destination d'habitat comportant au moins 4 logements et pour les constructions à destination de bureau, au moins 1 espace de stationnement pour les vélos d'une surface minimum de 5 m<sup>2</sup> devra être aménagé.
- Pour les constructions à destination d'habitat, les locaux seront couverts et clos et seront soit intégrés aux constructions soit facilement accessibles depuis l'espace public par un cheminement praticable sans discontinuité.
- Pour les constructions à destination de bureau, les locaux seront au moins abrités et facilement accessibles depuis l'espace public par un cheminement praticable sans discontinuité.

## **ARTICLE UA 13 – OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, DE PLANTATIONS**

### **13.1 – Règles générales :**

- Les autorisations de construire ou d'aménager peuvent être subordonnées au maintien ou à la création d'espaces verts correspondant à l'importance de l'opération à réaliser (coupure à l'urbanisation, paysage, etc...).
- Tout espace non affecté à la construction sera traité en aménagement paysager privilégiant une perméabilité du sol.

#### **13.1.1 - Eléments de la Trame Végétale Paysagère repérés sur le règlement graphique, à protéger et mettre en valeur pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique :**

- Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément paysager repéré sur le règlement graphique du règlement sont soumis à déclaration préalable.
- Pour les haies à conserver : le caractère boisé de l'élément devra être conservé sur tout le linéaire. Ainsi, tout arbre arraché devra être remplacé par un végétal de même essence ou d'une essence présente dans le lexique annexé.
- Pour les arbres isolés remarquables :
  - Toute coupe et abattage devra se justifier par l'attestation que l'arbre est malade ou pour assurer la sécurité des biens et des personnes, pour éviter les risques sanitaires ou pour garantir la qualité phytosanitaires des arbres voisins.
- Pour les ripisylves\* : le caractère boisé de l'élément devra être conservé sur tout le linéaire et sur une profondeur de 1,5m par rapport aux lits des cours d'eau. Tout dessouchage est interdit.
- Pour les ruisseaux : aucun recouvrement du lit autre que ceux déjà existants n'est autorisé sur les linéaires inscrits sur le règlement graphique.

#### **13.1.2 - Plantations**

- Toute plantation (haies de clôtures, arbres de hautes tiges\*, arbres d'ornements...) sera réalisée avec des essences locales variées.
- Une liste non exhaustive des essences à privilégier est indiquée en annexe.
- Les haies monospécifiques sont interdites.

- Rappel des règles du Code Civil concernant les plantations (végétation de moins de 2 m de haut à planter à 50 cm minimum de la limite parcellaire et végétation de plus de 2 m de haut à planter à 2 m minimum de la limite parcellaire) – image CAUE 71 :



### 13.1.3 - Arbres abattus

- Ils seront remplacés tant que faire se peut, et cela par des essences locales ou des arbres fruitiers.

### 13.1.4 - Aires de stationnement

- Concernant l'aménagement d'espaces de stationnements groupés (à partir de 5 places) et dans des conditions techniques possibles (réseaux), il sera planté un arbre de haute-tige toutes les 5 places de stationnement. Ces arbres seront intégrés dans des plates-bandes continues et végétalisées. Pour des arbres de haute-tige en milieu imperméabilisé, on prévoira des fosses de plantations de 8 m<sup>3</sup> /arbre. Un plan d'aménagement devra être joint à toute demande d'occupation et d'utilisation du sol en respectant les mesures de sécurité liées à la circulation (accès, visibilité, etc...).
- Le pétitionnaire devra indiquer les plantations et les essences existant préalablement sur le terrain.

### 13.1.5 – Chemins piétons

- Ils seront traités avec un revêtement perméable.

### 13.1.6 – De plus, dans les secteurs exposés à des risques naturels sur le règlement graphique plans n°4.2.1 et 4.2.2 et repérés sur le règlement graphique plan n°4.2.3 :

- Dans les secteurs Bi3 et Bi', les cultures, plantations, et espaces verts et de jeux s'effectueront sans remblaiement.
- Dans les secteurs RI :
  - Les espaces verts, les aires de jeux et de sport devront être conçus de manière à ne pas être endommagés par les crues jusqu'à la cote de la crue de référence « c ».
  - Les installations sanitaires nécessaires à ces équipements sont limitées à 10m<sup>2</sup> d'emprise au sol et sans remblaiement.

**13.2 – Recommandations :**

- *Les aménagements extérieurs et notamment ceux des espaces de stationnement doivent contribuer à limiter l'imperméabilisation de sols et favoriser l'infiltration des eaux pluviales\* par l'usage de matériaux adaptés (stabilisé, herbe, etc.). La conception du projet s'attachera à conserver et à mettre en valeur le patrimoine végétal existant et en cas de nécessité d'abattage à reconstituer les plantations ou le boisement avec la qualité paysagère initiale.*
- *Les haies brise vent : voir lexique annexé.*

**ARTICLE UA 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.

**ARTICLE UA 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Pour rappel, les constructions devront respecter la réglementation thermique en vigueur.

**ARTICLE UA 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

- Lorsque la voie principale à laquelle la construction se raccorde est équipée du réseau de fibre optique, le raccordement est obligatoire.
- Tout projet de construction nouvelle ou de changement de destination du bâti existant devra donner lieu à la mise en place d'infrastructures numériques (fourreaux...) adaptées au raccordement aux réseaux, existants ou à venir, de desserte en services de communications électroniques haut et très haut débit.

## II – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

---

### **CARACTERE DE LA ZONE (extraits du Rapport de Présentation)**

« La zone UB correspond aux tissus bâtis récents à caractère pavillonnaire réalisés en extension du village de La Ville et à la Maladière. C'est une zone urbaine où la mixité des fonctions et des usages compatibles avec son caractère résidentiel est recherchée.

Les règles d'urbanisme sont basées sur le mode d'implantation du tissu bâti traditionnel, favorisant ainsi une greffe urbaine réussie, tout en prenant en compte les besoins et usages actuels.

A l'intérieur de la zone UB, le règlement graphique distingue plusieurs éléments à protéger et mettre en valeur pour des motifs d'ordre culturel, historique, écologique et architectural :

- Un élément de Petit Patrimoine : un bassin.
- Une trame végétale paysagère structurante et identitaire (articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme).

Le règlement graphique distingue également :

- le secteur UBa, qui fait partie de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation des Charmettes (voir pièce n°3 du PLU), et sur lequel les constructions devront s'implanter en mitoyenneté ;
- le secteur indicé « c », à la Maladière, où des règles d'occupation du sol sont limitées dans l'attente de la réalisation de l'assainissement collectif.

La zone UB est concernée par l'existence de risques naturels qui justifient que soient interdites ou soumises à des prescriptions les constructions et installations de toute nature. Ces secteurs sont identifiés sur le règlement graphique par une trame spécifique et font références :

- à l'arrêté R111-3 n°80-46 du 23 mai 1980 (voir annexe n°6.3.5 du PLU),
- au Plan de Prévention des Risques Naturels porté à connaissance du maire le 14 septembre 2001 (voir annexe n°6.6 du PLU + document graphique n°4.2.3).

La zone UB est également concernée par le périmètre de protection éloigné du captage du Mayard (voir annexe 6.3 du PLU).

Il est rappelé que, par principe, toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas interdites, sont autorisées. »

**Les termes suivis d'un « \* » sont définis dans le lexique situé en annexe n°1 du présent règlement.**

## **ARTICLE UB 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

### **1.1 – Sont interdites les destinations de constructions suivantes :**

- industrie,
- entrepôt,
- exploitation forestière.

### **1.2 – De plus, sont interdits :**

- l'aménagement de terrains pour le camping ou le caravanning,
- l'aménagement de terrains pour la pratique des sports motorisés,
- les bâtiments d'élevage agricole,
- les dépôts de toute nature,
- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à enregistrement.

**1.3 – De plus, dans le secteur indicé « c »**, toute construction et installation nouvelle est interdite dans l'attente de la réalisation d'un réseau d'assainissement conforme, à l'exception des dispositions définies à l'article UB2 paragraphe 2.4.

**1.4 – De plus, dans les secteurs exposés à des risques naturels identifiés sur les documents graphiques 4.2.1, 4.2.2 et 4.2.3**, se reporter à l'annexe 4 du présent règlement, paragraphe 4.1, ainsi qu'aux annexes n°6.3.5 et 6.6 du PLU.

## **ARTICLE UB 2 – UTILISATIONS OU OCCUPATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

### **2.1 – Pour rappel :**

- Tous travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction doivent être précédés d'un permis de démolir.
- La zone UB est située pour partie dans le périmètre de protection éloignée du captage du Mayard. A ce titre, les occupations et utilisations du sol devront se conformer aux prescriptions édictées par l'arrêté de DUP n°2008-01558 en date du 26 février 2008 relatif à sa protection, et annexé en pièce 6.3 du PLU.

### **2.2 – Sont autorisés :**

- A condition d'être compatibles avec la vocation résidentielle de la zone et n'entraînant pas de nuisances pour le voisinage notamment par les bruits, les odeurs, les fumées une circulation abusive ou ne présentant pas un risque d'incendie accru, les destinations suivantes :
  - artisanat,
  - exploitation agricole.

- Les affouillement et exhaussements\* du sol sont autorisés à condition qu'ils soient indispensables aux constructions et installations autorisées dans la zone ou à leur desserte.
- Les éoliennes sont autorisées à condition qu'elles soient nécessaires aux stricts besoins domestiques et dans les conditions définies aux articles UB6, UB7 et UB10.

**2.3 – De plus, pour les éléments repérés sur le règlement graphique, à créer, protéger et mettre en valeur pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique :**

- Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément présentant un intérêt paysager ou patrimonial repéré sur le règlement graphique sont soumis à déclaration préalable.
- Tout projet devra tenir compte de leur rôle dans la structuration paysagère du territoire communal dans les conditions définies à l'article UB13.
- Pour le Petit Patrimoine, les travaux et aménagements sur les constructions existantes sont autorisés dans la limite de leur volume, même si elles ne respectent pas les autres dispositions du règlement.
- Pour la Trame Végétale Paysagère : tout projet devra tenir compte de leur rôle dans la structuration paysagère du territoire communal dans les conditions définies à l'article UB13.

**2.4 – De plus, dans le secteur indicé « c »**, tout projet de construction d'annexe\* isolée au bâtiment principal, d'extension\* d'une construction existante et/ou de changement de destination est autorisé à condition qu'il n'aggrave pas la situation sanitaire au regard des rejets d'eaux usées.

**2.5 – De plus, dans le secteur UBa**, les constructions sont autorisées dans le respect des dispositions de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation des Charmettes (voir pièce n°3 du PLU).

**2.5 – De plus, dans les secteurs exposés à des risques naturels identifiés sur les documents graphiques 4.2.1, 4.2.2 et 4.2.3**, se reporter à l'annexe 4 du présent règlement, paragraphe 4.2, ainsi qu'aux annexes n°6.3.5 et 6.6 du PLU.

## **ARTICLE UB 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

### **3.1 – Rappel au titre du Code de l'Urbanisme :**

- Les voies publiques et privées qui desservent les terrains doivent présenter des conditions qui répondent à l'importance du projet ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés. Ces voies doivent permettre la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Les accès ne doivent pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques et des personnes utilisant ces accès, au regard de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

### **3.2 – Règles générales :**

- Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.
- 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.
- En cas d'opérations de construction concomitantes, les accès pourront être mutualisés.
- De plus, dans le secteur UBa,
  - L'accès à l'opération se fera depuis la voie communale dite « chemin de Cognin » et devra respecter les dispositions des Orientations d'Aménagement et de Programmation figurant en pièce n°3 du PLU.
  - Les principes de circulations piétonnes définis dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation figurant en pièce n°3 du PLU devront être mis en œuvre.

## **ARTICLE UB 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT ET CONDITIONS DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL**

### **4.1 – Alimentation en eau potable**

- Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée obligatoirement au réseau public d'alimentation en eau potable.

### **4.2 – Electricité**

- Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en électricité doit être raccordée obligatoirement au réseau public d'électricité.

- Les raccordements au réseau public d'électricité seront obligatoirement enterrés, sauf en cas d'impossibilité technique dûment justifiée dans l'autorisation d'urbanisme.

### **4.3 – Assainissement**

#### **4.3.1 – Eaux usées**

- Le raccordement au réseau public de collecte des eaux usées est obligatoire.

#### **4.3.2 – Eaux pluviales\***

- Les eaux pluviales doivent être gérées par infiltration sur le terrain de la construction et préalablement stockées dans des ouvrages de rétention. Si une étude de sol démontre l'inaptitude du sol à recevoir ces dernières, un rejet dans le milieu récepteur via le réseau existant ou vers un milieu hydraulique récepteur sera permis, en transitant préalablement par un système de rétention dont le dispositif sera dimensionné en fonction de la surface étanchée, afin de limiter le débit.

#### **4.3.3 – De plus, dans les secteurs exposés à des risques naturels sur le règlement graphique plans n°4.2.1 et 4.2.2 et repérés sur le règlement graphique plan n°4.2.3 :**

- Dans les secteurs Bg1 et Bg2, les eaux usées, pluviales et de drainage doivent être obligatoirement rejetées dans les réseaux existants ou dans un exutoire superficiel capable de recevoir un débit supplémentaire sans aggraver les risques ou en provoquer de nouveaux, en transitant préalablement par un système de rétention dont le dispositif sera dimensionné en fonction de la surface étanchée, afin de limiter le débit.

## **ARTICLE UB 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Sans objet.

## **ARTICLE UB 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

### **6.1 – Définitions**

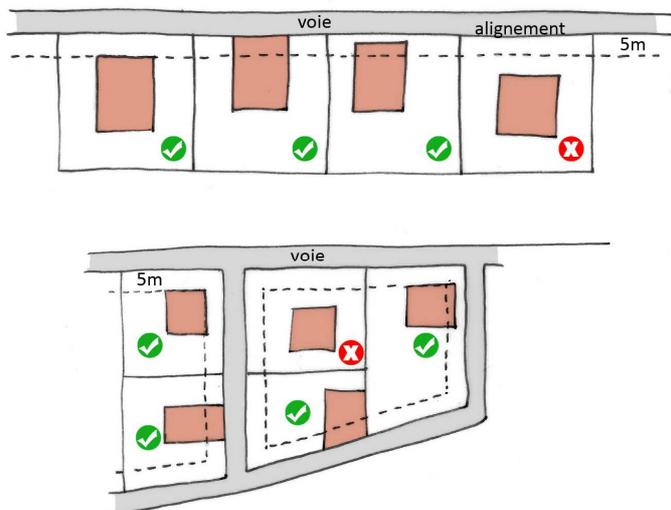
- Les règles d'implantations mentionnées dans le présent article s'appliquent à l'ensemble des emprises et voies publiques, ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique.
- Elles ne s'appliquent pas aux installations et ouvrages d'intérêt public.
- L'implantation des constructions est définie par rapport aux limites actuelles ou futures des emprises publiques et à l'alignement\* des voies existantes ou à créer.
- Les règles d'implantation s'appliquent à tout point du bâtiment, y compris les éléments en saillie comme les dépassées de toiture, balcons...

## 6.2 – Règles générales

### 6.2.1 - Implantation par rapport aux voies :

- Les constructions devront s'implanter :
  - soit à l'alignement\*,
  - soit avec un retrait de 5 mètres maximum par rapport à l'alignement.
- Lorsque la construction se situe sur un tènement qui jouxte deux voies ou plus, la règle ci-dessus peut n'être appliquée que pour une seule de ces voies. Dans ce cas, l'implantation par rapport aux autres voies sera laissée libre.

#### Illustration de la règle :



- Par dérogation aux paragraphes ci-dessus, l'implantation par rapport aux voies est laissée libre:
  - lorsque la voie principale d'accès au tènement foncier du permis de construire est située au sud du tènement,
  - et/ou lorsque le tènement possède déjà une construction implantée à l'alignement.

### 6.2.2 - Implantation par rapport aux emprises publiques qui ne sont pas des voies :

- Les constructions devront respecter un recul minimum de 3 mètres par rapport à l'alignement.
- Pour les tènements mitoyens du ruisseau de la Maladière, ainsi que du fossé des Echedoz, les constructions devront respecter un recul minimum de 4 mètres par rapport au sommet des berges, dans un objectif d'entretien des cours d'eau.

**6.3 – Règles particulières**

- Lorsque, par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions du présent article, les extensions\* pourront être autorisées dans le prolongement de l'implantation existante.
- Les éoliennes autorisées à l'article UB2 devront respecter un recul (R) au moins égal à leur hauteur (H) :  $R \geq H$ .
- Pour les éléments de Petit Patrimoine repérés sur le règlement graphique, les travaux et aménagements ne sont autorisés que dans la limite des emprises initiales du bâti existant. Ainsi, l'implantation du bâti existant par rapport aux voies et emprises publiques doit être maintenue.

**ARTICLE UB 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES\*****7.1 – Définitions**

- Les règles d'implantations mentionnées dans le présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales et de fonds de parcelle.
- Les règles s'appliquent à tout point du bâtiment, y compris les éléments en saillie comme les dépassées de toiture, balcons... excepté pour les constructions édifiées en mitoyenneté : dans ce cas, c'est le nu du mur\* qui est pris en compte pour la façade mitoyenne.
- Elles ne s'appliquent pas aux installations et ouvrages d'intérêt public.

**7.2 – Règles générales**

- Dans la zone UB, les constructions doivent être implantées :
  - Soit sur au moins une des limites séparatives,
  - Soit avec un recul minimum de 3 mètres.
- Dans le secteur UBa, les constructions doivent être implantées sur au moins une des limites séparatives latérales. Pour les autres limites latérales et les limites de fonds de parcelles, les constructions doivent s'implanter sur la limite ou avec un recul minimum de 3m.
- Pour les tènements mitoyens du ruisseau de la Maladière, ainsi que du fossé des Echedoz, les constructions devront respecter un recul minimum de 4 mètres par rapport au sommet des berges, dans un objectif d'entretien des cours d'eau.
- De plus, dans les secteurs exposés à des risques naturels sur le règlement graphique plans n°4.2.1 et 4.2.2 et repérés sur le règlement graphique plan n°4.2.3 :
  - Dans les secteurs RV, les constructions doivent respecter un recul minimal de 10 par rapport à l'axe des talwegs et de 4m par rapport aux sommets de berges de fossés.

**7.3 – Règles particulières**

- Lorsque, par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions du présent article, les extensions\* pourront être autorisées dans le prolongement de l'implantation existante.
- Les éoliennes autorisées à l'article UB2 devront respect un recul (R) au moins égal à leur hauteur (H) :  $R \geq H$ .
- Pour les éléments de Petit Patrimoine repérés sur le règlement graphique, les travaux et aménagements ne sont autorisés que dans la limite de l'emprise initiale du bâti existant. Ainsi, l'implantation du bâti existant par rapport aux limites séparatives doit être maintenue.

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

Sans objet.

**ARTICLE UB 9 – EMPRISE AU SOL\* DES CONSTRUCTIONS**

- Pour les éléments de Petit Patrimoine repérés sur le règlement graphique, les travaux et aménagements ne sont autorisés que dans la limite de l'emprise initiale du bâti existant, qui doit être conservée.
- Pour les autres constructions : sans objet.

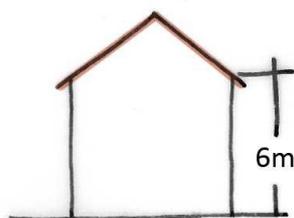
**ARTICLE UB 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS****10.1 – Définition**

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel\* avant travaux.
- Au-dessus des limites fixées, seuls peuvent être réalisés, en plus de la toiture, des ouvrages indispensables à la construction et de faible emprise, tels que les souches de cheminées et de ventilation, les locaux techniques d'ascenseurs, les garde-corps ou acrotères\* transparents ou à claire-voie.

**10.2 – Règles générales**

- La hauteur maximale des constructions ne doit pas dépasser 6 mètres au niveau de la panne sablière\* de la façade principale\*.

Illustration de la règle :



### **10.3 – Règles particulières**

- Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions du présent article, la hauteur existante pourra être maintenue pour tous travaux d'aménagement et d'extension\*.
- La hauteur des éoliennes autorisées à l'article UB2 est limitée à 12m (mât + rayon des pales).
- Pour les éléments de Petit Patrimoine repérés sur le règlement graphique, la hauteur initiale de la construction doit être conservée.

## **ARTICLE UB 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

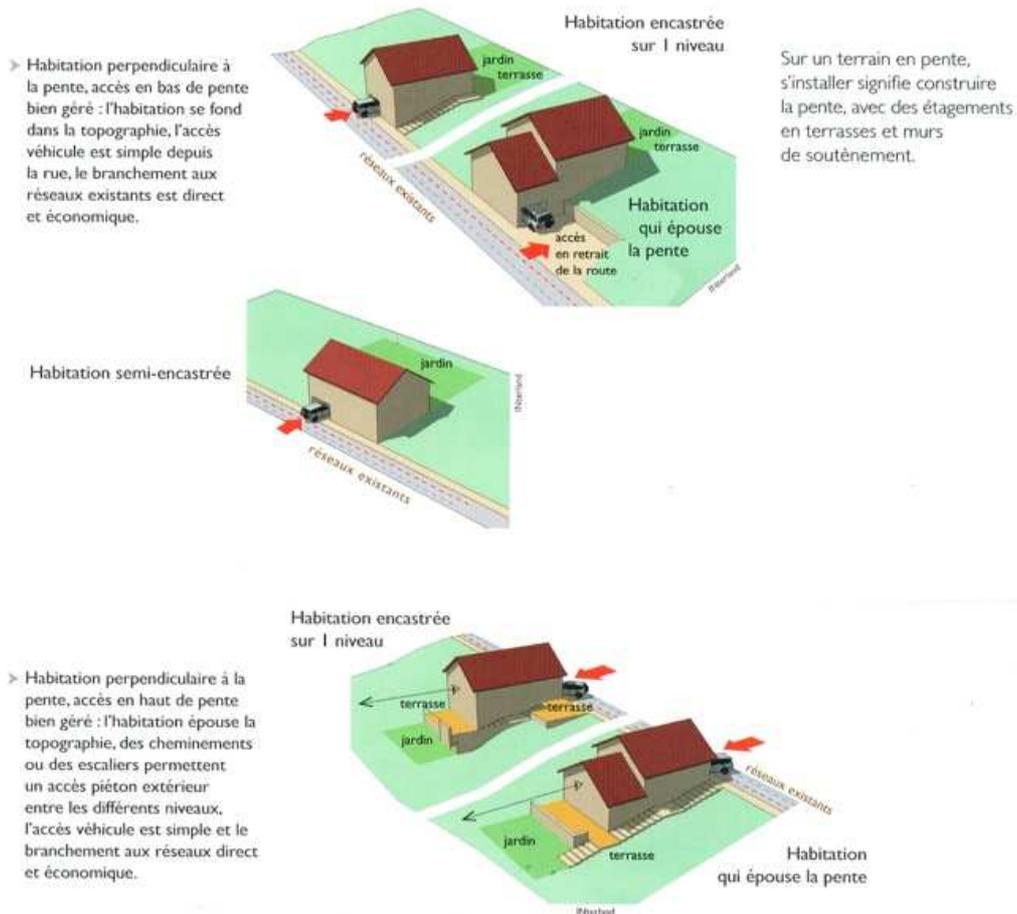
**Pour une meilleure compréhension du présent règlement, les recommandations qui ont un caractère non réglementaire sont écrites *en italique* pour les distinguer des règles de prescription à respecter obligatoirement.**

### **11.1 – Rappels généraux :**

- Tout changement d'une construction ou d'un aménagement est soumis à une autorisation d'urbanisme. Exemples : ravalement de façade, modification de dimensions ou de teintes des ouvertures, des volets, etc...
- Les dimensions des constructions, les matériaux et couleurs doivent être indiqués sur les autorisations d'urbanisme.
- Au titre du Code de l'Urbanisme : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».
- Les recommandations générales pour la définition des projets de constructions, situées en annexe n°3 du présent règlement, peuvent être utilement consultées.
- Il est fortement recommandé, préalablement à tout dépôt de projet, de rencontrer l'architecte-conseil de la Communauté de Communes du Grésivaudan pour avis (conseil gratuit).

### 11.2 – Orientation / implantation :

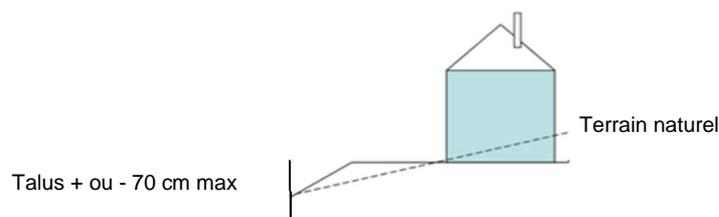
- Les constructions et les accès doivent s'adapter au terrain naturel et non l'inverse. Les bâtiments sur buttes sont interdits.
- Leurs implantations doivent tenir compte de la topographie et du niveau de la voie de desserte afin de ne pas nécessiter d'importants terrassements (talus/déblais/remblais) et la réalisation d'importantes plates-formes artificielles tant pour les constructions que pour les accès.



Exemple d'accès à la parcelle ou au garage au plus près de la route, pour minimiser les chemins d'accès, pour préserver le jardin et limiter les coûts. Ces principes sont également valables sur des terrains plats.

Source Illustration : Interland.

- Les murs de soutènement seront préférés aux talus. Si des talus s'avèrent nécessaires, ils seront engazonnés, se rapprocheront des formes naturelles de la pente et ne dépasseront pas 0,70 m tout comme l'ensemble des déblais et remblais. Cette hauteur pourra être de 1,00 m si des murs de soutènement sont choisis pour créer un effet de terrasse.



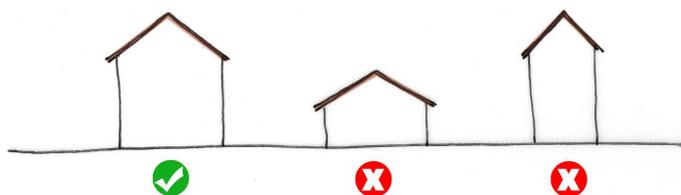
Calcul de la hauteur de remblais.

- Pour rappel, le plan masse sera côté en 3 dimensions (altimétrie comprise). Toute modification du terrain naturel nécessite de faire apparaître le profil du terrain avant et après travaux d'après un relevé topographique.
- L'orientation sud sera privilégiée pour maximiser les apports de chaleur gratuits en hiver, combinée à la mise en place de dispositifs de protection solaire passifs adéquats pour éviter les surchauffes en été.
- L'implantation des garages et des aires de stationnement sera prévue la plus proche de l'accès au terrain.
- L'implantation du corps principal du bâtiment sera parallèle ou perpendiculaire à la voie de desserte prioritairement ou aux limites de parcelles.

### **11.3 – Principes architecturaux :**

- Les couleurs de l'ensemble des éléments qui composent le bâtiment devront s'harmoniser.
- Les couleurs des matériaux de toiture, de façade et de menuiseries seront choisies en harmonie avec les maisons des parcelles contigües.
- Les matériaux destinés à être recouverts devront l'être (matériaux de structure à enduire ou barder).
- Les enduits auront une facture fine ou lissée
- Les constructions seront traitées avec le maximum de simplicité en volume, en cohérence avec le style traditionnel local de plan rectangulaire.
- Une bonne proportionnalité volumétrique sera recherchée. *Ainsi, il est recommandé d'avoir un plan plus long que large (s'il y a un étage, il ne faut pas avoir un pignon trop étroit, s'il n'y a qu'un rez-de-chaussée, il ne faut pas avoir un volume trop écrasé).*

Illustration de la recommandation :

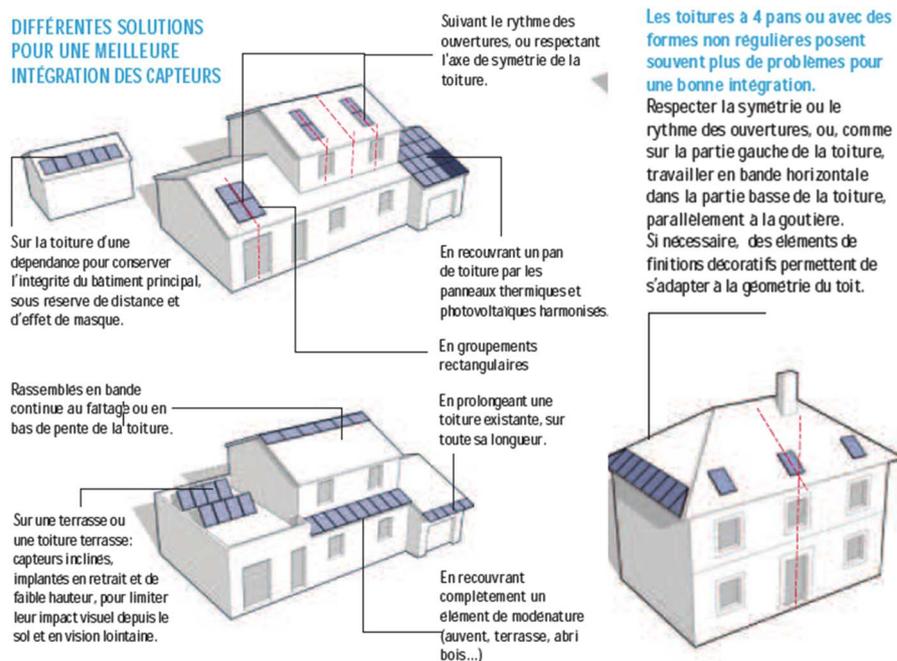


- Les constructions et tout élément architectural dans le style traditionnel d'une autre région (inspirations méditerranéennes, bretonnes, normandes, franciliennes, savoyardes... ou étrangères, les chalets, les maisons en rondins, etc.) sont interdits. Les imitations et/ou éléments pastiches sont interdits (toiture avec imitation de la tuile, murs en faux appareillages de pierre, colonnes, chapiteaux, ouvertures en arc, etc.).
- Les extensions\* autorisées présenteront des volumes simples et la façade de l'extension devra composer avec le bâti existant.

### 11.4 – Toiture – couverture :

- Les dépassées de toiture sur les murs gouttereaux sont obligatoires, elles n'excéderont pas 3 mètres. Les dépassées de toiture sur les murs pignons n'excéderont pas 1 mètres. Cette règle ne s'applique pas lorsque les constructions sont édifiées sur la limite séparative pour la façade implantée sur la limite, ainsi que pour les toitures terrasses.
- Les antennes de télévision et paraboles seront placées sur la partie du toit la moins visible depuis l'espace public ou dans les combles. Si un bâtiment comporte plusieurs logements ou activités, les antennes seront collectives
- Les panneaux solaires thermiques et photovoltaïques sont autorisés pour répondre aux besoins domestiques de la construction, dans la mesure où ils sont regroupés, dans le même plan que le pan de la toiture (excepté pour les toitures terrasses) et que des alignements sont trouvés avec les limites des pans de toiture et/ou avec les ouvertures en murs ou en toiture. Les capteurs solaires seront de préférence implantés sur les volumes secondaires des constructions, lorsqu'ils existent. Leur teinte se confondra avec le matériau de toiture, tout comme la teinte des éléments d'accompagnement.

Illustration de la règle : (Source : L'intégration des équipements solaires dans le paysage, PNR Chartreuse.)

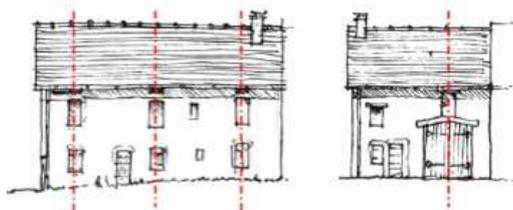


- Les toitures seront de forme simple, à inclinaison continue.
- Les toitures terrasses sont autorisées à condition qu'elles remplissent une fonction d'isolation thermique et de rétention des eaux pluviales (toitures végétalisées par exemple).
- Dans le secteur UBa, dans le cas d'une opération d'aménagement d'ensemble, les toitures terrasses doivent représenter au maximum 50% des surfaces de toitures de l'opération, dans un objectif de diversité des formes urbaines.
- Les toitures à deux pans inversés sont interdites.

- Les toitures à un seul pan sont autorisées dans le cas d'extension\* d'une construction existante. Elles devront s'harmoniser avec la toiture existante.
- Le faîtage sera orienté dans le sens de la plus grande dimension du bâtiment.
- Les ouvertures de toit devront être alignées avec les ouvertures de façade. Si plusieurs ouvertures sont prévues sur un même pan de toit, elles seront alignées horizontalement et verticalement.

### 11.5 – Façades :

- Le blanc pur est interdit sur l'intégralité de la façade.
- Le bardage est autorisé et sa pose verticale sera privilégiée. Les poses mixtes (plusieurs orientations du bois) sont interdites.
- Les volets battants existants seront préservés.
- Les volets roulants sont autorisés. Ils auront leur coffre intégré au percement, non visible et sans débord sur le nu du mur\*.
- Les ouvertures seront alignées sur un plan vertical et horizontal



Dessins Laurent Le Corroller

- Les garde-corps des ouvertures, les grilles de protection des ouvertures devront être intégrés dans l'épaisseur des murs. Ils seront constitués de barreaudage vertical, de facture sobre, et non bombés.
- Dans le cas où la porte de garage serait implantée à l'alignement\*, tout devra être mis en oeuvre pour minimiser son impact visuel (proportions, matériaux, traitement de surface). Ainsi, les portes de garage seront de même aspect et couleur que les autres menuiseries.
- De plus, dans les secteurs exposés à des risques naturels sur le règlement graphique plans n°4.2.1 et 4.2.2 et repérés sur le règlement graphique plan n°4.2.3 :
  - Dans les secteurs RI et Bi', les ouvertures des constructions autres que les hangars agricoles ouverts doivent avoir leur base au dessus du niveau de la crue de référence.
  - Dans les secteurs Bv, les ouvertures des constructions devront avoir une base surélevée de 0,50m par rapport au terrain naturel.

### Les enseignes

- Dans le cas où la destination (commerce, activité tertiaire, etc.) nécessite la mise en place d'une enseigne, cette dernière devra être intégrée à l'autorisation d'urbanisme ou faire l'objet d'une demande particulière. Elle devra être sobre, de dimension limitée et respecter le contexte urbain et patrimonial, l'architecture et la composition du bâtiment. Elle devra s'implanter strictement dans le prolongement du mur de façade ou de la clôture.

- Les enseignes en saillie sont interdites. Les plats en façade seront privilégiés.

### **11.6 – Clôtures**

#### Rappels :

- Il n'est pas obligatoire de clore.
- Sur la commune, les clôtures sont soumises à déclaration préalable.
- *Sur la commune, les clôtures entre les parcelles privées et le domaine public sont traditionnellement constituées de murs de pierres pleins et enduits interrompus par des portails en fer forgé.*
- Les matériaux destinés à être recouverts devront l'être (matériaux de structure à enduire ou barder).
- Les enduits auront une facture fine ou lissée, le blanc pur est interdit.
- Les armoires techniques seront insérées dans l'épaisseur des murs de clôture
- *Dans la mesure du possible, l'ensemble des limites d'une propriété sera de même facture.*

De plus, pour les clôtures implantées en limite séparative : elles n'excéderont pas 2 m de hauteur.

De plus, pour les clôtures implantées à l'alignement\* :

- Les portails s'ouvriront soit vers l'intérieur de la propriété, soit en mode coulissant. Ils s'harmoniseront avec la clôture.
- Les clôtures seront constituées :
  - Soit par un mur plein d'une hauteur de 0,90 à 1 mètre qui pourra être rehaussé d'un treillis soudé ou d'une clôture en barreaudage. La hauteur n'excèdera pas 1,70 mètres.
  - Soit par un grillage en treillis soudé ou d'une clôture en barreaudage, dont la hauteur n'excèdera pas 1,70 mètres.
  - Les clôtures pourront être doublées d'une haie composée d'essences variées et locales dans le respect des dispositions de l'article UB13.
  - Les brise vue sont interdits.

De plus, dans les secteurs exposés à des risques naturels sur le règlement graphique plans n°4.2.1 et 4.2.2 et repérés sur le règlement graphique plan n°4.2.3 :

- Dans les secteurs Bi', les clôtures devront être à fils superposés avec poteaux sans fondation faisant saillie sur le sol naturel, sans remblaiement (RI)
- Dans les secteurs Bi3, les clôtures s'effectueront sans remblaiement.

## **ARTICLE UB 12 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D’AIRES DE STATIONNEMENT**

### **12.1 – Rappels généraux :**

Au titre du Code de l’Urbanisme :

- Il ne peut, nonobstant toute disposition du PLU, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.
- L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher\*, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface de plancher existant avant le commencement des travaux.

### **12.2 – Règles générales :**

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques.
- Les normes s'appliquent aux nouvelles constructions, ainsi qu'aux surfaces de plancher existantes faisant l'objet d'un changement de destination et aux surfaces de plancher créées dans les volumes existants, au-delà de 20 m2.
- Le nombre de places à réaliser sera arrondi à l'entier le plus proche ; l'entier et demi sera arrondi à l'entier inférieur, sous réserve des minimums définis au paragraphe 12.3 ci-après.
- Les normes à prendre en compte sont définies par destination et sont cumulatives en cas de juxtaposition ou d'imbrication de celles-ci.
- Emprise au sol d'un emplacement : 25 m2, y compris les accès immédiats.

### **12.3 – Quantités requises :**

- Habitation : 1 place minimum par tranche de 55 m2 de surface de plancher\* nouvellement créée et en tout état de cause, 2 places de stationnement minimum par unité d'habitation.
- De plus, dans le secteur UBa, dans le cas d'une opération d'aménagement d'ensemble conduisant à la création de plusieurs logements, du stationnement extérieur à usage collectif devra être aménagé sur le tènement de l'opération, à raison d'au moins 1 place pour 2 logements prévus, dans le respect des dispositions des Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce n°3 du PLU).
- Hébergement hôtelier : 1 place minimum par chambre.
- Bureau – Commerce – Artisanat - Services publics et d'intérêt collectif : Selon les besoins de l'opération.

**12.4 – Stationnement des vélos**

- Pour chaque construction à destination d'habitat comportant au moins 4 logements et pour les constructions à destination de bureau, au moins 1 espace de stationnement pour les vélos d'une surface minimum de 5 m<sup>2</sup> devra être aménagé.
- Pour les constructions à destination d'habitat, les locaux seront couverts et clos et seront soit intégrés aux constructions soit facilement accessibles depuis l'espace public par un cheminement praticable sans discontinuité.
- Pour les constructions à destination de bureau, les locaux seront au moins abrités et facilement accessibles depuis l'espace public par un cheminement praticable sans discontinuité.

**ARTICLE UB 13 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, DE PLANTATIONS****13.1 – Règles générales :**

- Les autorisations de construire ou d'aménager peuvent être subordonnées au maintien ou à la création d'espaces verts correspondant à l'importance de l'opération à réaliser (coupure à l'urbanisation, paysage, etc...).
- Tout espace non affecté à la construction sera traité en aménagement paysager privilégiant une perméabilité du sol.

**13.1.1 - Eléments de la Trame Végétale Paysagère repérés sur le règlement graphique, à protéger et mettre en valeur pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique :**

- Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément paysager repéré sur le règlement graphique du règlement sont soumis à déclaration préalable.
- Pour les haies à conserver : le caractère boisé de l'élément devra être conservé sur tout le linéaire. Ainsi, tout arbre arraché devra être remplacé par un végétal de même essence ou d'une essence présente dans le lexique annexé.

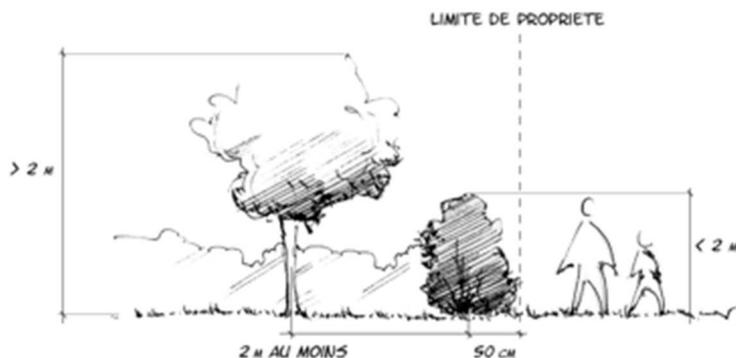
**13.1.2 – Pleine terre\***

- 20 % minimum de la surface du tènement devront être maintenus en pleine terre.

**13.1.3 - Plantations**

- Toute plantation (haies de clôtures, arbres de hautes tiges\*, arbres d'ornements...) sera réalisée avec des essences locales variées.
- Une liste non exhaustive des essences à privilégier est indiquée en annexe.
- Les haies monospécifiques sont interdites.

- Rappel des règles du Code Civil concernant les plantations (végétation de moins de 2 m de haut à planter à 50 cm minimum de la limite parcellaire et végétation de plus de 2 m de haut à planter à 2 m minimum de la limite parcellaire) – image CAUE 71 :



#### 13.1.4 - Arbres abattus

- Ils seront remplacés tant que faire se peut, et cela par des essences locales ou des arbres fruitiers.

#### 13.1.5 - Aires de stationnement

- Concernant l'aménagement d'espaces de stationnements groupés (à partir de 5 places) et dans des conditions techniques possibles (réseaux), il sera planté un arbre de haute-tige tous les 5 places de stationnement. Ces arbres seront intégrés dans des plates-bandes continues et végétalisées. Pour des arbres de haute-tige en milieu imperméabilisé, on prévoira des fosses de plantations de 8 m<sup>3</sup> /arbre. Un plan d'aménagement devra être joint à toute demande d'occupation et d'utilisation du sol en respectant les mesures de sécurité liées à la circulation (accès, visibilité, etc...).
- Le pétitionnaire devra indiquer les plantations et les essences existant préalablement sur le terrain.

#### 13.1.6 – Chemins piétons

- Ils seront traités avec un revêtement perméable.

#### 13.1.7 – De plus, dans les secteurs exposés à des risques naturels sur le règlement graphique plans n°4.2.1 et 4.2.2 et repérés sur le règlement graphique plan n°4.2.3 :

Dans les secteurs Bi3 et Bi', les cultures, plantations, et espaces verts et de jeux s'effectueront sans remblaiement.

**13.2 – Recommandations :**

- *Les aménagements extérieurs et notamment ceux des espaces de stationnement doivent contribuer à limiter l'imperméabilisation de sols et favoriser l'infiltration des eaux pluviales\* par l'usage de matériaux adaptés (stabilisé, herbe, etc.). La conception du projet s'attachera à conserver et à mettre en valeur le patrimoine végétal existant et en cas de nécessité d'abattage à reconstituer les plantations ou le boisement avec la qualité paysagère initiale.*
- *Les haies brise vent : voir lexique annexé.*

**ARTICLE UB 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.

**ARTICLE UB 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

- Pour rappel, les constructions devront respecter la réglementation thermique en vigueur.

**ARTICLE UB 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

- Lorsque la voie principale à laquelle la construction se raccorde est équipée du réseau de fibre optique, le raccordement est obligatoire.
- Tout projet de construction nouvelle ou de changement de destination du bâti existant devra donner lieu à la mise en place d'infrastructures numériques (fourreaux...) adaptées au raccordement aux réseaux, existants ou à venir, de desserte en services de communications électroniques haut et très haut débit.

# III – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

---

## **CARACTERE DE LA ZONE (extraits du Rapport de Présentation)**

« La zone UE correspond à des secteurs destinés à l'accueil d'activités économiques. L'optimisation du foncier et la recherche d'une intégration urbanistique et paysagère sont privilégiées.

Le règlement distingue :

- le secteur UE1 de la Papette, occupé par une scierie et destiné à l'accueil d'activités artisanales et industrielles compatibles avec cette activité et donc plutôt incompatibles avec la proximité de l'habitat ;
- le secteur UE2, qui correspond à la Zone d'Activités Intercommunale de l'Echangeur, destiné à accueillir principalement des activités industrielles et artisanales ;
- le secteur UE3, qui correspond aux commerces implantés à proximité de l'échangeur, destiné à l'accueil d'activités commerciales, tertiaires et artisanales.

Le secteur UE2 fait l'objet d'une étude justifiant de la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, de l'urbanisme et des paysages en application de l'article L111-1-4, située en pièce n°5 du PLU.

Le règlement graphique distingue également une trame végétale paysagère structurante et identitaire, à créer, protéger et mettre en valeur pour des motifs d'ordre culturel et écologique (article L151-23 du Code de l'Urbanisme).

La zone UE est concernée par l'existence de risques naturels qui justifient que soient interdites ou soumises à des prescriptions les constructions et installations de toute nature. Ces secteurs sont identifiés sur le règlement graphique par une trame spécifique et font références :

- à l'arrêté R111-3 n°80-46 du 23 mai 1980 (voir annexe n°6.3.5 du PLU),
- au Plan de Prévention des Risques Naturels porté à connaissance du maire le 14 septembre 2001 (voir annexe n°6.6 du PLU + document graphique n°4.2.3).
- au Plan de Prévention du Risque Inondation de l'Isère approuvé le 30 juillet 2007 (voir annexe n°6.3.6 du PLU).

La zone UE est également concernée par le périmètre de protection éloigné du captage du Mayard (voir annexe 6.3 du PLU).

Il est rappelé que, par principe, toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas interdites, sont autorisées. »

**Les termes suivis d'un « \* » sont définis dans le lexique situé en annexe n°1 du présent règlement.**

## **ARTICLE UE 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

### **1.1 – Sont interdites les destinations de constructions suivantes :**

- Dans le secteur UE1 : habitat, bureau, activités hôtelières, exploitation agricole, commerce ;
- Dans le secteur UE2 : habitat, activités hôtelières, exploitation agricole et forestière, commerce ;
- Dans le secteur UE3 : habitat, industrie, entrepôt, exploitation agricole et forestière, les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à enregistrement.

### **1.2 – De plus, sont interdits :**

- l'aménagement de terrains pour le camping ou le caravaning,
- l'aménagement de terrains pour la pratique des sports motorisés,
- les dépôts de toute nature autres que ceux nécessaires aux activités autorisées dans la zone (hydrocarbures et combustibles notamment),
- les piscines.

**1.3 – De plus, dans les secteurs exposés à des risques naturels identifiés sur les documents graphiques 4.2.1, 4.2.2 et 4.2.3,** se reporter à l'annexe 4 du présent règlement, paragraphe 4.1, ainsi qu'aux annexes n°6.3.5, 6.3.6 et 6.6 du PLU.

## **ARTICLE UE 2 – UTILISATIONS OU OCCUPATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

### **2.1 – Pour rappel :**

- Tous travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction doivent être précédés d'un permis de démolir.
- Le secteur UE1 est situé pour partie dans le périmètre de protection éloignée du captage du Mayard. A ce titre, les occupations et utilisations du sol devront se conformer aux prescriptions édictées par l'arrêté de DUP n°2008-01558 en date du 26 février 2008 relatif à sa protection, et annexé en pièce 6.3 du PLU.

### **2.2 – Sont autorisés :**

- Les affouillement et exhaussements\* du sol à condition qu'ils soient indispensables aux constructions et installations autorisées dans la zone ou à leur desserte.
- Les éoliennes sont autorisées à condition qu'elles soient nécessaires aux stricts besoins domestiques et dans les conditions définies aux articles UE6, UE7 et UE10.

**2.3 – De plus, pour les éléments de la Trame Végétale Paysagère repérés sur le règlement graphique, à créer, protéger et mettre en valeur pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique :**

- Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément présentant un intérêt paysager ou patrimonial repéré sur le règlement graphique sont soumis à déclaration préalable.
- Tout projet devra tenir compte de leur rôle dans la structuration paysagère du territoire communal dans les conditions définies à l'article UE13.

**2.4 – De plus, dans les secteurs exposés à des risques naturels identifiés sur les documents graphiques 4.2.1, 4.2.2 et 4.2.3,** se reporter à l'annexe 4 du présent règlement, paragraphe 4.1, ainsi qu'aux annexes n°6.3.5, 6.3.6 et 6.6 du PLU.

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

**3.1 – Rappel au titre du Code de l'Urbanisme :**

- Les voies publiques et privées qui desservent les terrains doivent présenter des conditions qui répondent à l'importance du projet ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés. Ces voies doivent permettre la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Les accès ne doivent pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques et des personnes utilisant ces accès, au regard de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

**3.2 – Règles générales :**

- Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.
- 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.
- En cas d'opérations de construction concomitantes, les accès pourront être mutualisés.
- De plus, dans le secteur UE1, aucun nouvel accès sur la RD590a n'est autorisé.
- De plus, dans les secteurs UE2 et UE3, aucun nouvel accès sur la RD1090 n'est autorisé.
- De plus, dans le secteur UE2, le nombre d'accès sur les voies publiques est limité à 1 par parcelle.

## **ARTICLE UE 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT ET CONDITIONS DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL**

### **4.1 – Alimentation en eau potable**

- Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée obligatoirement au réseau public d'alimentation en eau potable.

### **4.2 – Electricité**

- Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en électricité doit être raccordée obligatoirement au réseau public d'électricité.
- Les raccordements au réseau public d'électricité seront obligatoirement enterrés, sauf en cas d'impossibilité technique dûment justifiée dans l'autorisation d'urbanisme.

### **4.3 – Assainissement**

#### **4.3.1 – Eaux usées**

- Le raccordement au réseau public de collecte des eaux usées est obligatoire.
- Seul le rejet des eaux usées domestiques (sanitaire...) est autorisé dans le réseau d'eaux usées public.
- Les installations, ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins non domestiques entraînant des déversements, écoulements, rejets, même non polluants sont soumis à autorisation ou à déclaration. Les eaux non domestiques ne pourront être introduites dans le réseau public d'assainissement qu'après avoir recueillies l'agrément des services gestionnaires. Notamment, un prétraitement et une étude de traitabilité des effluents rejetés avant raccordement des eaux seront exigés.

#### **4.3.2 – Eaux pluviales\***

- Les eaux pluviales doivent être gérées par infiltration sur le terrain de la construction et préalablement stockées dans des ouvrages de rétention. Si une étude de sol démontre l'inaptitude du sol à recevoir ces dernières, un rejet dans le milieu récepteur via le réseau existant ou vers un milieu hydraulique récepteur sera permis, en transitant préalablement par un système de rétention dont le dispositif sera dimensionné en fonction de la surface étanchée, afin de limiter le débit.

#### **4.3.3 – De plus, dans les secteurs exposés à des risques naturels sur le règlement graphique plans n°4.2.1 et 4.2.2 et repérés sur le règlement graphique plan n°4.2.3 :**

- Dans les secteurs Bg1, les eaux usées, pluviales et de drainage doivent être obligatoirement rejetées dans les réseaux existants ou dans un exutoire superficiel capable de recevoir un débit supplémentaire sans aggraver les risques ou en provoquer de nouveaux, en transitant préalablement par un système de rétention dont le dispositif sera dimensionné en fonction de la surface étanchée, afin de limiter le débit.

## **ARTICLE UE 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Sans objet.

## **ARTICLE UE 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

### **6.1 – Définitions**

- Les règles d'implantations mentionnées dans le présent article s'appliquent à l'ensemble des emprises et voies publiques, ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique.
- Elles ne s'appliquent pas aux installations et ouvrages d'intérêt public.
- L'implantation des constructions est définie par rapport aux limites actuelles ou futures des emprises publiques et à l'alignement\* des voies existantes ou à créer.
- Les règles d'implantation s'appliquent à tout point du bâtiment, y compris les éléments en saillie comme les dépassées de toiture, balcons...

### **6.2 – Règles générales**

#### **6.2.1 - Implantation par rapport aux voies :**

- Dans le secteur UE1, les constructions devront s'implanter :
  - soit à l'alignement\*,
  - soit avec un retrait maximum de 7 mètres.
- Dans le secteur UE2, les constructions devront s'implanter avec un recul minimum de :
  - 5 m par rapport la limite de l'emprise de l'A41,
  - 35 m par rapport à l'axe de la RD1090,
  - 5 m par rapport à la limite d'emprise des autres voies.
  - Les façades des bâtiments devront s'implanter en cohérence avec la ou les façades voisines existantes. Elles devront être parallèles ou perpendiculaires à l'axe des voies ou faire l'objet d'un plan d'aménagement d'ensemble cohérent.
  - Toutefois, si les règles d'implantation ci-dessus entraînaient l'implantation d'un bâtiment à un emplacement tel que la sécurité publique serait compromise, une implantation différente pourrait être autorisée.
- Dans le secteur UE3, les constructions devront respecter la ligne d'implantation inscrite sur le règlement graphique.

#### 6.2.2 - Implantation par rapport aux emprises publiques qui ne sont pas des voies :

- Les constructions devront respecter un recul minimum de 3 mètres par rapport à l'alignement\*.

#### **6.3 – Règles particulières**

- Lorsque, par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions du présent article, les extensions\* pourront être autorisées dans le prolongement de l'implantation existante.
- Les éoliennes autorisées à l'article UE2 devront respecter un recul (R) au moins égal à leur hauteur (H) :  $R \geq H$ .

### **ARTICLE UE 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES\***

#### **7.1 – Définitions**

- Les règles d'implantations mentionnées dans le présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales et de fonds de parcelle.
- Les règles s'appliquent à tout point du bâtiment, y compris les éléments en saillie comme les dépassées de toiture, balcons... excepté pour les constructions édifiées en mitoyenneté : dans ce cas, c'est le nu du mur\* qui est pris en compte pour la façade mitoyenne.
- Elles ne s'appliquent pas aux installations et ouvrages d'intérêt public.

#### **7.2 – Règles générales**

- Dans les secteurs UE1 et UE3, les constructions doivent être implantées :
  - Soit sur au moins une des limites séparatives,
  - Soit avec un recul minimum de 3 mètres.
- Dans le secteur UE2, les constructions doivent être implantées :
  - Soit sur au moins une des limites séparatives,
  - Soit avec un recul de  $R \leq H/2$  avec un minimum de 5 mètres.

#### **7.3 – Règles particulières**

- Lorsque, par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions du présent article, les extensions\* pourront être autorisées dans le prolongement de l'implantation existante.
- Les éoliennes autorisées à l'article UE2 devront respect un recul (R) au moins égal à leur hauteur (H) :  $R \geq H$ .

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

- Dans les secteurs UE1 et UE3 : sans objet.
- Dans le secteur UE2, entre deux constructions non jointives, quelles qu'en soient la nature et l'importance, il doit toujours être aménagé un espacement suffisant pour permettre l'entretien facile du sol et des constructions et, s'il y a lieu, le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. Cette distance sera au minimum de 5 mètres.

## **ARTICLE UE 9 – EMPRISE AU SOL\* DES CONSTRUCTIONS**

- Dans les secteurs UE1 et UE3 : sans objet.
- Dans le secteur UE2, le coefficient d'emprise au sol\* maximal autorisé est de 0,70.

## **ARTICLE UE 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

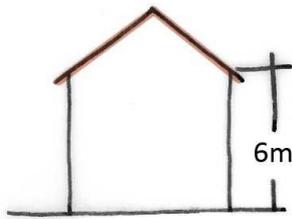
### **10.1 – Définition**

- La hauteur des constructions est mesurée en tout point du bâtiment à partir du terrain naturel\* avant travaux jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.
- Au-dessus des limites fixées, seuls peuvent être réalisés des ouvrages indispensables à la construction et de faible emprise, tels que les souches de cheminées et de ventilation, les locaux techniques d'ascenseurs, les garde-corps ou acrotères\* transparents ou à claire-voie.

### **10.2 – Règles générales**

- Dans le secteur UE1, la hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 12 mètres hors tout.
- Dans le secteur UE2, la hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 15 mètres hors tout.
- Dans le secteur UE3, la hauteur maximale ne doit pas dépasser 6 mètres au niveau de la panne sablière\* de la façade principale\*.

Illustration de la règle en secteur UE3 :



### **10.3 – Règles particulières**

- Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions du présent article, la hauteur existante pourra être maintenue pour tous travaux d'aménagement et d'extension\*.
- La hauteur des éoliennes autorisées à l'article UE2 est limitée à 12m (mât + rayon des pales).

## **ARTICLE UE 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

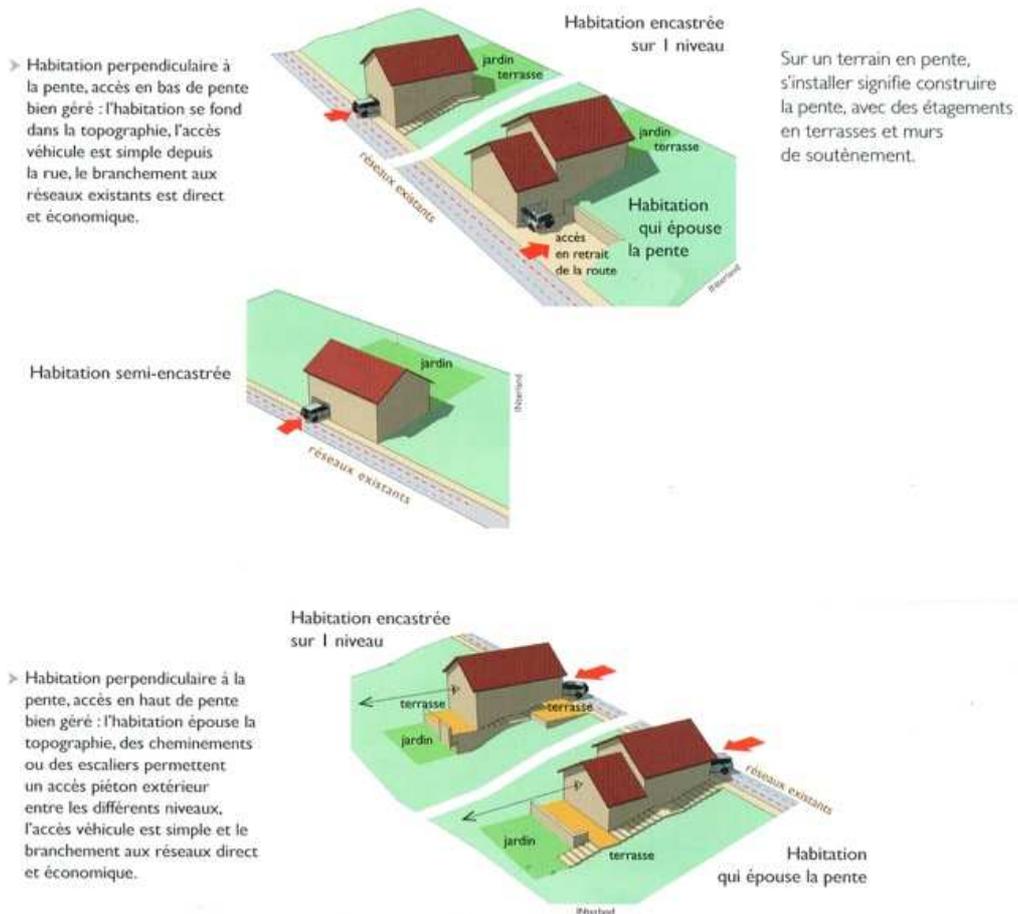
**Pour une meilleure compréhension du présent règlement, les recommandations qui ont un caractère non réglementaire sont écrites en italique pour les distinguer des règles de prescription à respecter obligatoirement.**

### **11.1 – Rappels généraux :**

- Tout changement d'une construction ou d'un aménagement est soumis à une autorisation d'urbanisme. Exemples : ravalement de façade, modification de dimensions ou de teintes des ouvertures, des volets, etc...
- Les dimensions des constructions, les matériaux et couleurs doivent être indiqués sur les autorisations d'urbanisme.
- Au titre du Code de l'Urbanisme : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».
- Les recommandations générales pour la définition des projets de constructions, situées en annexe n°3 du présent règlement, peuvent être utilement consultées.
- Il est fortement recommandé, préalablement à tout dépôt de projet, de rencontrer l'architecte-conseil de la Communauté de Communes du Grésivaudan pour avis (conseil gratuit).

## 11.2 – Orientation / implantation :

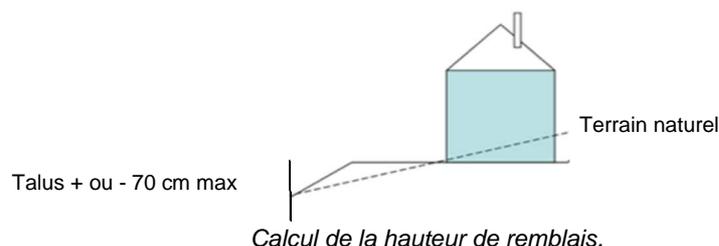
- Les constructions et les accès doivent s'adapter au terrain naturel et non l'inverse. Les bâtiments sur buttes sont interdits.
- Leurs implantations doivent tenir compte de la topographie et du niveau de la voie de desserte afin de ne pas nécessiter d'importants terrassements (talus/déblais/remblais) et la réalisation d'importantes plates-formes artificielles tant pour les constructions que pour les accès.



Exemple d'accès à la parcelle ou au garage au plus près de la route, pour minimiser les chemins d'accès, pour préserver le jardin et limiter les coûts. Ces principes sont également valables sur des terrains plats.

Source Illustration : Interland.

- Les murs de soutènement seront préférés aux talus. Si des talus s'avèrent nécessaires, ils seront engazonnés, se rapprocheront des formes naturelles de la pente et ne dépasseront pas 0,70 m tout comme l'ensemble des déblais et remblais. Cette hauteur pourra être de 1,00 m si des murs de soutènement sont choisis pour créer un effet de terrasse.



- *Pour rappel, le plan masse sera côté en 3 dimensions (altimétrie comprise). Toute modification du terrain naturel nécessite de faire apparaître le profil du terrain avant et après travaux d'après un relevé topographique.*
- *L'orientation sud sera privilégiée pour maximiser les apports de chaleur gratuits en hiver, combinée à la mise en place de dispositifs de protection solaire passifs adéquats pour éviter les surchauffes en été.*
- L'implantation des garages et des aires de stationnement sera prévue la plus proche de l'accès au terrain.
- L'implantation du corps principal du bâtiment sera parallèle ou perpendiculaire à la voie de desserte prioritairement ou aux limites de parcelles.

Dans le secteur UE1, pour la construction existante à destination d'habitat, se reporter aux dispositions de l'article UA11 qui concernent la zone UA hors secteurs homogènes.

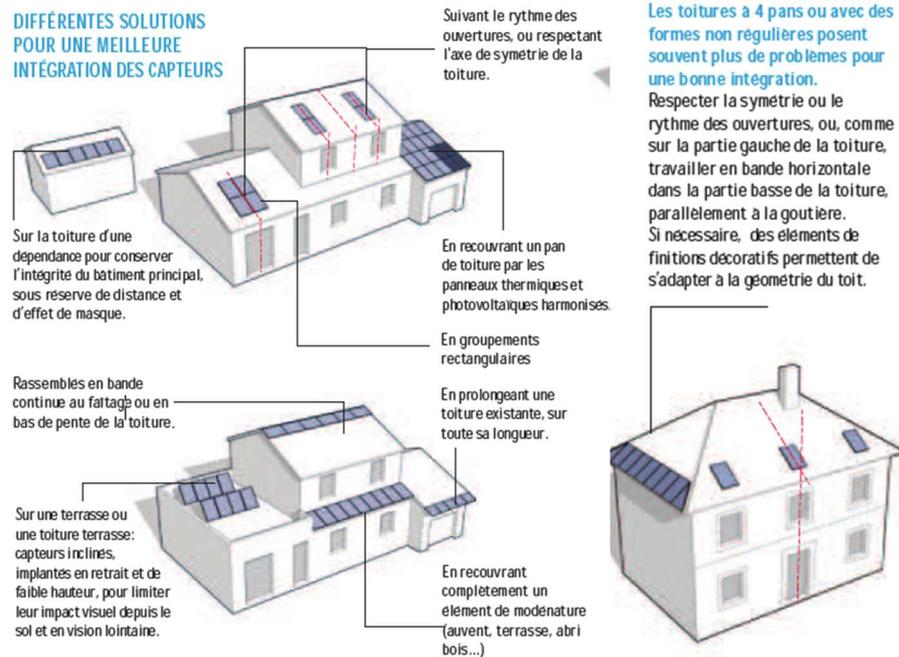
### **11.3 – Principes architecturaux :**

- Les couleurs de l'ensemble des éléments qui composent le bâtiment devront s'harmoniser.
- Les couleurs des matériaux de toiture, de façade et de menuiseries seront choisies en harmonie avec les constructions des parcelles contigües.
- Les matériaux destinés à être recouverts devront l'être (matériaux de structure à enduire ou barder).
- Les constructions seront traitées avec le maximum de simplicité en volume.
- Les constructions et tout élément architectural dans le style traditionnel d'une autre région (inspirations méditerranéennes, bretonnes, normandes, franciliennes, savoyardes... ou étrangères, les chalets, les maisons en rondins, etc.) sont interdits. Les imitations et/ou éléments pastiches sont interdits (toiture avec imitation de la tuile, murs en faux appareillages de pierre, colonnes, chapiteaux, ouvertures en arc, etc.).
- Les extensions\* autorisées présenteront des volumes simples et la façade de l'extension devra composer avec le bâti existant.

### **11.4 – Toiture – couverture :**

- Les panneaux solaires thermiques et photovoltaïques sont autorisés, dans la mesure où ils sont regroupés, dans le même plan que le pan de la toiture (excepté pour les toitures terrasses) et que des alignements sont trouvés avec les limites des pans de toiture et/ou avec les ouvertures en murs ou en toiture. Les capteurs solaires seront de préférence implantés sur les volumes secondaires des constructions, lorsqu'ils existent. Leur teinte se confondra avec le matériau de toiture, tout comme la teinte des éléments d'accompagnement.

## Illustration de la règle :



Source : L'intégration des équipements solaires dans le paysage, PNR Chartreuse.

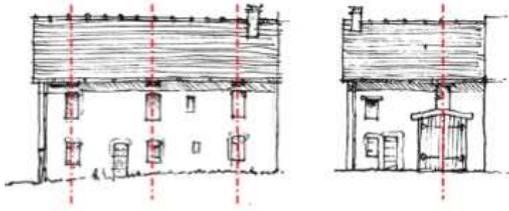
- Les toitures seront de forme simple, à inclinaison continue.
- Les toitures terrasses sont autorisées à condition qu'elles remplissent une fonction d'isolation thermique et de rétention des eaux pluviales (toitures végétalisées par exemple).
- Les toitures à deux pans inversés sont interdites.
- Les toitures à un seul pan sont autorisées dans le cas d'extension\* d'une construction existante. Elles devront s'harmoniser avec la toiture existante.
- Le faîtage sera orienté dans le sens de la plus grande dimension du bâtiment.
- Les ouvertures de toit devront être alignées avec les ouvertures de façade. Si plusieurs ouvertures sont prévues sur un même pan de toit, elles seront alignées horizontalement et verticalement.

### 11.5 – Façades :

- Le blanc pur est interdit sur l'intégralité de la façade.
- Les enduits de façades auront une facture fine ou lissée.
- Le bardage est autorisé et sa pose verticale sera privilégiée. Les poses mixtes (plusieurs orientations du bois) sont interdites.

### 11.5.1 – Les ouvertures

- Les ouvertures seront alignées sur un plan vertical et horizontal.



Dessins Laurent Le Corroller

- Les garde-corps des ouvertures, les grilles de protection des ouvertures devront être intégrés dans l'épaisseur des murs. Ils seront constitués de barreaudage vertical, de facture sobre, et non bombés.
- Dans le cas où la porte de garage serait implantée à l'alignement\*, tout devra être mis en oeuvre pour minimiser son impact visuel (proportions, matériaux, traitement de surface). Ainsi, les portes de garage seront de même aspect et couleur que les autres menuiseries.
- De plus, dans les secteurs exposés à des risques naturels sur le règlement graphique plans n°4.2.1 et 4.2.2 et repérés sur le règlement graphique plan n°4.2.3 :
  - Dans les secteurs Bv, les ouvertures des constructions devront avoir une base surélevée de 0,50m par rapport au terrain naturel.

### 11.5.2 – Les enseignes

- Dans le cas où la destination (commerce, activité tertiaire, etc.) nécessite la mise en place d'une enseigne, cette dernière devra être intégrée à l'autorisation d'urbanisme ou faire l'objet d'une demande particulière. Elle devra être sobre, de dimension limitée et respecter le contexte urbain et patrimonial, l'architecture et la composition du bâtiment. Elle devra s'implanter strictement dans le prolongement du mur de façade ou de la clôture.
- Les enseignes en saillie sont interdites. Les plats en façade seront privilégiés.

### 11.6 – Clôtures

#### Rappels :

- Il n'est pas obligatoire de clore.
- Sur la commune, les clôtures sont soumises à déclaration préalable.
- Les matériaux destinés à être recouverts devront l'être (matériaux de structure à enduire ou barder).
- Les armoires techniques seront insérées dans l'épaisseur des murs de clôture lorsqu'ils existent.
- *Dans la mesure du possible, l'ensemble des limites d'une propriété sera de même facture.*
- Lorsqu'elles sont souhaitées, les clôtures ne dépasseront pas 2 m de haut, elles seront grises ou vertes.

- Les clôtures pourront être constituées de haies, dans le respect des règles définies à l'article UE13. La hauteur maximum des haies plantées à l'alignement\* sera de 2m une fois la végétation développée.
- De plus, dans les secteurs exposés à des risques naturels sur le règlement graphique plans n°4.2.1 et 4.2.2 et repérés sur le règlement graphique plan n°4.2.3 :
  - Dans les secteurs RT, les clôtures ne devront pas être fixes dans une bande de 4m (comptée à partir du sommet des berges) des canaux et chantournes\*, pour permettre l'entretien.

## **ARTICLE UE 12 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

### **12.1 – Rappels généraux :**

Au titre du Code de l'Urbanisme :

- L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher\*, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface de plancher existant avant le commencement des travaux.

### **12.2 – Règles générales :**

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques.
- Les normes s'appliquent aux nouvelles constructions, ainsi qu'aux surfaces de plancher existantes faisant l'objet d'un changement de destination et aux surfaces de plancher créées dans les volumes existants, au-delà de 20 m<sup>2</sup>.
- Le nombre de places à réaliser sera arrondi à l'entier le plus proche ; l'entier et demi sera arrondi à l'entier inférieur, sous réserve des minimums définis au paragraphe 12.3 ci-après.
- Les normes à prendre en compte sont définies par destination et sont cumulatives en cas de juxtaposition ou d'imbrication de celles-ci.
- Emprise au sol d'un emplacement : 25 m<sup>2</sup>, y compris les accès immédiats.

### **12.3 – Quantités requises :**

- Dans les secteurs UE1 et UE3 : selon les besoins de l'opération.
- Dans le secteur UE2 :
  - pour les constructions à destination d'industrie ou d'artisanat : une place par tranche de 75m<sup>2</sup> de surface de plancher\* ;
  - pour les construction à destination d'entrepôt : 1 place par tranche de 200m<sup>2</sup> de surface de plancher\* ;

- pour les constructions à destination de bureaux : une place par tranche de 25m<sup>2</sup> de surface de plancher\*;

#### **12.4 – Stationnement des vélos**

- Pour chaque construction à destination de bureau, il est exigé l'aménagement d'un espace de stationnement pour les vélos d'1m<sup>2</sup> minimum par tranche de 50m<sup>2</sup> de surface de plancher\*, avec une surface minimum de 5 m<sup>2</sup> par construction.
- Les locaux seront au moins abrités et facilement accessibles depuis l'espace public par un cheminement praticable sans discontinuité.

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

#### **13.1 – Règles générales :**

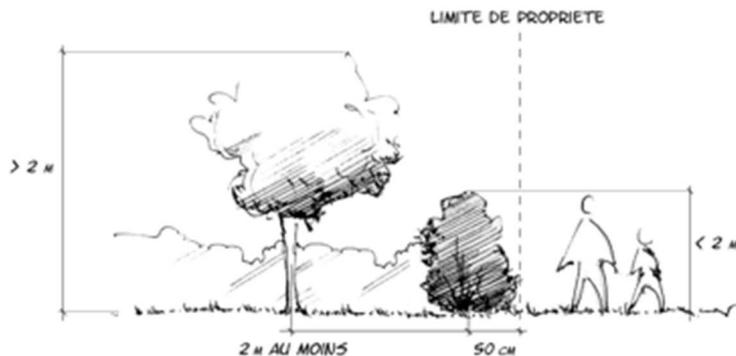
- Les autorisations de construire ou d'aménager peuvent être subordonnées au maintien ou à la création d'espaces verts correspondant à l'importance de l'opération à réaliser (coupure à l'urbanisation, paysage, etc...).
- Tout espace non affecté à la construction sera traité en aménagement paysager privilégiant une perméabilité du sol.

#### **13.1.1 - Eléments de la Trame Végétale Paysagère repérés sur le règlement graphique, à protéger et mettre en valeur pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique :**

- Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément paysager repéré sur le règlement graphique du règlement sont soumis à déclaration préalable.
- Pour les haies à conserver : le caractère boisé de l'élément devra être conservé sur tout le linéaire. Ainsi, tout arbre arraché devra être remplacé par un végétal de même essence ou d'une essence présente dans le lexique annexé.
- Les Espaces Boisés Classés à créer seront des arbres, haies ou massifs arborés composés d'une des essences suivantes présentes sur le site ou à proximité : Bouleau commun, (Betula pendula), Peuplier tremble, blanc, noir, grisard (Populus tremula, alba, nigra, canescens), Saule commune (Salix alba), Frêne commun (Fraxinus excelsior), Erable champêtre (Acer campestre), Noisetier commun (Coryllus avellana), Noyer à fruit (Juglans regia) ou éventuellement d'une essence présente le lexique situé en annexe n°2 du présent règlement.

### 13.1.2 - Plantations

- Toute plantation (haies de clôtures, arbres de hautes tiges\*, arbres d'ornements...) sera réalisée avec des essences locales variées.
- Une liste non exhaustive des essences à privilégier est indiquée en annexe.
- Les haies monospécifiques sont interdites.
- Rappel des règles du Code Civil concernant les plantations (végétation de moins de 2 m de haut à planter à 50 cm minimum de la limite parcellaire et végétation de plus de 2 m de haut à planter à 2 m minimum de la limite parcellaire) – image CAUE 71 :



- De plus, dans le secteur UE2 :
  - Toute demande de permis de construire doit comporter un inventaire des arbres existants.
  - Les plantations existantes devront être maintenues, à l'exception des emprises des bâtiments où elles devront être remplacées par des plantations équivalentes.
  - Tout espace non occupé par des bâtiments ou des surfaces revêtues devra obligatoirement être traité en espace vert. Ceux-ci ne pourront être inférieurs à :
    - 20% de la surface de la parcelle pour les parcelles de plus de 3000 m<sup>2</sup>,
    - 10% de la surface de la parcelle pour les parcelles de moins de 3000m<sup>2</sup>.
  - Les espaces verts comprennent :
    - les espaces de pleine terre\* plantés (surfaces perméables non bâties qui peuvent être traitées en plantations ou pelouse, et éventuellement en stabilisé ou cheminements piétons),
    - les aires de stationnement végétalisées.
  - Les haies seront constituées avec un minimum de trois essences.
  - De manière générale, les végétaux devront être sélectionnés parmi les végétaux représentatifs de la végétation spontanée du site ou des écosystèmes de la région concernée.

### 13.1.3 - Arbres abattus

- Ils seront remplacés tant que faire se peut, et cela par des essences locales ou des arbres fruitiers.

#### 13.1.4 - Aires de stationnement

- Concernant l'aménagement d'espaces de stationnements groupés (à partir de 6 places) et dans des conditions techniques possibles (réseaux), il sera planté un arbre de haute-tige toutes les 6 places de stationnement. Ces arbres seront intégrés dans des plates-bandes continues et végétalisées. Pour des arbres de haute-tige en milieu imperméabilisé, on prévoira des fosses de plantations de 8 m<sup>3</sup> /arbre. Un plan d'aménagement devra être joint à toute demande d'occupation et d'utilisation du sol en respectant les mesures de sécurité liées à la circulation (accès, visibilité, etc...).
- Le pétitionnaire devra indiquer les plantations et les essences existant préalablement sur le terrain.
- De plus, dans le secteur UE2 :
  - Les zones de stationnement seront isolées par des plates bandes de 1,5 mètres minimum traitées en espace vert et devront être plantées à raison de 1 arbre de haute tige pour 4 aires de stationnement.
  - Toute aire de service ou de stockage devra être protégée des perceptions visuelles extérieures par des haies vives, panneaux, murets ou palissades.
  - Tous les talus seront obligatoirement et intégralement recouverts de végétation dense.

#### 13.1.5 – Chemins piétons

- Ils seront traités avec un revêtement perméable.

#### **13.2 – Recommandations :**

- *Les aménagements extérieurs et notamment ceux des espaces de stationnement doivent contribuer à limiter l'imperméabilisation de sols et favoriser l'infiltration des eaux pluviales\* par l'usage de matériaux adaptés (stabilisé, herbe, etc.). La conception du projet s'attachera à conserver et à mettre en valeur le patrimoine végétal existant et en cas de nécessité d'abattage à reconstituer les plantations ou le boisement avec la qualité paysagère initiale.*
- *Les haies brise vent : voir lexique annexé.*

### **ARTICLE UE 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.

### **ARTICLE UE 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Pour rappel, les constructions devront respecter la réglementation thermique en vigueur.

**ARTICLE UE 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE  
D’INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS  
ELECTRONIQUES**

- Lorsque la voie principale à laquelle la construction se raccorde est équipée du réseau de fibre optique, le raccordement est obligatoire.
- Tout projet de construction nouvelle ou de changement de destination du bâti existant devra donner lieu à la mise en place d’infrastructures numériques (fourreaux...) adaptées au raccordement aux réseaux, existants ou à venir, de desserte en services de communications électroniques haut et très haut débit.

# IV – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

---

## **CARACTERE DE LA ZONE (extraits du Rapport de Présentation)**

« La zone 1AU est une zone à caractère naturel destinée à être ouverte à l'urbanisation, à destination principale d'habitat.

La mixité des fonctions et des usages compatibles avec le caractère résidentiel des villages y est recherchée, de même que l'optimisation du foncier et la meilleure intégration urbanistique et architecturale avec le tissu bâti ancien.

Le règlement distingue :

- La zone 1AUe dite « de l'Eglise », avec un secteur 1AUe1 et un secteur 1AUe2.
- La zone 1AUv dite « de La Ville ».
- La zone 1AUC dite « des Charmettes », identifiée comme secteur dans lequel, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements que le Règlement définit (voir article 2) dans le respect des objectifs de mixité sociale.

Chacun des secteurs devra s'ouvrir à l'urbanisation par la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble excepté le secteur 1AUe2 qui pourra s'urbaniser au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone, dans le respect des Orientations d'Aménagement et de Programmation définies sur ces secteurs (voir pièce n°3 du PLU).

Le règlement graphique distingue également une trame végétale paysagère structurante et identitaire, à créer, protéger et mettre en valeur pour des motifs d'ordre culturel et écologique (article L151-23 du Code de l'Urbanisme).

Les zones 1AUv et 1AUC sont concernées par l'existence de risques naturels qui justifient que soient interdites ou soumises à des prescriptions les constructions et installations de toute nature. Ces secteurs sont identifiés sur le règlement graphique par une trame spécifique et font références au Plan de Prévention des Risques Naturels porté à connaissance du maire le 14 09 2001 (voir annexe n°6.6 du PLU et plan n°4.2.3).

La zone 1AU est également concernée par le périmètre de protection éloigné du captage du Mayard (voir annexe 6.3 du PLU).

Il est rappelé que, par principe, toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas interdites, sont autorisées.

**Les termes suivis d'un « \* » sont définis dans le lexique situé en annexe n°1 du présent règlement.**

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

### **1.1 – Sont interdites les destinations de constructions suivantes :**

- industrie,
- entrepôt,
- exploitation forestière.

### **1.2 – De plus, sont interdits :**

- l'aménagement de terrains pour le camping ou le caravaning,
- l'aménagement de terrains pour la pratique des sports motorisés,
- les bâtiments d'élevage agricole,
- les dépôts de toute nature,
- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à enregistrement.

**1.3 – De plus, dans les secteurs exposés à des risques naturels identifiés sur les documents graphiques 4.2.1, 4.2.2 et 4.2.3,** se reporter à l'annexe 4 du présent règlement, paragraphe 4.1, ainsi qu'à l'annexe 6.6 du PLU.

## **ARTICLE 1AU 2 – UTILISATIONS OU OCCUPATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

### **2.1 – Pour rappel :**

- Tous travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction doivent être précédés d'un permis de démolir.
- Les zones 1AU sont situées dans le périmètre de protection éloigné du captage du Mayard. A ce titre, les occupations et utilisations du sol devront se conformer aux prescriptions édictées par l'arrêté de DUP n°2008-01558 en date du 26 février 2008 relatif à sa protection, et annexé en pièce 6.3 du PLU.

### **2.2 – Sont autorisés sous les conditions suivantes :**

- Les affouillements et exhaussements\* du sol sont autorisés à condition qu'ils soient indispensables aux constructions et installations autorisées dans la zone ou à leur desserte.
- Les constructions à destination d'artisanat sont autorisées à condition d'être compatibles avec la vocation résidentielle des villages et n'entraînant pas de nuisances pour le voisinage notamment par les bruits, les odeurs, les fumées une circulation abusive ou ne présentant pas un risque d'incendie accru.

- Les éoliennes sont autorisées à condition qu'elles soient nécessaires aux stricts besoins domestiques et dans les conditions définies aux articles 1AU6, 1AU7 et 1AU10.
- De plus, pour les secteurs 1AUe1, 1AUv, et 1AUc, les constructions seront autorisées lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble respectant les Orientations d'Aménagement et de Programmation qui figurent en pièce n°3 du PLU.
- De plus, pour le secteur 1AUc, en cas de réalisation d'un programme de logements, ce dernier devra comporter au moins 30% de logements locatifs et au moins 1 logement locatif social.
- De plus, pour le secteur 1AUe2, les constructions seront autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes au secteur définis dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation qui figurent en pièce n°3 du PLU.

**2.3 – De plus, pour les éléments de la Trame Végétale Paysagère repérés sur le règlement graphique, à créer, protéger et mettre en valeur pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique :**

- Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément présentant un intérêt paysager ou patrimonial repéré sur le règlement graphique sont soumis à déclaration préalable.
- Tout projet devra tenir compte de leur rôle dans la structuration paysagère du territoire communal dans les conditions définies à l'article 1AU13.

**2.4 – De plus, dans les secteurs exposés à des risques naturels identifiés sur les documents graphiques 4.2.1, 4.2.2 et 4.2.3**, se reporter à l'annexe 4 du présent règlement, paragraphe 4.1, ainsi qu'à l'annexe 6.6 du PLU.

**ARTICLE 1AU 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

**3.1 – Rappel au titre du Code de l'Urbanisme :**

- Les voies publiques et privées qui desservent les terrains doivent présenter des conditions qui répondent à l'importance du projet ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés. Ces voies doivent permettre la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Les accès ne doivent pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques et des personnes utilisant ces accès, au regard de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

**3.2 – Règles générales :**

- Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.
- 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.
- En cas d'opérations de construction concomitantes, les accès pourront être mutualisés.
- Les principes de circulations piétonnes définis dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation figurant en pièce n°3 du PLU devront être mis en œuvre.
- De plus, pour le secteur 1AUc, l'accès à l'opération se fera depuis la voie communale dite « chemin de Cognin » et devra respecter les dispositions des Orientations d'Aménagement et de Programmation figurant en pièce n°3 du PLU.
- De plus, pour les secteurs 1AUe1 et 1AUe2, l'accès à chacune des opérations se fera depuis la RD590a et devra respecter les dispositions des Orientations d'Aménagement et de Programmation figurant en pièce n°3 du PLU.
- De plus, pour le secteur 1AUv, les constructions seront desservies uniquement par les voies de desserte internes à chaque secteur repérées sur le règlement graphique par une servitude de pré-localisation. Les caractéristiques de ces voies devront respecter les dispositions des Orientations d'Aménagement et de Programmation figurant en pièce n°3 du PLU.

**ARTICLE 1AU 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT ET CONDITIONS DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL**

**4.1 – Alimentation en eau potable**

- Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée obligatoirement au réseau public d'alimentation en eau potable.

**4.2 – Electricité**

- Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en électricité doit être raccordée obligatoirement au réseau public d'électricité.
- Les raccordements au réseau public d'électricité seront obligatoirement enterrés, sauf en cas d'impossibilité technique dûment justifiée dans l'autorisation d'urbanisme.

**4.3 – Assainissement****4.3.1 – Eaux usées**

- Le raccordement au réseau public de collecte des eaux usées est obligatoire.

#### 4.3.2 – Eaux pluviales\*

- Les eaux pluviales doivent être gérées par infiltration sur le terrain de la construction et préalablement stockées dans des ouvrages de rétention. Si une étude de sol démontre l'inaptitude du sol à recevoir ces dernières, un rejet dans le milieu récepteur via le réseau existant ou vers un milieu hydraulique récepteur sera permis, en transitant préalablement par un système de rétention dont le dispositif sera dimensionné en fonction de la surface étanchée, afin de limiter le débit.

### **ARTICLE 1AU 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Sans objet.

### **ARTICLE 1AU 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

#### **6.1 – Définitions**

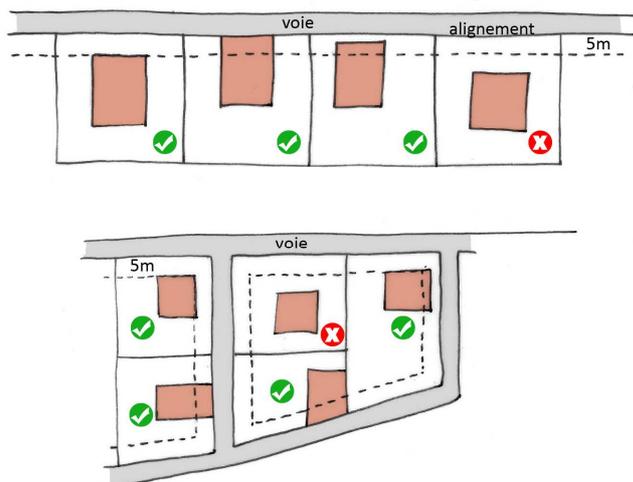
- Les règles d'implantations mentionnées dans le présent article s'appliquent à l'ensemble des emprises et voies publiques, ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique.
- Elles ne s'appliquent pas aux installations, ouvrages et constructions d'intérêt public.
- L'implantation des constructions est définie par rapport aux limites actuelles ou futures des emprises publiques et à l'alignement\* des voies existantes ou à créer.
- Les règles d'alignements s'appliquent à tout point du bâtiment, y compris les éléments en saillie comme les dépassées de toiture, balcons...

#### **6.2 – Règles générales**

##### 6.2.1 - Implantation par rapport aux voies :

- Les constructions devront s'implanter :
  - soit à l'alignement\*,
  - soit avec un retrait de 5 mètres maximum par rapport à l'alignement\*.
  - Lorsque la construction se situe sur un tènement qui jouxte deux voies ou plus, la règle ci-dessus peut n'être appliquée que pour une seule de ces voies. Dans ce cas, l'implantation par rapport aux autres voies sera laissée libre.

Illustration de la règle :



- De plus, dans le secteur 1AUc, les constructions devront s'implanter avec un recul minimum de 10m par rapport à l'alignement\* de la voie communale dite chemin de Cognin.
- Par dérogation aux paragraphes ci-dessus, l'implantation par rapport aux voies est laissée libre :
  - lorsque la voie principale d'accès au tènement foncier du permis de construire est située au sud du tènement.
  - et/ou lorsque le tènement possède déjà une construction située à l'alignement\* ou un mur patrimonial repéré sur le règlement graphique.

#### 6.2.2 - Implantation par rapport aux emprises publiques qui ne sont pas des voies :

- Les constructions devront respecter un recul minimum de 3 mètres par rapport à l'alignement\*.
- Dans le secteur 1AUc, pour les tènements mitoyens du fossé des Echedoz, les constructions devront respecter un recul minimum de 4 mètres par rapport au sommet des berges, dans un objectif d'entretien des cours d'eau.

#### 6.3 – Règle particulière

- Les éoliennes autorisées à l'article 1AU2 devront respecter un recul (R) au moins égal à leur hauteur (H) :  $R > \text{ou} = H$ .

## **ARTICLE 1AU 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES\***

### **7.1 – Définitions**

- Les règles d'implantations mentionnées dans le présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales et de fonds de parcelle.
- Les règles s'appliquent à tout point du bâtiment, y compris les éléments en saillie comme les dépassées de toiture, balcons... excepté pour les constructions édifiées en mitoyenneté : dans ce cas, c'est le nu du mur\* qui est pris en compte pour la façade mitoyenne.
- Elles ne s'appliquent pas aux installations, ouvrages et constructions d'intérêt public.

### **7.2 – Règles générales**

- Dans les secteurs 1AUv et 1AUc, les constructions devront s'implanter :
  - Soit sur au moins une des limites séparatives,
  - Soit avec un recul minimum de 3 mètres.
- Dans les secteurs 1AUe1 et 1AUe2, les constructions devront s'implanter sur au moins une des limites séparatives latérales.
  - Pour les autres limites latérales et les limites de fonds de parcelles, notamment celles qui constituent également la limite de la zone 1AU, les constructions doivent s'implanter sur la limite ou avec un recul minimum de 3m.
- Dans le secteur 1AUc, pour les tènements mitoyens du fossé des Echedoz, les constructions devront respecter un recul minimum de 4 mètres par rapport au sommet des berges, dans un objectif d'entretien des cours d'eau.
- De plus, dans les secteurs exposés à des risques naturels sur le règlement graphique plans n°4.2.1 et 4.2.2 et repérés sur le règlement graphique plan n°4.2.3 :
  - Dans les secteurs RI :
    - les constructions doivent respecter un recul minimal de 10 par rapport à l'axe du lit des canaux et chantournes, sans que la marge de recul comptée à partir du sommet des berges ne puisse descendre en-dessous de 4 m,
    - les constructions doivent respecter un recul minimum de 5m par rapport à l'axe du lit des fossés.

### **7.3 – Règle particulière**

- Les éoliennes autorisées à l'article 1AU2 devront respecter un recul (R) au moins égal à leur hauteur (H) :  $R \geq H$ .

## **ARTICLE 1AU 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Sans objet.

## **ARTICLE 1AU 9 – EMPRISE AU SOL\* DES CONSTRUCTIONS**

Les constructions devront respecter les zones d’implantation des constructions définies dans les Orientations d’Aménagement et de Programmation (voir pièce n°3 du PLU).

## **ARTICLE 1AU 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

### **10.1 – Définition**

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel\* avant travaux.
- Au-dessus des limites fixées, seuls peuvent être réalisés, en plus de la toiture, des ouvrages indispensables à la construction et de faible emprise, tels que les souches de cheminées et de ventilation, les locaux techniques d’ascenseurs, les garde-corps ou acrotères\* transparents ou à claire-voie.

### **10.2 – Règles générales**

- La hauteur maximale des constructions ne doit pas dépasser 6 mètres au niveau de la panne sablière\* de la façade principale\*.

Illustration de la règle :



### **10.3 – Règles particulières**

- La hauteur des éoliennes autorisées à l’article 1AU2 est limitée à 12m (mât + rayon des pales).

## **ARTICLE 1AU 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

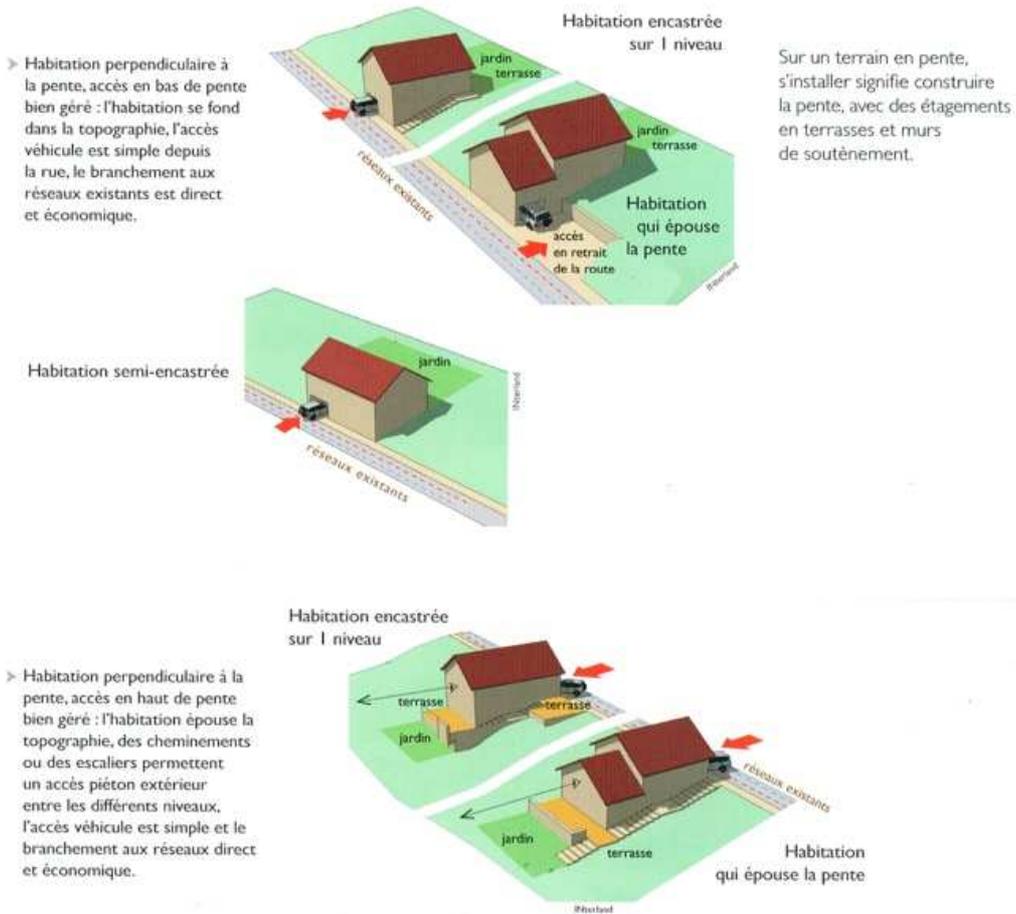
**Pour une meilleure compréhension du présent règlement, les recommandations qui ont un caractère non réglementaire sont écrites *en italique* pour les distinguer des règles de prescription à respecter obligatoirement.**

### **11.1 – Rappels généraux :**

- Tout changement d'une construction ou d'un aménagement est soumis à une autorisation d'urbanisme. Exemples : ravalement de façade, modification de dimensions ou de teintes des ouvertures, des volets, etc...
- Les dimensions des constructions, les matériaux et couleurs doivent être indiqués sur les autorisations d'urbanisme.
- Au titre du Code de l'Urbanisme : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».
- Les recommandations générales pour la définition des projets de constructions, situées en annexe n°3 du présent règlement, peuvent être utilement consultées.
- Il est fortement recommandé, préalablement à tout dépôt de projet, de rencontrer l'architecte-conseil de la Communauté de Communes du Grésivaudan pour avis (conseil gratuit).

### **11.2 – Orientation / implantation :**

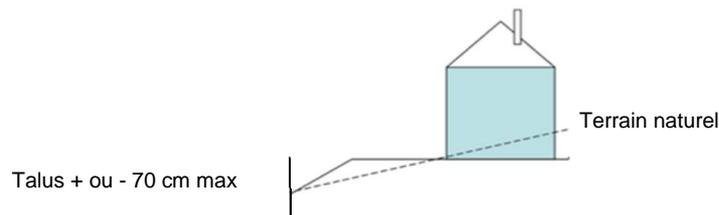
- Les constructions et les accès doivent s'adapter au terrain naturel et non l'inverse. Les bâtiments sur buttes sont interdits.
- Leurs implantations doivent tenir compte de la topographie et du niveau de la voie de desserte afin de ne pas nécessiter d'importants terrassements (talus/déblais/remblais) et la réalisation d'importantes plates-formes artificielles tant pour les constructions que pour les accès.



Exemple d'accès à la parcelle ou au garage au plus près de la route, pour minimiser les chemins d'accès, pour préserver le jardin et limiter les coûts. Ces principes sont également valables sur des terrains plats.

Source Illustration : Interland.

- Les murs de soutènement seront préférés aux talus. Si des talus s'avèrent nécessaires, ils seront engazonnés, se rapprocheront des formes naturelles de la pente et ne dépasseront pas 0,70 m tout comme l'ensemble des déblais et remblais. Cette hauteur pourra être de 1,00 m si des murs de soutènement sont choisis pour créer un effet de terrasse.



Calcul de la hauteur de remblais.

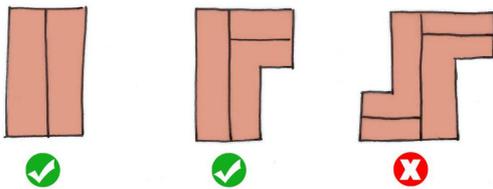
- Pour rappel, le plan masse sera côté en 3 dimensions (altimétrie comprise). Toute modification du terrain naturel nécessite de faire apparaître le profil du terrain avant et après travaux d'après un relevé topographique.
- L'orientation sud sera privilégiée pour maximiser les apports de chaleur gratuits en hiver, combinée à la mise en place de dispositifs de protection solaire passifs adéquats pour éviter les surchauffes en été.

- L'implantation des garages et des aires de stationnement sera prévue la plus proche de l'accès au terrain.
- L'implantation du corps principal du bâtiment sera parallèle ou perpendiculaire à la voie de desserte prioritairement ou aux limites de parcelles.

### 11.3 – Principes architecturaux :

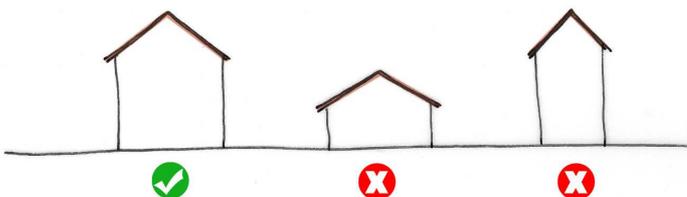
- Les couleurs de l'ensemble des éléments qui composent le bâtiment devront s'harmoniser.
- Les couleurs des matériaux de toiture, de façade et de menuiseries seront choisies en harmonie avec les constructions des parcelles contiguës.
- Les matériaux destinés à être recouverts devront l'être (matériaux de structure à enduire ou barder).
- Les enduits auront une facture fine ou lissée
- Les constructions seront traitées avec le maximum de simplicité en volume, en cohérence avec le style traditionnel local de plan rectangulaire. Les constructions principales à volumes multiples (>2), décrochements en plan ou toiture sont interdites, sauf si cela est justifié pour une adaptation à la forme d'une parcelle ou pour une intégration dans la pente.

#### Illustration de la règle :



- Dans les emprises concernées dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (voir pièce n°3 du PLU) par la mitoyenneté obligatoire, les constructions mitoyennes pourront être implantées de manière décalée dans la limite des 5 m d'implantation par rapport à l'alignement\* définis à l'article 6.
- Une bonne proportionnalité volumétrique sera recherchée. *Ainsi, il est recommandé d'avoir une emprise au sol rectangulaire et un pignon plus haut que large (s'il y a un étage, il ne faut pas avoir un pignon trop étroit, s'il n'y a qu'un rez-de-chaussée, il ne faut pas avoir un volume trop écrasé).*

#### Illustration de la recommandation :

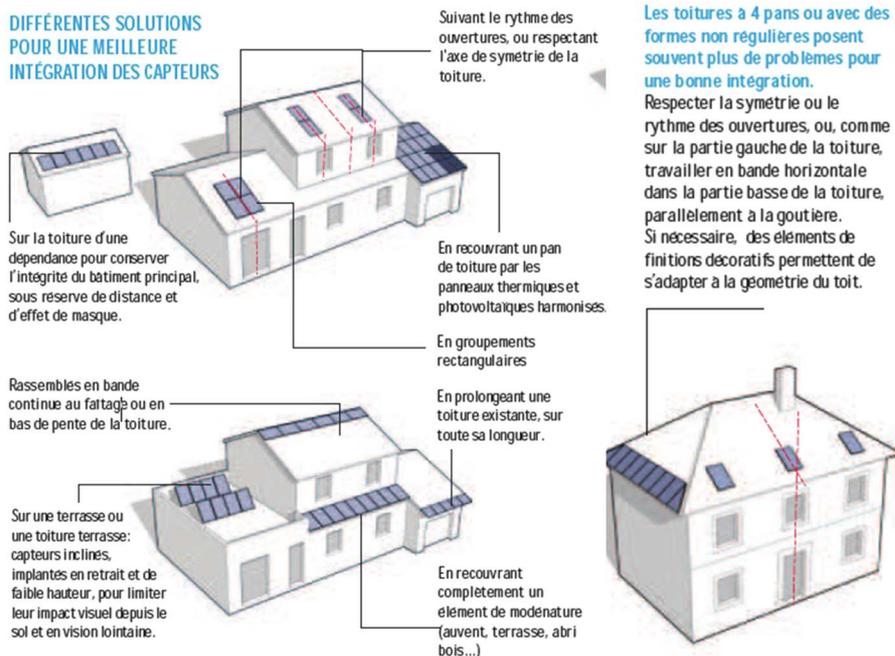


- Les constructions et tout élément architectural dans le style traditionnel d'une autre région (inspirations méditerranéennes, bretonnes, normandes, franciliennes, savoyardes... ou étrangères, les chalets, les maisons en rondins, etc.) sont interdits. Les imitations et/ou éléments pastiches sont interdits (toiture avec imitation de la tuile, murs en faux appareillages de pierre, colonnes, chapiteaux, ouvertures en arc, etc.).
- Les extensions\* autorisées présenteront des volumes simples et la façade de l'extension devra composer avec le bâti existant.

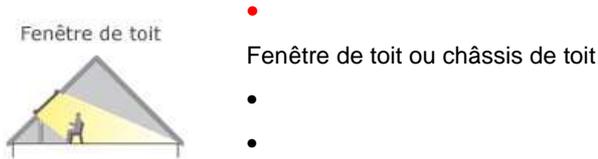
#### **11.4 – Toiture – couverture :**

- Les dépassées de toiture sur les murs gouttereaux sont obligatoires, elles n'excéderont pas 3 mètres. Les dépassées de toiture sur les murs pignons n'excéderont pas 1 mètre. Cette règle ne s'applique pas lorsque les constructions sont édifiées sur la limite séparative pour la façade implantée sur la limite, ainsi que pour les toitures terrasses.
- Les antennes de télévision et paraboles seront placées sur la partie du toit la moins visible depuis l'espace public ou dans les combles. Si un bâtiment comporte plusieurs logements ou activités, les antennes seront collectives
- Les panneaux solaires thermiques et photovoltaïques sont autorisés pour répondre aux besoins domestiques de la construction, dans la mesure où ils sont regroupés, dans le même plan que le pan de la toiture (excepté pour les toitures terrasses) et que des alignements sont trouvés avec les limites des pans de toiture et/ou avec les ouvertures en murs ou en toiture. Les capteurs solaires seront de préférence implantés sur les volumes secondaires des constructions, lorsqu'ils existent. Leur teinte se confondra avec le matériau de toiture, tout comme la teinte des éléments d'accompagnement.

Illustration de la règle (Source : L'intégration des équipements solaires dans le paysage, PNR Chartreuse.) :

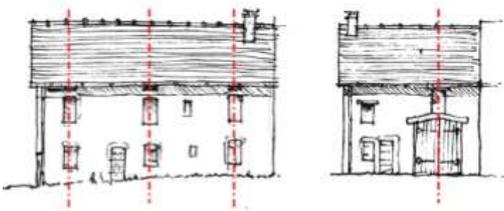


- Les toitures seront de forme simple, à inclinaison continue.
- Les toitures terrasses sont autorisées à condition qu'elles remplissent une fonction d'isolation thermique et de rétention des eaux pluviales (toitures végétalisées par exemple).
- Dans le cas d'une opération d'aménagement d'ensemble, elles devront représenter au maximum 50% des surfaces de toitures de l'opération, dans un objectif de diversité des formes urbaines.
- Les toitures à deux pans inversés sont interdites.
- Les toitures à un seul pan sont autorisées dans le cas d'extension\* d'une construction existante. Elles devront s'harmoniser avec la toiture existante.
- Le faîtage sera orienté dans le sens de la plus grande dimension du bâtiment, et respectera l'orientation définie dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (voir pièce n°3 du PLU).
- Seuls les châssis ou fenêtres de toit (velux) sont autorisés. Ils seront alignés avec les ouvertures de façade. Si plusieurs ouvertures sont prévues sur un même pan de toit, elles seront alignées horizontalement et verticalement.



### **11.5 – Façades :**

- Le blanc pur est interdit sur l'intégralité de la façade.
- Les enduits de façades auront une facture fine ou lissée.
- Le bardage est autorisé et sa pose verticale sera privilégiée. Les poses mixtes (plusieurs orientations du bois) sont interdites.
- Les volets roulants sont autorisés. Ils auront leur coffre intégré au percement, non visible et sans débord sur le nu du mur\*.
- Les ouvertures seront alignées sur un plan vertical et horizontal



Dessins Laurent Le Corroller

- Les garde-corps des ouvertures, les grilles de protection des ouvertures devront être intégrés dans l'épaisseur des murs. Ils seront constitués de barreaudage vertical, de facture sobre, et non bombés.
- Dans le cas où la porte de garage serait implantée à l'alignement\*, tout devra être mis en oeuvre pour minimiser son impact visuel (proportions, matériaux, traitement de surface). Ainsi, les portes de garage seront de même aspect et couleur que les autres menuiseries.

- De plus, dans les secteurs exposés à des risques naturels sur le règlement graphique plans n°4.2.1 et 4.2.2 et repérés sur le règlement graphique plan n°4.2.3 :
  - Dans les secteurs RI et Bi', les ouvertures des constructions autres que les hangars agricoles ouverts doivent avoir leur base au dessus du niveau de la crue de référence.
- Les enseignes
  - Dans le cas où la destination (commerce, activité tertiaire, etc.) nécessite la mise en place d'une enseigne, cette dernière devra être intégrée à l'autorisation d'urbanisme ou faire l'objet d'une demande particulière. Elle devra être sobre, de dimension limitée et respecter le contexte urbain et patrimonial, l'architecture et la composition du bâtiment. Elle devra s'implanter strictement dans le prolongement du mur de façade ou de la clôture.
  - Les enseignes en saillie sont interdites. Les plats en façade seront privilégiés.

## **11.6 – Clôtures**

### Rappels :

- Il n'est pas obligatoire de clore.
- Sur la commune, les clôtures sont soumises à déclaration préalable.
- *Sur la commune, les clôtures entre les parcelles privées et le domaine public sont traditionnellement constituées de murs de pierres pleins et enduits interrompus par des portails en fer forgé.*
- Les matériaux destinés à être recouverts devront l'être (matériaux de structure à enduire ou barder).
- Les enduits auront une facture fine ou lissée, le blanc pur est interdit.
- Les armoires techniques seront insérées dans l'épaisseur des murs de clôture
- *Dans la mesure du possible, l'ensemble des limites d'une propriété sera de même facture.*

De plus, pour les clôtures implantées en limite séparative : elles n'excéderont pas 2 m de hauteur.

De plus, pour les clôtures implantées à l'alignement\* :

- Les portails s'ouvriront soit vers l'intérieur de la propriété, soit en mode coulissant. Ils s'harmoniseront avec la clôture.
- Les clôtures seront constituées :
  - soit par un mur plein d'une hauteur et d'un aspect similaires aux murs rencontrés dans l'environnement proche (murs en pierres, murs enduits) ; et dans la limite de 1,70 mètres de hauteur maximale.
  - soit par un mur plein d'une hauteur de 0,90 à 1 mètre, rehaussé d'un treillis soudé ou d'une clôture en barreaudage. La hauteur n'excèdera pas 1,70 mètres.
  - soit par un grillage en treillis soudé ou d'une clôture en barreaudage, dont la hauteur n'excèdera pas 1,70 mètres.
  - Les clôtures pourront être doublées d'une haie composée d'essences variées et locales dans le respect des dispositions de l'article 1AU13.

- Les brise vue sont interdits.

De plus, dans les secteurs exposés à des risques naturels sur le règlement graphique plans n°4.2.1 et 4.2.2 et repérés sur le règlement graphique plan n°4.2.3 :

- Dans les secteurs RI, les clôtures ne devront pas être fixes dans une bande de 4m (comptée à partir du sommet des berges) des canaux et chantournes\*, pour permettre l'entretien.
- Dans les secteurs RI et Bi', les clôtures devront être à fils superposés avec poteaux sans fondation faisant saillie sur le sol naturel, sans remblaiement (RI)
- Dans les secteurs Bi3, les clôtures s'effectueront sans remblaiement.

## **ARTICLE 1AU 12 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

### **12.1 – Rappels généraux :**

Au titre du Code de l'Urbanisme :

- Il ne peut, nonobstant toute disposition du PLU, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.
- L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher\*, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface de plancher existant avant le commencement des travaux.

### **12.2 – Règles générales :**

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques.
- Les normes s'appliquent aux nouvelles constructions, ainsi qu'aux surfaces de plancher existantes faisant l'objet d'un changement de destination et aux surfaces de plancher créées dans les volumes existants, au-delà de 20 m<sup>2</sup>.
- Le nombre de places à réaliser sera arrondi à l'entier le plus proche ; l'entier et demi sera arrondi à l'entier inférieur, sous réserve des minimums définis au paragraphe 12.3 ci-après.
- Les normes à prendre en compte sont définies par destination et sont cumulatives en cas de juxtaposition ou d'imbrication de celles-ci.
- Emprise au sol d'un emplacement : 25 m<sup>2</sup>, y compris les accès immédiats.

**12.3 – Quantités requises :**

- Habitat : 1 place minimum par tranche de 55m<sup>2</sup> de surface de plancher\* nouvellement créée et en tout état de cause, 2 places de stationnement minimum par unité d'habitation.
- De plus, dans le cas d'une opération d'aménagement d'ensemble conduisant à la création de plusieurs logements, du stationnement extérieur à usage collectif devra être aménagé sur le tènement de l'opération, à raison d'au moins 1 place pour 2 logements prévus, dans le respect des dispositions des Orientations d'Aménagement et de Programmation (voir pièce n°3 du PLU).
- Hébergement hôtelier : 1 place minimum par chambre.
- Bureau – Commerce – Artisanat - Services publics et d'intérêt collectif : Selon les besoins de l'opération.

**12.4 – Stationnement des vélos**

- Pour chaque construction à destination d'habitat comportant au moins 4 logements et pour les constructions à destination de bureau, au moins 1 espace de stationnement pour les vélos d'une surface minimum de 5 m<sup>2</sup> devra être aménagé.
- Pour les constructions à destination d'habitat, les locaux seront couverts et clos et seront soit intégrés aux constructions soit facilement accessibles depuis l'espace public par un cheminement praticable sans discontinuité.
- Pour les constructions à destination de bureau, les locaux seront au moins abrités et facilement accessibles depuis l'espace public par un cheminement praticable sans discontinuité.

**ARTICLE 1AU 13 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, DE PLANTATIONS****13.1 – Règles générales :**

- Les autorisations de construire ou d'aménager peuvent être subordonnées au maintien ou à la création d'espaces verts correspondant à l'importance de l'opération à réaliser (coupure à l'urbanisation, paysage, etc...).
- Tout espace non affecté à la construction sera traité en aménagement paysager privilégiant une perméabilité du sol.

**13.1.1 - Eléments de la Trame Végétale Paysagère repérés sur le règlement graphique, à protéger et mettre en valeur pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique :**

- Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément paysager repéré sur le règlement graphique du règlement sont soumis à déclaration préalable.
- Pour les haies à conserver : le caractère boisé de l'élément devra être conservé sur tout le linéaire. Ainsi, tout arbre arraché devra être remplacé par un végétal de même essence ou d'une essence présente dans le lexique situé en annexe n°2 du présent règlement.

- Les Espaces Boisés Classés à créer seront des arbres, haies ou massifs arborés composés uniquement d'essences du lexique situé en annexe n°2 du présent règlement.

### 13.1.2 - Plantations

- Toute plantation (haies de clôtures, arbres de hautes tiges\*, arbres d'ornements...) sera réalisée avec des essences locales variées.
- Une liste non exhaustive des essences à privilégier est indiquée en annexe n°2 du présent règlement.
- Les haies monospécifiques sont interdites.
- Rappel des règles du Code Civil concernant les plantations (végétation de moins de 2 m de haut à planter à 50 cm minimum de la limite parcellaire et végétation de plus de 2 m de haut à planter à 2 m minimum de la limite parcellaire) – image CAUE 71 :



### 13.1.3 - Arbres abattus

- Ils seront remplacés tant que faire se peut, et cela par des essences locales ou des arbres fruitiers.

### 13.1.4 - Aires de stationnement

- Concernant l'aménagement d'espaces de stationnements groupés (à partir de 5 places) et dans des conditions techniques possibles (réseaux), il sera planté un arbre de haute-tige toutes les 5 places de stationnement. Ces arbres seront intégrés dans des plates-bandes continues et végétalisées. Pour des arbres de haute-tige en milieu imperméabilisé, on prévoira des fosses de plantations de 8 m<sup>3</sup> /arbre. Un plan d'aménagement devra être joint à toute demande d'occupation et d'utilisation du sol en respectant les mesures de sécurité liées à la circulation (accès, visibilité, etc...).
- Le pétitionnaire devra indiquer les plantations et les essences existant préalablement sur le terrain.

### 13.1.5 – Chemins piétons

- Ils seront traités avec un revêtement perméable.

**13.1.6 – Pleine terre\***

- 20 % minimum de la surface du tènement devront être maintenus en pleine terre.

**13.1.7 – De plus, dans les secteurs exposés à des risques naturels sur le règlement graphique plans n°4.2.1 et 4.2.2 et repérés sur le règlement graphique plan n°4.2.3 :**

- Dans les secteurs Bi3 et Bi', les cultures, plantations, et espaces verts et de jeux s'effectueront sans remblaiement.
- Dans les secteurs RI :
  - Les espaces verts, les aires de jeux et de sport devront être conçus de manière à ne pas être endommagés par les crues jusqu'à la cote de la crue de référence « c ».
  - Les installations sanitaires nécessaires à ces équipements sont limitées à 10m<sup>2</sup> d'emprise au sol et sans remblaiement.

**13.2 – Recommandations :**

- *Les aménagements extérieurs et notamment ceux des espaces de stationnement doivent contribuer à limiter l'imperméabilisation de sols et favoriser l'infiltration des eaux pluviales\* par l'usage de matériaux adaptés (stabilisé, herbe, etc.). La conception du projet s'attachera à conserver et à mettre en valeur le patrimoine végétal existant et en cas de nécessité d'abattage à reconstituer les plantations ou le boisement avec la qualité paysagère initiale.*
- *Les haies brise vent : voir lexique annexé.*

**13.3 – Dispositions particulières**

- Dans le secteur 1AUe1, un espace vert paysager de transition entre les futures constructions et le terrain de sports, ouvert au public, devra être aménagé dans le respect des prescriptions des paragraphes 13.1. et 13.2 ci-dessus et des dispositions de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation de L'Eglise (voir pièce n°3 du PLU). Il devra présenter une épaisseur minimale de 10m.
- Dans le secteur 1AUv, un espace vert paysager ouvert au public devra être aménagé dans le respect des prescriptions des paragraphes 13.1. et 13.2 ci-dessus et des dispositions de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation de La Ville (voir pièce n°3 du PLU).

**ARTICLE 1AU 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.

**ARTICLE 1AU 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Pour rappel, les constructions devront respecter la réglementation thermique en vigueur.

**ARTICLE 1AU 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

- Lorsque la voie principale à laquelle la construction se raccorde est équipée du réseau de fibre optique, le raccordement est obligatoire.
- Tout projet de construction nouvelle ou de changement de destination du bâti existant devra donner lieu à la mise en place d'infrastructures numériques (fourreaux...) adaptées au raccordement aux réseaux, existants ou à venir, de desserte en services de communications électroniques haut et très haut débit.

# V – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUE4

---

## **CARACTERE DE LA ZONE**

« La zone 1AUE4 est une zone à caractère naturel destinée à être ouverte à l'urbanisation pour l'accueil d'activités économiques.

Les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existants à la périphérie immédiate de la zone 1AUE4 ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone.

Une Orientation d'Aménagement et de Programmation définit les conditions d'aménagement et d'équipement. Les constructions y sont autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone dans le respect de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (voir pièce n°3 du PLU).

Elle a vocation à devenir, une fois urbanisée, une zone UE4. »

La zone 1AUE4 fait l'objet d'une étude justifiant de la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, de l'urbanisme et des paysages en application de l'article L111-8 du Code de l'Urbanisme, située en pièce n°5 du PLU.

Le règlement graphique distingue également une trame végétale paysagère structurante et identitaire, à créer, protéger et mettre en valeur pour des motifs d'ordre culturel et écologique (article L151-23 du Code de l'Urbanisme).

La zone 1AUE4 est concernée par l'existence de risques naturels qui justifient que soient interdites ou soumises à des prescriptions les constructions et installations de toute nature. Ces secteurs sont identifiés sur le règlement graphique par une trame spécifique et font références :

- à l'arrêté R111-3 n°80-46 du 23 mai 1980 (voir annexe n°6.3.5 du PLU),
- au Plan de Prévention des Risques Naturels porté à connaissance du maire le 14 septembre 2001 (voir annexe n°6.6 du PLU + document graphique n°4.2.3).
- au Plan de Prévention du Risque Inondation de l'Isère approuvé le 30 juillet 2007 (voir annexe n°6.3.6 du PLU).

Il est rappelé que, par principe, toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas interdites, sont autorisées.

**Les termes suivis d'un « \* » sont définis dans le lexique situé en annexe n°1 du présent règlement.**

## **ARTICLE 1AUE4 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

### **1.1 – Sont interdites les destinations de constructions suivantes :**

- habitat,
- commerces,
- activités hôtelières,
- exploitation agricole et forestière.

### **1.2 – De plus, sont interdits :**

- l'aménagement de terrains pour le camping ou le caravaning,
- l'aménagement de terrains pour la pratique des sports motorisés,
- les dépôts de toute nature autres que ceux nécessaires aux activités autorisées dans la zone (hydrocarbures et combustibles notamment),
- les piscines.

**1.3 – De plus, dans les secteurs exposés à des risques naturels identifiés sur les documents graphiques 4.2.1, 4.2.2 et 4.2.3,** se reporter à l'annexe 4 du présent règlement, paragraphe 4.1, ainsi qu'aux annexes n°6.3.5, 6.3.6 et 6.6 du PLU.

## **ARTICLE 1AUE4 2 – UTILISATIONS OU OCCUPATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

### **2.1 – Pour rappel :**

- Tous travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction doivent être précédés d'un permis de démolir.

### **2.2 – Sont autorisés sous les conditions suivantes :**

- Les affouillement et exhaussements\* du sol sont autorisés à condition qu'ils soient indispensables aux constructions et installations autorisées dans la zone ou à leur desserte.
- Les constructions seront autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation qui figure en pièce n°3 du PLU.

**2.3 – De plus, pour les éléments de la Trame Végétale Paysagère repérés sur le règlement graphique, à créer, protéger et mettre en valeur pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique :**

- Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément présentant un intérêt paysager ou patrimonial repéré sur le règlement graphique sont soumis à déclaration préalable.

- Tout projet devra tenir compte de leur rôle dans la structuration paysagère du territoire communal dans les conditions définies à l'article 1AUE4 13.

**2.4 – De plus, dans les secteurs exposés à des risques naturels identifiés sur les documents graphiques 4.2.1, 4.2.2 et 4.2.3,** se reporter à l'annexe 4 du présent règlement, paragraphe 4.1, ainsi qu'aux annexes n°6.3.5, 6.3.6 et 6.6 du PLU.

### **ARTICLE 1AUE4 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

#### **3.1 – Rappel au titre du Code de l'Urbanisme :**

- Les voies publiques et privées qui desservent les terrains doivent présenter des conditions qui répondent à l'importance du projet ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés. Ces voies doivent permettre la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Les accès ne doivent pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques et des personnes utilisant ces accès, au regard de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

#### **3.2 – Règles générales :**

- Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.
- 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.
- L'accès aux futures constructions se fera uniquement depuis la RD1090 et sous forme mutualisée : une seule sortie autorisée pour toutes les constructions édifiées sur le secteur, dans le respect de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation associée (voir pièce n°3 du PLU).

### **ARTICLE 1AUE4 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT ET CONDITIONS DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL**

#### **4.1 – Alimentation en eau potable**

- Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée obligatoirement au réseau public d'alimentation en eau potable.

#### **4.2 – Electricité**

- Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en électricité doit être raccordée obligatoirement au réseau public d'électricité.

- Les raccordements au réseau public d'électricité seront obligatoirement enterrés, sauf en cas d'impossibilité technique dûment justifiée dans l'autorisation d'urbanisme.

### **4.3 – Assainissement**

#### **4.3.1 – Eaux usées**

- Le raccordement au réseau public de collecte des eaux usées est obligatoire.
- Seul le rejet des eaux usées domestiques (sanitaire...) est autorisé dans le réseau d'eaux usées public.
- Les installations, ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins non domestiques entraînant des déversements, écoulements, rejets, même non polluants sont soumis à autorisation ou à déclaration. Les eaux non domestiques ne pourront être introduites dans le réseau public d'assainissement qu'après avoir recueillies l'agrément des services gestionnaires. Notamment, un prétraitement et une étude de traitabilité des effluents rejetés avant raccordement des eaux seront exigés.

#### **4.3.2 – Eaux pluviales\***

- Les eaux pluviales doivent être gérées par infiltration sur le terrain de la construction et préalablement stockées dans des ouvrages de rétention. Si une étude de sol démontre l'inaptitude du sol à recevoir ces dernières, un rejet dans le milieu récepteur via le réseau existant ou vers un milieu hydraulique récepteur sera permis, en transitant préalablement par un système de rétention dont le dispositif sera dimensionné en fonction de la surface étanchée, afin de limiter le débit.

## **ARTICLE 1AUE4 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Sans objet.

## **ARTICLE 1AUE4 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

### **6.1 – Définitions**

- Les règles d'implantations mentionnées dans le présent article s'appliquent à l'ensemble des emprises et voies publiques, ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique.
- Elles ne s'appliquent pas aux installations et ouvrages d'intérêt public.
- L'implantation des constructions est définie par rapport aux limites actuelles ou futures des emprises publiques et à l'alignement\* des voies existantes ou à créer.
- Les règles d'alignements s'appliquent à tout point du bâtiment, y compris les éléments en saillie comme les dépassées de toiture, balcons...

**6.2 – Règles générales****6.2.1 - Implantation par rapport aux voies :**

- Les constructions devront respecter les indications graphiques inscrites au règlement graphique.
- En l'absence d'indication graphique portée au plan, les constructions devront s'implanter :
  - Avec un recul minimum de 10 m par rapport à l'alignement\* de l'A41.
  - Avec un recul minimum de 5 m par rapport à l'alignement des autres voies.
- Les façades des bâtiments devront s'implanter en cohérence avec la ou les façades voisines existantes.
- Si les règles d'implantation ci-dessus entraînaient l'implantation d'un bâtiment à un emplacement tel que la sécurité publique serait compromise, une implantation différente pourrait être autorisée.

**6.2.2 - Implantation par rapport aux emprises publiques qui ne sont pas des voies :**

- Les constructions devront respecter un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement\*.

**ARTICLE 1AUE4 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES\*****7.1 – Définitions**

- Les règles d'implantations mentionnées dans le présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales et de fonds de parcelle.
- Les règles s'appliquent à tout point du bâtiment, y compris les éléments en saillie comme les dépassées de toiture, balcons... excepté pour les constructions édifiées en mitoyenneté : dans ce cas, c'est le nu du mur\* qui est pris en compte pour la façade mitoyenne.
- Elles ne s'appliquent pas aux installations et ouvrages d'intérêt public.

**7.2 – Règles générales**

- Les constructions devront respecter les indications graphiques inscrites au règlement graphique.
- En l'absence d'indication graphique portée au plan, les constructions devront s'implanter :
  - soit sur au moins une des limites séparatives,
  - soit avec un recul minimum de 5 mètres.

**ARTICLE 1AUE4 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Sans objet.

## **ARTICLE 1AUE4 9 – EMPRISE AU SOL\* DES CONSTRUCTIONS**

- Le coefficient d'emprise au sol\* maximal autorisé est de 0,70.

## **ARTICLE 1AUE4 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

### **10.1 – Définition**

- La hauteur des constructions est mesurée en tout point du bâtiment à partir du terrain naturel\* avant travaux jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.
- Au-dessus des limites fixées, seuls peuvent être réalisés des ouvrages indispensables à la construction et de faible emprise, tels que les souches de cheminées et de ventilation, les locaux techniques d'ascenseurs, les garde-corps ou acrotères\* transparents ou à claire-voie.

### **10.2 – Règles générales**

- La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 15 mètres hors tout.

## **ARTICLE 1AUE4 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

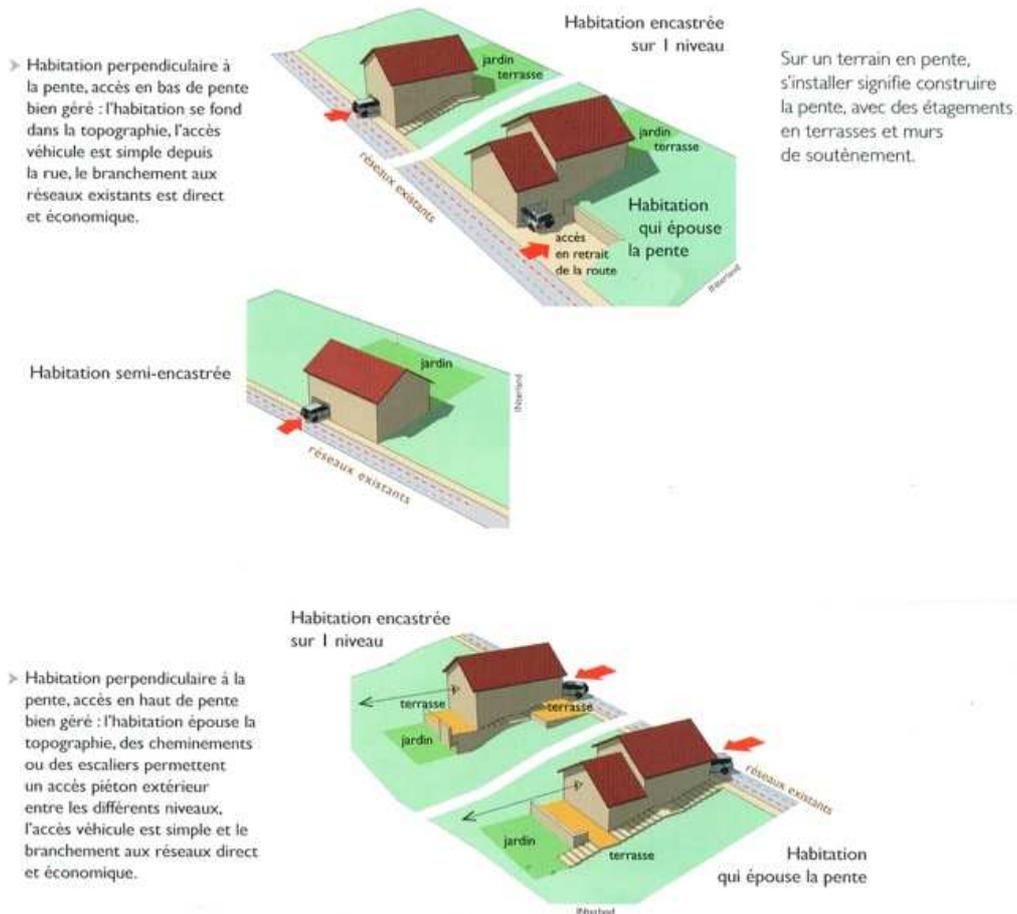
**Pour une meilleure compréhension du présent règlement, les recommandations qui ont un caractère non réglementaire sont écrites en italique pour les distinguer des règles de prescription à respecter obligatoirement.**

### **11.1 – Rappels généraux :**

- Tout changement d'une construction ou d'un aménagement est soumis à une autorisation d'urbanisme. Exemples : ravalement de façade, modification de dimensions ou de teintes des ouvertures, des volets, etc...
- Les dimensions des constructions, les matériaux et couleurs doivent être indiqués sur les autorisations d'urbanisme.
- Au titre du Code de l'Urbanisme : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».
- Les recommandations générales pour la définition des projets de constructions, situées en annexe n°3 du présent règlement, peuvent être utilement consultées.
- Il est fortement recommandé, préalablement à tout dépôt de projet, de rencontrer l'architecte-conseil de la Communauté de Communes du Grésivaudan pour avis (conseil gratuit).

### 11.2 – Orientation / implantation :

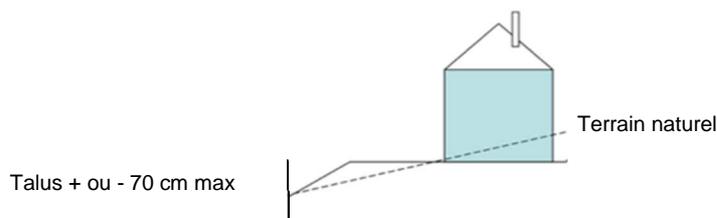
- Les constructions et les accès doivent s'adapter au terrain naturel et non l'inverse. Les bâtiments sur buttes sont interdits.
- Leurs implantations doivent tenir compte de la topographie et du niveau de la voie de desserte afin de ne pas nécessiter d'importants terrassements (talus/déblais/remblais) et la réalisation d'importantes plates-formes artificielles tant pour les constructions que pour les accès.



Exemple d'accès à la parcelle ou au garage au plus près de la route, pour minimiser les chemins d'accès, pour préserver le jardin et limiter les coûts. Ces principes sont également valables sur des terrains plats.

Source Illustration : Interland.

- Les murs de soutènement seront préférés aux talus. Si des talus s'avèrent nécessaires, ils seront engazonnés, se rapprocheront des formes naturelles de la pente et ne dépasseront pas 0,70 m tout comme l'ensemble des déblais et remblais. Cette hauteur pourra être de 1,00 m si des murs de soutènement sont choisis pour créer un effet de terrasse.



#### Calcul de la hauteur de remblais.

- Pour rappel, le plan masse sera côté en 3 dimensions (altimétrie comprise). Toute modification du terrain naturel nécessite de faire apparaître le profil du terrain avant et après travaux d'après un relevé topographique.
- L'orientation sud sera privilégiée pour maximiser les apports de chaleur gratuits en hiver, combinée à la mise en place de dispositifs de protection solaire passifs adéquats pour éviter les surchauffes en été.
- L'implantation des garages et des aires de stationnement sera prévue la plus proche de l'accès au terrain.
- L'implantation du corps principal du bâtiment sera parallèle ou perpendiculaire à la voie de desserte prioritairement ou aux limites de parcelles.

#### **11.3 – Principes architecturaux :**

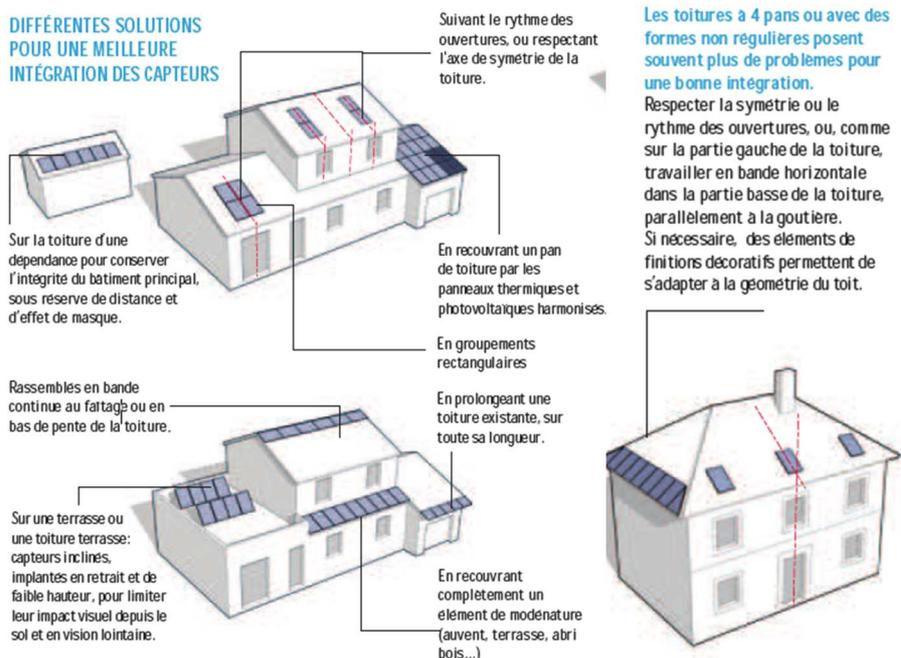
- Les couleurs de l'ensemble des éléments qui composent le bâtiment devront s'harmoniser.
- Les couleurs des matériaux de toiture, de façade et de menuiseries seront choisies en harmonie avec les constructions des parcelles contigües.
- Les matériaux destinés à être recouverts devront l'être (matériaux de structure à enduire ou barder).
- Les constructions seront traitées avec le maximum de simplicité en volume.
- Les constructions et tout élément architectural dans le style traditionnel d'une autre région (inspirations méditerranéennes, bretonnes, normandes, franciliennes, savoyardes... ou étrangères, les chalets, les maisons en rondins, etc.) sont interdits. Les imitations et/ou éléments pastiches sont interdits (toiture avec imitation de la tuile, murs en faux appareillages de pierre, colonnes, chapiteaux, ouvertures en arc, etc.).
- Les extensions\* autorisées présenteront des volumes simples et la façade de l'extension devra composer avec le bâti existant.

#### **11.4 – Toiture – couverture :**

- Les panneaux solaires thermiques et photovoltaïques sont autorisés, dans la mesure où ils sont regroupés, dans le même plan que le pan de la toiture (excepté pour les toitures terrasses) et que des alignements sont trouvés avec les limites des pans de toiture et/ou avec les ouvertures en murs ou en toiture. Les capteurs solaires seront de préférence implantés sur les volumes secondaires des constructions, lorsqu'ils existent. Leur teinte se confondra avec le matériau de toiture, tout comme la teinte des éléments d'accompagnement.

### Illustration de la règle

#### DIFFÉRENTES SOLUTIONS POUR UNE MEILLEURE INTÉGRATION DES CAPTEURS



(Source : L'intégration des équipements solaires dans le paysage, PNR Chartreuse.) :

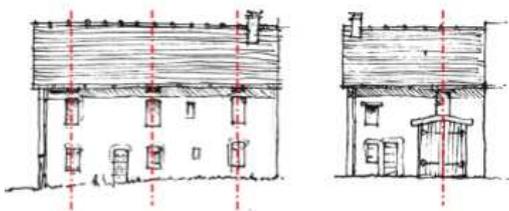
- Les toitures seront de forme simple, à inclinaison continue en cas de pente.
- Les toitures à deux pans inversés sont interdites.
- Les toitures à un seul pan sont autorisées dans le cas d'extension\* d'une construction existante. Elles devront s'harmoniser avec la toiture existante.
- Le faîtage sera orienté dans le sens de la plus grande dimension du bâtiment.
- Les ouvertures de toit devront être alignées avec les ouvertures de façade. Si plusieurs ouvertures sont prévues sur un même pan de toit, elles seront alignées horizontalement et verticalement.

### 11.5 – Façades :

- Le blanc pur est interdit sur l'intégralité de la façade.
- Les enduits de façades auront une facture fine ou lissée.
- Le bardage est autorisé et sa pose verticale sera privilégiée. Les poses mixtes (plusieurs orientations du bois) sont interdites.

#### 11.5.1 – Les ouvertures

- Les ouvertures seront alignées sur un plan vertical et horizontal.



Dessins Laurent Le Corroller

- Les garde-corps des ouvertures, les grilles de protection des ouvertures devront être intégrés dans l'épaisseur des murs. Ils seront constitués de barreaudage vertical, de facture sobre, et non bombés.
- Dans le cas où la porte de garage serait implantée à l'alignement\*, tout devra être mis en œuvre pour minimiser son impact visuel (proportions, matériaux, traitement de surface). Ainsi, les portes de garage seront de même aspect et couleur que les autres menuiseries.

#### 11.5.2 – Les enseignes

- Dans le cas où la destination (commerce, activité tertiaire, etc.) nécessite la mise en place d'une enseigne, cette dernière devra être intégrée à l'autorisation d'urbanisme ou faire l'objet d'une demande particulière. Elle devra être sobre, de dimension limitée et respecter le contexte urbain et patrimonial, l'architecture et la composition du bâtiment. Elle devra s'implanter strictement dans le prolongement du mur de façade ou de la clôture.
- Les enseignes en saillie sont interdites. Les plats en façade seront privilégiés.

#### 11.6 – Clôtures

##### Rappels :

- Il n'est pas obligatoire de clore.
- Sur la commune, les clôtures sont soumises à déclaration préalable.
- Les matériaux destinés à être recouverts devront l'être (matériaux de structure à enduire ou barder).
- *Dans la mesure du possible, l'ensemble des limites d'une propriété sera de même facture.*
- Lorsqu'elles sont souhaitées, les clôtures ne dépasseront pas 2 m de haut, elles seront grises ou vertes.
- Les clôtures pourront être constituées de haies, dans le respect des règles définies à l'article 1AUE4 13. La hauteur maximum des haies plantées à l'alignement\* sera de 2m une fois la végétation développée.
- Les clôtures constituant une surface pleine et opaque sont interdites.
- Les clôtures devront respecter les principes énoncés dans l'orientation d'aménagement et de programmation (voir pièce n°3 du PLU).

## **ARTICLE 1AUE4 12 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

### **12.1 – Rappels généraux :**

#### Au titre du Code de l'Urbanisme :

- L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher\*, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface de plancher existant avant le commencement des travaux.

**12.2 – Règles générales :**

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques.
- Les normes s'appliquent aux nouvelles constructions, ainsi qu'aux surfaces de plancher existantes faisant l'objet d'un changement de destination et aux surfaces de plancher créées dans les volumes existants, au-delà de 20 m<sup>2</sup>.
- Le nombre de places à réaliser sera arrondi à l'entier le plus proche ; l'entier et demi sera arrondi à l'entier inférieur, sous réserve des minimums définis au paragraphe 12.3 ci-après.
- Les normes à prendre en compte sont définies par destination et sont cumulatives en cas de juxtaposition ou d'imbrication de celles-ci.
- Emprise au sol d'un emplacement : 25 m<sup>2</sup>, y compris les accès immédiats.

**12.3 – Quantités requises :**

- Pour les constructions à destination d'industrie ou d'artisanat : une place par tranche de 75m<sup>2</sup> de surface de plancher\* ;
- Pour les constructions à destination d'entrepôt : 1 place par tranche de 200m<sup>2</sup> de surface de plancher\* ;
- Pour les constructions à destination de bureaux : une place par tranche de 25m<sup>2</sup> de surface de plancher\*.

**12.4 – Stationnement des vélos**

- Pour chaque construction à destination de bureau, il est exigé l'aménagement d'un espace de stationnement pour les vélos d'1m<sup>2</sup> minimum par tranche de 50m<sup>2</sup> de surface de plancher\*, avec une surface minimum de 5 m<sup>2</sup> par construction.
- Les locaux seront au moins abrités et facilement accessibles depuis l'espace public par un cheminement praticable sans discontinuité.

**ARTICLE 1AUE4 13 – OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, DE PLANTATIONS****13.1 – Règles générales :**

- Les autorisations de construire ou d'aménager peuvent être subordonnées au maintien ou à la création d'espaces verts correspondant à l'importance de l'opération à réaliser (coupure à l'urbanisation, paysage, etc...).
- Tout espace non affecté à la construction sera traité en aménagement paysager privilégiant une perméabilité du sol.

**13.1.1 - Eléments de la Trame Végétale Paysagère repérés sur le règlement graphique, à protéger et mettre en valeur pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique :**

- Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément paysager repéré sur le règlement graphique du règlement sont soumis à déclaration préalable.
- Les Espaces Boisés Classés à créer seront des arbres, haies ou massifs arborés composés d'une des essences suivantes présentes sur le site ou à proximité : Bouleau commun, (Betula pendula), Peuplier tremble, blanc, noir, grisard (Populus tremula, alba, nigra, canescens), Saule commune (Salix alba), Frêne commun (Fraxinus excelsior), Erable champêtre (Acer campestre), Noisetier commun (Coryllus avellana), Noyer à fruit (Juglans regia) ou éventuellement d'une essence présente le lexique situé en annexe n°2 du présent règlement.

### 13.1.2 - Plantations

- Toute plantation (haies de clôtures, arbres de hautes tiges\*, arbres d'ornements...) sera réalisée avec des essences locales variées.
- Une liste non exhaustive des essences à privilégier est indiquée en annexe.
- Les haies monospécifiques sont interdites.
- Rappel des règles du Code Civil concernant les plantations (végétation de moins de 2 m de haut à planter à 50 cm minimum de la limite parcellaire et végétation de plus de 2 m de haut à planter à 2 m minimum de la limite parcellaire) – image CAUE 71 :



- Toute demande de permis de construire doit comporter un inventaire des arbres existants.
- Tout espace non occupé par des bâtiments ou des surfaces revêtues devra obligatoirement être traité en espace vert. Ceux-ci ne pourront être inférieurs à :
  - 20% de la surface de la parcelle pour les parcelles de plus de 3000 m<sup>2</sup>,
  - 10% de la surface de la parcelle pour les parcelles de moins de 3000m<sup>2</sup>.
- Les espaces verts comprennent :
  - les espaces de pleine terre\* plantés (surfaces perméables non bâties qui peuvent être traitées en plantations ou pelouse, et éventuellement en stabilisé ou cheminements piétons),
  - les aires de stationnement végétalisées.
- Les haies seront constituées avec un minimum de trois essences.
- De manière générale, les végétaux devront être sélectionnés parmi les végétaux représentatifs de la végétation spontanée du site ou des écosystèmes de la région concernée.

### 13.1.3 - Arbres abattus

- Ils seront remplacés tant que faire se peut, et cela par des essences locales ou des arbres fruitiers.

### 13.1.4 - Aires de stationnement

- Concernant l'aménagement d'espaces de stationnements groupés (à partir de 6 places) et dans des conditions techniques possibles (réseaux), il sera planté un arbre de haute-tige toutes les 6 places de stationnement. Ces arbres seront intégrés dans des plates-bandes continues et végétalisées. Pour des arbres de haute-tige en milieu imperméabilisé, on prévoira des fosses de plantations de 8 m<sup>3</sup> /arbre. Un plan d'aménagement devra être joint à toute demande d'occupation et d'utilisation du sol en respectant les mesures de sécurité liées à la circulation (accès, visibilité, etc...).
- Le pétitionnaire devra indiquer les plantations et les essences existant préalablement sur le terrain.
- Les zones de stationnement seront isolées par des plates-bandes de 1,5 mètres minimum traitées en espace vert et devront être plantées à raison de 1 arbre de haute tige pour 4 aires de stationnement.
- Toute aire de service ou de stockage devra être protégée des perceptions visuelles extérieures par des haies vives, panneaux, murets ou palissades.
- Tous les talus seront obligatoirement et intégralement recouverts de végétation dense.

### 13.1.5 – Chemins piétons

- Ils seront traités avec un revêtement perméable.

### **13.2 – Recommandations :**

- *Les aménagements extérieurs et notamment ceux des espaces de stationnement doivent contribuer à limiter l'imperméabilisation de sols et favoriser l'infiltration des eaux pluviales\* par l'usage de matériaux adaptés (stabilisé, herbe, etc.). La conception du projet s'attachera à conserver et à mettre en valeur le patrimoine végétal existant et en cas de nécessité d'abattage à reconstituer les plantations ou le boisement avec la qualité paysagère initiale.*
- *Les haies brise vent : voir lexique annexé.*

## **ARTICLE 1AUE4 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.

## **ARTICLE 1AUE4 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Pour rappel, les constructions devront respecter la réglementation thermique en vigueur.

**ARTICLE 1AUE4 16 – OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE  
D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS  
ÉLECTRONIQUES**

- Lorsque la voie principale à laquelle la construction se raccorde est équipée du réseau de fibre optique, le raccordement est obligatoire.
- Tout projet de construction nouvelle ou de changement de destination du bâti existant devra donner lieu à la mise en place d'infrastructures numériques (fourreaux...) adaptées au raccordement aux réseaux, existants ou à venir, de desserte en services de communications électroniques haut et très haut débit.

## VI – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU

---

### **CARACTERE DE LA ZONE (extraits du Rapport de Présentation)**

« La zone 2AU est une zone à caractère naturel destinée à être ouverte à l'urbanisation dont les voies publiques, les réseaux d'eau, d'électricité existant à la périphérie immédiate n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone.

Ainsi, elle ne pourra s'ouvrir à l'urbanisation qu'avec une procédure de modification ou de révision du Plan Local d'Urbanisme.

La zone 2AU est concernée par l'existence de risques naturels qui justifient que soient interdites ou soumises à des prescriptions les constructions et installations de toute nature. Ces secteurs sont identifiés sur le règlement graphique par une trame spécifique et font référence :

- au Plan de Prévention des Risques Naturels porté à connaissance du maire le 14 septembre 2001 (voir annexe n°6.6 du PLU + document graphique n°4.2.3).
- au Plan de Prévention du Risque Inondation de l'Isère approuvé le 30 juillet 2007 (voir annexe n°6.3.6 du PLU).

Il est rappelé que, par principe, toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas interdites, sont autorisées.

**Les termes suivis d'un « \* » sont définis dans le lexique situé en annexe n°1 du présent règlement.**

## **ARTICLE 2AU 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles existantes ou mentionnées à l'article 2AU2.

**1.4 – De plus, dans les secteurs exposés à des risques naturels identifiés sur les documents graphiques 4.2.1, 4.2.2 et 4.2.3,** se reporter à l'annexe 4 du présent règlement, paragraphe 4.1, ainsi qu'aux annexes n°6.3.5, 6.3.6 et 6.6 du PLU.

## **ARTICLE 2AU 2 – UTILISATIONS OU OCCUPATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

### **2.1 – Pour rappel :**

- Tous travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction doivent être précédés d'un permis de démolir.

### **2.2 – Sont autorisés sous les conditions suivantes :**

- Les affouillement et exhaussements\* du sol à condition qu'ils soient indispensables aux constructions et installations autorisées dans la zone ou à leur desserte.
- Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (bassin d'orage, assainissement, eau potable, électricité, télécommunications...);
- Les équipements d'infrastructure ayant vocation à desservir les futures constructions.

**2.3 – De plus, dans les secteurs exposés à des risques naturels identifiés sur les documents graphiques 4.2.1, 4.2.2 et 4.2.3,** se reporter à l'annexe 4 du présent règlement, paragraphe 4.1, ainsi qu'aux annexes n°6.3.5, 6.3.6 et 6.6 du PLU.

## **ARTICLE 2AU 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

**Rappel au titre du Code de l'Urbanisme :** Les voies publiques et privées qui desservent les terrains doivent présenter des conditions qui répondent à l'importance du projet ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés. Ces voies doivent permettre la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Les accès ne doivent pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques et des personnes utilisant ces accès, au regard de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

**ARTICLE 2AU 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D’EAU, D’ELECTRICITE ET D’ASSAINISSEMENT ET CONDITIONS DE REALISATION D’UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL**

Sans objet.

**ARTICLE 2AU 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Sans objet.

**ARTICLE 2AU 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Sans objet.

**ARTICLE 2AU 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES\***

Sans objet.

**ARTICLE 2AU 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Sans objet.

**ARTICLE 2AU 9 – EMPRISE AU SOL\* DES CONSTRUCTIONS**

Sans objet.

**ARTICLE 2AU 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS\***

Sans objet.

**ARTICLE 2AU 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Sans objet.

**ARTICLE 2AU 12 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D’AIRES DE STATIONNEMENT**

Sans objet.

**ARTICLE 2AU 13 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D’ESPACES LIBRES, D’AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, DE PLANTATIONS**

Sans objet.

**ARTICLE 2AU 14 – COEFFICIENT D’OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.

**ARTICLE 2AU 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Sans objet.

**ARTICLE 2AU 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D’INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Sans objet.

## VII – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

---

### **CARACTERE DE LA ZONE (extrait du Rapport de Présentation)**

« La zone A correspond aux espaces agricoles exploités et exploitables du territoire communal. C'est une zone équipée ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

#### La zone agricole comporte :

- Une zone A à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.
- Les secteurs Aco contribuant aux continuités écologiques : il s'agit des corridors écologiques terrestre identifiés à l'échelle communautaire.
- Les secteurs App1 et App2 correspondant aux périmètres de protection immédiat et rapproché du forage du Mayard.

#### A l'intérieur de la zone A, le règlement graphique distingue :

- Un bâtiment isolé en zone agricole qui peut faire l'objet d'un changement de destination.
- Plusieurs éléments à protéger et mettre en valeur pour des motifs d'ordre culturel, historique, écologique et architectural (articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme) :
  - Des murs et portails patrimoniaux à conserver,
  - Un Patrimoine Remarquable : la ferme de la Crosse (L),
  - Une trame végétale paysagère structurante et identitaire.
  - Les zones humides inventoriées.

Le règlement graphique distingue également deux périmètres de dérogation en matière de règles d'éloignement des bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers en application de l'article L111-3 du Code Rural.

La zone A est concernée par l'existence de risques naturels qui justifient que soient interdites ou soumises à des prescriptions les constructions et installations de toute nature. Ces secteurs sont identifiés sur le règlement graphique par une trame spécifique et font références :

- à l'arrêté R111-3 n°80-46 du 23 mai 1980 (voir annexe n°6.3.5 du PLU),
- au Plan de Prévention des Risques Naturels porté à connaissance du maire le 14 septembre 2001 (voir annexe n°6.6 du PLU + document graphique n°4.2.3).
- au Plan de Prévention du Risque Inondations approuvé le 30 juillet 2007 (voir annexe n°6.3.6 du PLU).

La zone A est également concernée par le périmètre de protection éloigné du captage du Mayard (voir annexe 6.3 du PLU).

Il est rappelé que, par principe, toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas interdites, sont autorisées. »

**Les termes suivis d'un « \* » sont définis dans le lexique situé en annexe n°1 du présent règlement.**

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

### **1.1 - Sont interdits :**

- l'aménagement de terrains pour le camping ou le caravanning,
- l'aménagement de terrains pour la pratique des sports motorisés,
- toute construction non autorisée à l'article A2.

**1.2 - De plus, dans les secteurs Aco** est interdite toute nouvelle construction à l'exception des abris pour animaux.

**1.3 – De plus, dans le secteur App1 sont interdits :** toutes activités, dépôts et installations à l'exception des activités de contrôle des points d'eau.

**1.4 – De plus, dans le secteur App2** est interdite toute nouvelle construction, superficielle ou souterraine, ainsi que l'extension\* et le changement de destination des bâtiments existants, à l'exception des dispositions de l'article A2 paragraphes 2.4 et 2.5.

Sont également interdits, conformément à l'arrêté de DUP n°2008-01558 en date du 26 février 2008 (voir annexe n°6.3 du PLU) :

- la pose de canalisations de transports d'eaux usées,
- les affouillements et extractions de matériaux du sol et du sous-sol,
- la création de voiries et parkings ainsi que l'infiltration d'eaux de ruissellement issues d'aires imperméabilisées,
- la création de nouveaux puits ou forages destinés à l'exploitation des eaux souterraines,
- la création de cimetière.

**1.5 - De plus, pour le bâtiment isolé autorisé à changer de destination repéré sur le règlement graphique, sont interdites les destinations de constructions suivantes :**

- habitat,
- hébergement hôtelier.

**1.6 - De plus, pour les éléments repérés sur le règlement graphique, à protéger et mettre en valeur pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique :**

- Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément présentant un intérêt paysager ou patrimonial repéré sur le règlement graphique sont soumis à déclaration préalable.
- Pour la Trame Végétale Paysagère :
  - Dans le cône de vue, toute construction est interdite.
  - Dans les Espaces Boisés Classés sont interdits :
    - Toutes constructions.
    - Les travaux susceptibles de compromettre le caractère boisés des lieux.

- Tout changement d'affectation et tout mode d'occupation de nature à compromettre la conservation et la protection du boisement.
- Dans les zones humides sont interdits :
  - Toute construction.
  - Les occupations et utilisations du sol qui sont de nature à porter atteinte au fonctionnement biologique, hydrologique et au maintien de la zone humide.
  - L'asséchage et le drainage des sols à l'exception des dispositions de l'article A2.
  - L'exhaussement (remblaiement), l'affouillement (déblaiement), le dépôt ou l'extraction de matériaux quelles qu'en soient l'épaisseur et la superficie, excepté pour les travaux et ouvrages nécessaires au maintien en l'état ou à la régulation de l'alimentation en eau de la zone humide.

**1.7 – De plus, dans les secteurs exposés à des risques naturels identifiés sur les documents graphiques 4.2.1, 4.2.2 et 4.2.3,** se reporter à l'annexe 4 du présent règlement, paragraphe 4.1, ainsi qu'aux annexes n°6.3.5, 6.3.6 et 6.6 du PLU.

## **ARTICLE A 2 – UTILISATIONS OU OCCUPATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

### **2.1 - Pour rappel :**

- Tous travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction doivent être précédés d'un permis de démolir.
- La zone A est située pour partie dans le périmètre de protection éloigné du captage du Mayard. A ce titre, les occupations et utilisations du sol devront se conformer aux prescriptions édictées par l'arrêté de DUP n°2008-01558 en date du 26 février 2008 relatif à sa protection, et annexé en pièce 6.3 du PLU.

### **2.2 - Dans la zone A sont autorisés :**

- Les occupations, installations et constructions à condition qu'elles soient nécessaires à l'activité des exploitations agricoles.
- Les constructions et installation nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics qui 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.
- Les affouillements et exhaussements du sol\* à condition qu'ils soient indispensables aux constructions, installations, travaux et aménagements autorisés dans la zone ou à leur desserte.
- Les installations, aménagements et travaux nécessaires au projet Isère Amont.
- Les éoliennes sont autorisées à condition qu'elles soient nécessaires aux stricts besoins domestiques et dans les conditions définies aux articles A6, A7 et A10.

**2.3 – De plus, dans les secteurs Aco, sont autorisés à condition de préserver la qualité du site, des paysages et des milieux naturels :**

- Les installations ou aménagements nécessaires à l'entretien de ces espaces et nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les abris pour animaux.
- Les affouillements et exhaussements\* de sol.
- L'aménagement des constructions existantes dans leur volume.
- Les installations, aménagements et travaux nécessaires au projet Isère Amont.

**2.4 - Dans les secteurs App1 et App2,** les occupations et utilisations du sol devront respecter les prescriptions de l'arrêté de Déclaration d'Utilité Publique n°2008-01558 du 26 février 2008 joint aux Servitudes d'Utilité Publique (Annexe n°6.3.4 du PLU).

**2.5 - De plus, pour les bâtiments existants à destination d'habitat sont autorisés à la condition de ne porter atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages :**

- L'aménagement, l'adaptation et la réfection des constructions existantes dans leur volume ainsi que leur extension\* conformément aux dispositions de l'article A9.
- Les piscines.

**2.6 - De plus, pour le bâtiment isolé autorisé à changer de destination repéré sur le règlement graphique, sont autorisés à la condition de ne porter atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages :**

- L'aménagement, l'adaptation et la réfection de la construction dans son volume ainsi que son extension\* conformément aux dispositions de l'article A9.
- Le changement de destination dans le respect des dispositions de l'article A1 ci-avant. Ce changement de destination sera soumis à l'avis conforme de la Commission Départementale de Protection des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers.

**2.7 - De plus, pour les éléments repérés sur le règlement graphique, à protéger et mettre en valeur pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique :**

- Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément présentant un intérêt paysager ou patrimonial repéré sur le règlement graphique sont soumis à déclaration préalable.
- Pour la Trame Végétale Paysagère : tout projet devra tenir compte de leur rôle dans la structuration paysagère du territoire communal dans les conditions définies à l'article A13.

- Dans les zones humides :

- Les clôtures à condition qu'elles soient perméables afin de permettre le passage de la faune.
- Les installations ou aménagements nécessaires à l'entretien de ces espaces et nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- L'aménagement des constructions existantes dans leur volume.
- L'asséchage et le drainage des sols nécessaires à l'entretien des fossés à condition qu'ils soient nécessaires aux activités agricoles.

**2.8 – De plus, à l'intérieur des secteurs de dérogation au titre de l'article L111-3 du Code Rural indiqués sur le règlement graphique :**

- L'aménagement, l'adaptation, la réfection et les extensions\* limitées des constructions existantes susvisées sont autorisés, nonobstant la proximité des exploitations agricoles.
- Réciproquement, 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'habitation ou occupés par des tiers.

**2.9 – De plus, dans les secteurs exposés à des risques naturels identifiés sur les documents graphiques 4.2.1, 4.2.2 et 4.2.3,** se reporter à l'annexe 4 du présent règlement, paragraphe 4.1, ainsi qu'aux annexes n°6.3.5, 6.3.6 et 6.6 du PLU.

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

**3.1 – Rappel au titre du Code de l'Urbanisme :**

- Les voies publiques et privées qui desservent les terrains doivent présenter des conditions qui répondent à l'importance du projet ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés. Ces voies doivent permettre la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Les accès ne doivent pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques et des personnes utilisant ces accès, au regard de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

**3.2 – Règles générales :**

- Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.
- 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.
- En cas d'opérations de construction concomitantes, les accès pourront être mutualisés.

## **ARTICLE A 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D’EAU, D’ELECTRICITE ET D’ASSAINISSEMENT ET CONDITIONS DE REALISATION D’UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL**

### **4.1 – Alimentation en eau potable**

- Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée obligatoirement au réseau public d'alimentation en eau potable.
- En l'absence de réseau public de distribution d'eau potable et sous réserve que l'hygiène générale et la protection sanitaire soient assurées, l'alimentation pourra être assurée par un seul point d'eau ou, en cas d'impossibilité, par le plus petit nombre possible de points d'eau.

### **4.2 – Electricité**

- Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en électricité doit être raccordée obligatoirement au réseau public d'électricité.
- Les raccordements au réseau public d'électricité seront obligatoirement enterrés, sauf en cas d'impossibilité technique dûment justifiée dans l'autorisation d'urbanisme.

### **4.3 – Assainissement**

#### **4.3.1 – Eaux usées**

- Lorsque le réseau d'assainissement collectif passe au droit du tènement, son raccordement est obligatoire.
- En l'absence de réseaux d'assainissement collectif au droit du tènement, les constructions devront être équipées d'un dispositif d'assainissement autonome conforme aux règlements en vigueur. Tout permis de construire doit être accompagné d'un descriptif précis du dispositif d'assainissement autonome prévu et de sa compatibilité avec les caractéristiques du sol et du sous-sol.
- Pour les constructions situées aux lieux-dits L'Echedoz, La Crosse, Le Moulin, les rejets dans les cours d'eau devront être limités à la réhabilitation des installations d'assainissement non collectif existantes.
- De plus, dans les secteurs App1 et App2, les dispositifs d'assainissement devront respecter les prescriptions de l'arrêté de Déclaration d'Utilité Publique n°2008-01558 du 26 février 2008 joint aux Servitudes d'Utilité Publique (Annexe n°5.3 du PLU).

#### **4.3.2 – Eaux pluviales\***

- Les eaux pluviales doivent être gérées par infiltration sur le terrain de la construction et préalablement stockées dans des ouvrages de rétention. Si une étude de sol démontre l'inaptitude du sol à recevoir ces dernières, un rejet dans le milieu récepteur via le réseau existant ou vers un milieu hydraulique récepteur sera permis, en transitant préalablement par un système de rétention dont le dispositif sera dimensionné en fonction de la surface étanchée, afin de limiter le débit.

4.3.3 – De plus, dans les secteurs exposés à des risques naturels sur le règlement graphique plans n°4.2.1 et 4.2.2 et repérés sur le règlement graphique plan n°4.2.3 :

- Dans les secteurs Bg1, Bg2 et Bgs, les eaux usées, pluviales et de drainage doivent être obligatoirement rejetées dans les réseaux existants ou dans un exutoire superficiel capable de recevoir un débit supplémentaire sans aggraver les risques ou en provoquer de nouveaux, en transitant préalablement par un système de rétention dont le dispositif sera dimensionné en fonction de la surface étanchée, afin de limiter le débit.

## **ARTICLE A 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Sans objet.

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

### **6.1 – Définitions**

- Les règles d'implantations mentionnées dans le présent article s'appliquent à l'ensemble des emprises et voies publiques, ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique.
- L'implantation des constructions est définie par rapport aux limites actuelles ou futures des emprises publiques et à l'alignement\* des voies existantes ou à créer.
- Les règles d'alignements s'appliquent à tout point du bâtiment, y compris les éléments en saillie comme les dépassées de toiture, balcons...

### **6.2 – Règles générales**

Pour rappel : en dehors des agglomérations, toute construction nouvelle devra respecter un recul minimum de 75m par rapport à l'axe de la RD1090, à l'exception des bâtiments d'exploitation agricole, des constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, aux réseaux d'intérêt public.

#### 6.2.1 – Implantation par rapport aux routes départementales :

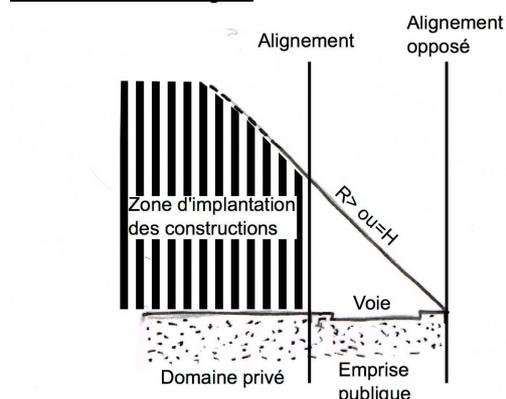
En dehors des agglomérations, les constructions nouvelles devront respecter un recul minimum de :

- 18m par rapport à l'axe de la RD166,
- 10m par rapport à l'axe de la RD190a.

### 6.2.2 - Implantation par rapport aux autres voies :

- Les constructions devront respecter un recul (R) minimum par rapport à l'alignement\* opposé qui correspond à leur hauteur (H), soit  $R >$  ou  $= H$ .
- De plus, pour les constructions nécessaires à l'exploitation agricole, une implantation au plus près de la voie de desserte sera favorisée, dans le respect des règles ci-dessus.

#### Illustration de la règle :



### 6.2.3 - Implantation par rapport aux emprises publiques qui ne sont pas des voies :

- Les constructions devront respecter un recul minimum qui correspond à leur hauteur ( $R >$  ou  $= H$ ).
- Pour les tènements mitoyens des ruisseaux de la Ville, des Granges, de la Maladière, ainsi que les canaux d'assainissement du Coteau, de la Maladière et les fossés de la Pétouze, des Dauphins, des Echedoz, les constructions devront respecter un recul minimum de 4 mètres par rapport au sommet des berges, dans un objectif d'entretien des cours d'eau.

## **6.3 – Règles particulières**

- Lorsque, par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions du présent article, les extensions\* pourront être autorisées dans le prolongement de l'implantation existante.
- Pour l'élément de Patrimoine Remarquable repéré L sur le règlement graphique, l'implantation du bâti existant par rapport aux voies et emprises publiques doit être maintenue ; aucune extension\* n'est autorisée sur les façades qui donnent sur le « chemin de la Crosse ».
- Les éoliennes autorisées à l'article A2 devront respecter un recul (R) au moins égal à leur hauteur (H) :  $R >$  ou  $= H$ .

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

### **7.1 – Définitions**

- Les règles d'implantations mentionnées dans le présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales et de fonds de parcelle.
- Les règles s'appliquent à tout point du bâtiment, y compris les éléments en saillie comme les dépassées de toiture, balcons...

### **7.2 – Règles générales**

- Les constructions doivent être implantées :
  - Soit sur au moins une des limites séparatives,
  - Soit avec un recul minimum de 3 mètres.
- Les abris pour animaux parqués doivent s'implanter sur les limites séparatives ou à proximité immédiate, ou être adossés aux haies et boisements existants.
- Dans le cas où la parcelle jouxte une zone d'habitat, l'implantation des bâtiments agricoles se fera obligatoirement sur le côté opposé à celui jouxtant la zone d'habitat.
- Pour les tènements mitoyens des ruisseaux de la Ville, des Granges, de la Maladière, ainsi que les canaux d'assainissement du Coteau, de la Maladière et les fossés de la Pétouze, des Dauphins, des Echedoz, les constructions devront respecter un recul minimum de 4 mètres par rapport au sommet des berges, dans un objectif d'entretien des cours d'eau.
- De plus, dans les secteurs exposés à des risques naturels sur le règlement graphique plans n°4.2.1 et 4.2.2 et repérés sur le règlement graphique plan n°4.2.3 :
  - Dans les secteurs RI :
    - les constructions doivent respecter un recul minimal de 10 par rapport à l'axe du lit des canaux et chantournes, sans que la marge de recul comptée à partir du sommet des berges ne puisse descendre en-dessous de 4 m,
    - les constructions doivent respecter un recul minimum de 5m par rapport à l'axe du lit des fossés.
  - Dans les secteurs RV, les constructions doivent respecter un recul minimal de 10 par rapport à l'axe des talwegs et de 4m par rapport aux sommets de berges de fossés.

### **7.3 – Règle particulière**

- Lorsque, par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions du présent article, les extensions\* pourront être autorisées dans le prolongement de l'implantation existante.
- Les éoliennes autorisées à l'article A2 devront respecter un recul (R) au moins égal à leur hauteur (H) :  $R \geq H$ .

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

- Les constructions à usage agricole devront être regroupées, dans le respect des préconisations sanitaires.
- Les constructions nécessaires à l'activité agricole mais disposant d'une destination non agricole (habitat de l'exploitant, garage...), si elles ne sont pas intégrées aux bâtiments d'exploitation, devront être implantées soit dans un rayon de 50m autour des bâtiments d'exploitation existants, soit à proximité immédiate d'un hameau ou d'un groupement de constructions.

## **ARTICLE A 9 – EMPRISE AU SOL\* DES CONSTRUCTIONS**

Les bâtiments existants à destination d'habitat ainsi que le bâtiment isolé autorisé à changer de destination repéré sur le règlement graphique pourront faire l'objet d'une extension\* dans la limite de 30% de l'emprise au sol initiale de la construction, à compter de la date d'entrée en vigueur du PLU.

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

### **10.1 – Définition**

- La hauteur des constructions est mesurée en tout point du bâtiment à partir du terrain naturel\* avant travaux jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.
- Au dessus des limites fixées, seuls peuvent être réalisés des ouvrages indispensables à la construction et de faible emprise, tels que les souches de cheminées et de ventilation, les locaux techniques d'ascenseurs, les garde-corps ou acrotères\* transparents ou à claire-voie.

### **10.2 – Règles générales**

- Pour les constructions à usage agricole, la hauteur est limitée à 13m au faitage.
- Pour les constructions et installations nécessaires à des services publics ou d'intérêt collectif : sans objet.
- Pour les autres constructions, la hauteur est limitée à 6m au niveau de la panne sablière\* de la façade principale\*.
- La hauteur des éoliennes autorisées à l'article A2 est limitée à 12m (mât + rayon des pales).

### **10.3 – Règles particulières**

- Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions du présent article, la hauteur existante pourra être maintenue pour tous travaux d'aménagement et d'extension\*.
- Pour l'élément de Patrimoine Remarquable repéré L sur le règlement graphique, la hauteur initiale de la construction doit être conservée.

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

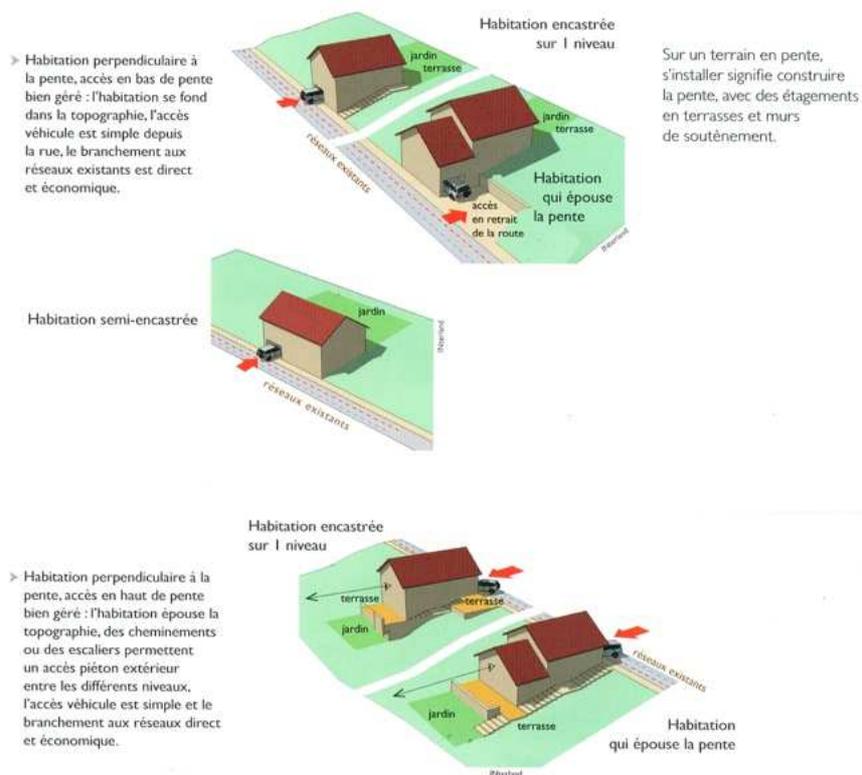
**Pour une meilleure compréhension du présent règlement, les recommandations qui ont un caractère non réglementaire sont écrites *en italique* pour les distinguer des règles de prescription à respecter obligatoirement.**

### **11.1 – Rappels généraux :**

- Tout changement d'une construction ou d'un aménagement est soumis à une autorisation d'urbanisme (ravalement de façade, modification de dimensions ou de teintes des ouvertures, des volets, etc...).
- Les dimensions des constructions, les matériaux et couleurs doivent être indiqués sur les autorisations d'urbanisme.
- Au titre du Code de l'Urbanisme : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».
- Les recommandations générales pour la définition des projets de constructions, situées en annexe n°3 du présent règlement, peuvent être utilement consultées.
- Il est fortement recommandé, préalablement à tout dépôt de projet, de rencontrer l'architecte-conseil de la Communauté de Communes du Grésivaudan pour avis (conseil gratuit).

### 11.2 – Orientation / implantation :

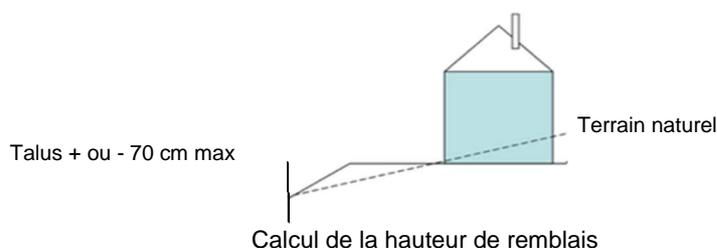
- Les constructions et les accès doivent s'adapter au terrain naturel et non l'inverse. Les bâtiments sur buttes sont interdits.



Exemple d'accès à la parcelle ou au garage au plus près de la route, pour minimiser les chemins d'accès, pour préserver le jardin et limiter les coûts. Ces principes sont également valables sur des terrains plats.

Source Illustration : Interland.

- Leurs implantations doivent tenir compte de la topographie et du niveau de la voie de desserte afin de ne pas nécessiter d'importants terrassements (talus/déblais/remblais) et la réalisation d'importantes plates-formes artificielles tant pour les constructions que pour les accès.
- Les murs de soutènement seront préférés aux talus. Si des talus s'avèrent nécessaires, ils seront engazonnés, se rapprocheront des formes naturelles de la pente et ne dépasseront pas 0,70 mètres tout comme l'ensemble des déblais et remblais. Cette hauteur pourra être de 1,00 mètre si des murs de soutènement sont choisis pour créer un effet de terrasse.



- *Pour rappel, le plan masse sera côté en 3 dimensions (altimétrie comprise). Toute modification du terrain naturel nécessite de faire apparaître le profil du terrain avant et après travaux d'après un relevé topographique.*
- *L'orientation sud sera privilégiée pour maximiser les apports de chaleur gratuits en hiver, combinée à la mise en place de dispositifs de protection solaire passifs adéquats pour éviter les surchauffes en été.*
- L'implantation des garages et des aires de stationnement sera prévue le plus proche de l'accès au terrain.
- L'implantation du corps principal du bâtiment sera parallèle ou perpendiculaire prioritairement à la voie de desserte prioritairement ou aux limites de parcelles.

## **11.2 – Pour les constructions à destination agricole:**

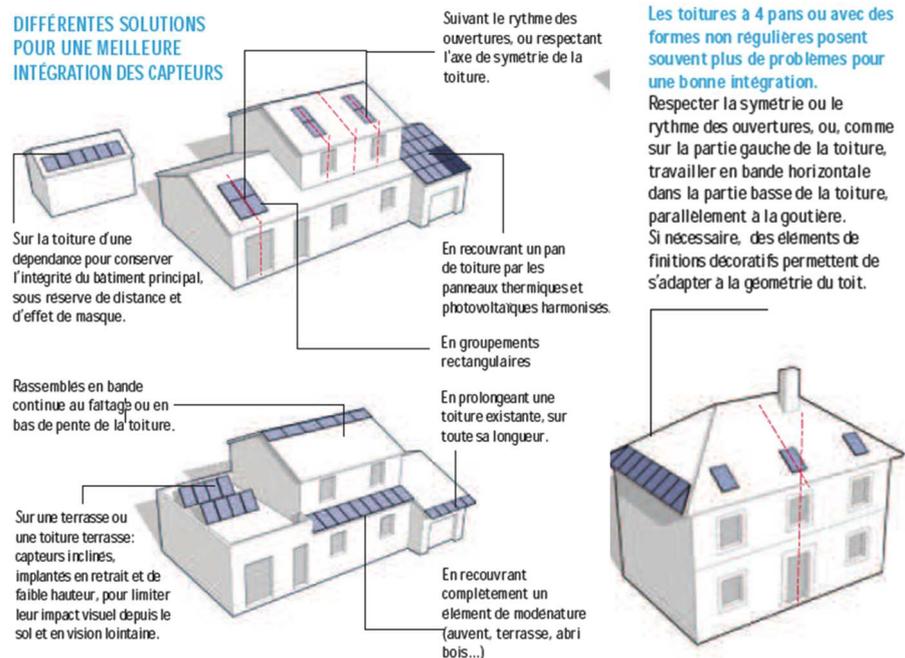
### **11.2.1 – Principes architecturaux :**

- Les couleurs de l'ensemble des éléments qui composent le bâtiment devront s'harmoniser.
- Le blanc pur est interdit sur l'intégralité de la façade.
- Les matériaux destinés à être recouverts devront l'être (matériaux de structure à enduire ou barder).
- Une bonne proportionnalité volumétrique sera recherchée.
- Les constructions et tout élément architectural dans le style traditionnel d'une autre région (inspirations méditerranéennes, bretonnes, normandes, franciliennes, savoyardes... ou étrangères, les chalets, les maisons en rondins, etc.) sont interdits. Les imitations et/ou éléments pastiches sont interdits (toiture avec imitation de la tuile, murs en faux appareillages de pierre, colonnes, chapiteaux, ouvertures en arc, etc.).
- Pour les bâtiments agricoles comportant de grands volumes, il est demandé une recherche de rythme au niveau des formes, des structures apparentes, des traitements des façades et des ouvertures.

### **11.2.2 – Toiture – couverture :**

- Les toitures à plus de deux pans sont interdites.
- Les toitures à deux pans inversés sont interdites.
- Les toitures à un seul pan sont autorisées pour les bâtiments de stockage.
- Les dépassées de toiture sur les murs gouttereaux sont obligatoires, elles n'excéderont pas 3 mètres.
- Le faîtage sera orienté dans le sens de la plus grande dimension du bâtiment.
- Les panneaux solaires thermiques et photovoltaïques sont autorisés dans la mesure où ils sont regroupés, dans le même plan que le pan de la toiture (excepté pour les toitures terrasses) et que des alignements sont trouvés avec les limites des pans de toiture et/ou avec les ouvertures en murs ou en toiture. Les capteurs solaires seront de préférence implantés sur les volumes secondaires des constructions, lorsqu'ils existent. Leur teinte se confondra avec le matériau de toiture, tout comme la teinte des éléments d'accompagnement.

### Illustration de la règle :



Source : L'intégration des équipements solaires dans le paysage, PNR Chartreuse.

### 11.2.3 – Façades :

- Les façades seront sobres.
- Le bardage est autorisé et sa pose verticale sera privilégiée. Les poses mixtes (plusieurs orientations du bois) sont interdites.
- De plus, dans les secteurs exposés à des risques naturels sur le règlement graphique plans n°4.2.1 et 4.2.2 et repérés sur le règlement graphique plan n°4.2.3 :
  - Dans les secteurs RI et Bi', les ouvertures des constructions autres que les hangars agricoles ouverts doivent avoir leur base au dessus du niveau de la crue de référence.
  - Dans les secteurs By, les ouvertures des constructions devront avoir une base surélevée de 0,50m par rapport au terrain naturel.

### 11.2.4 – Clôtures et portails

- Il n'est pas obligatoire de clore.
- Sur la commune, les clôtures sont soumises à déclaration préalable.
- Les clôtures pourront être constituées de haies, dans le respect des règles définies à l'article A13. La hauteur maximum des haies plantées à l'alignement\* sera de 1,50m une fois la végétation développée.
- Les clôtures autres que les haies seront de 1,50 m de haut maximum et seront de type rural : clôtures avec piquets bois et barbelés, ou clôtures avec piquets bois et grillage à mouton.
- Les murs et murets sont interdits excepté lorsqu'ils pré-existent.
- Les portails seront de type rural (en bois par exemple), en accord avec les clôtures.

- De plus, dans les secteurs exposés à des risques naturels sur le règlement graphique plans n°4.2.1 et 4.2.2 et repérés sur le règlement graphique plan n°4.2.3 :
  - Dans les secteurs RI et RT, les clôtures ne devront pas être fixes dans une bande de 4m (comptée à partir du sommet des berges) des canaux et chantournes\*, pour permettre l'entretien.
  - Dans les secteurs RI et Bi', les clôtures devront être à fils superposés avec poteaux sans fondation faisant saillie sur le sol naturel, sans remblaiement (RI)
  - Dans les secteurs Bi1, Bi2 et Bi3, les clôtures s'effectueront sans remblaiement.

### **11.3 – Pour le Patrimoine Remarquable de l'ancienne maison forte de la Crosse, repéré (L) sur le règlement graphique :**

#### 11.3.1 – Volumétrie générale :

- Les extensions\* autorisées présenteront des volumes simples et la façade de l'extension devra composer avec le bâti existant. Elles ne se feront pas au détriment de la façade principale\*, elles seront non visibles depuis le "chemin de la Crosse" parallèle à la RD 590.
- L'aspect et la volumétrie des bâtiments existant est à préserver : dimensions et organisation, toiture, etc....
- On privilégiera des interventions contemporaines sobres et respectueuses des principales caractéristiques du bâtiment ou de la partie de bâtiment concernée, en excluant tout pastiche et toute adjonction de détails se référant à des architectures montagnardes autres que locales, urbaines, nobles, étrangères ou bourgeoises. Les adaptations doivent respecter le caractère propre de chaque bâtiment ou partie de bâtiment (architecture et destination d'origine) : pour ce qui concerne les anciennes dépendances, la mémoire de leur destination d'origine devra demeurer clairement intelligible après transformation.
- Les détails architecturaux caractéristiques et témoignant de l'histoire des édifices seront préservés : décors de toiture et de façade (notamment les encadrements et pierres d'angle saillantes ou dessinées), volets dauphinois, autres éléments de décors (décors de façades, charpente typique, etc.)....

#### 11.3.2 – Toitures :

- Les toitures seront conservées dans leurs caractéristiques : pas de changement d'aspect, de forme, de pente, de nombre de pans, conservation des débords existants.
- Les conduits de cheminée seront intégrés dans les volumes intérieurs et non positionnés sur les murs extérieurs.
- Les cheminées existantes, si elles sont traditionnelles, seront conservées.
- L'ouverture de baies sur les pans de toitures Ouest et Sud (visibles depuis le village) sont interdites. Seuls les châssis de toit (velux) et les lucarnes de petites dimensions et isolées sont autorisés. Si plusieurs ouvertures sont prévues sur un même pan de toit, elles seront alignées.

Les autres lucarnes, chiens assis ou autres ouvertures en excroissance, sont interdits sauf là où ils pré-existent.

- Les lucarnes existantes, si elles sont traditionnelles, seront conservées.



• Fenêtre de toit ou châssis de toit

•

•

•

•

• Lucarne ou chien assis

•

### 11.3.3 – Façades :

- L'ordonnancement des ouvertures qui rythment les façades donnant sur le "chemin de la Crosse" (façades au Sud et à l'Ouest) sera préservé. Les 4 baies carrées à angles biseautés seront préservées.
- Les façades seront sobres. Sur les façades donnant sur le "chemin de la Crosse" (façades au Sud et à l'Ouest), les couleurs se rapprocheront des beiges-gris utilisés traditionnellement et les bardages y sont interdits.
- Concernant les chaînes d'angle et d'encadrement d'ouvertures en pierres, l'enduit doit venir araser la pierre (pas de retrait, de détournage de pierre, de surépaisseur).
- Les joints traités en creux et les enduits saillants par rapport aux encadrements de portes et fenêtres sont interdits.
- Les volets battants existants seront préservés.
- Les volets roulants sont autorisés. Ils auront leur coffre intégré au percement, non visible et sans débord sur le nu du mur\*.
- *Les volets seront de préférence battants ou coulissants. Pour les volets battants, ils seront de préférence en bois.*

### 11.4 – Autres prescriptions :

Pour les bâtiments existants à destination d'habitat ainsi que le bâtiment isolé autorisé à changer de destination repéré sur le règlement graphique, se reporter aux dispositions de l'article UA11 qui concernent la zone UA hors secteurs homogènes.

- Dans les secteurs Aco et dans les zones humides repérées sur le règlement graphique, les clôtures devront être perméables afin de permettre le passage de la faune.
- Les portails patrimoniaux repérés sur le règlement graphique doivent être préservés ou remplacés par un portail de même aspect.
- Les murs patrimoniaux repérés sur le règlement graphique doivent être préservés. En cas de démolition ou en état de ruine, leur reconstruction est obligatoire. Ils conserveront les mêmes caractéristiques (hauteur, aspect). Des percements seront possibles pour accéder à la parcelle.

## **ARTICLE A 12 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D’AIRES DE STATIONNEMENT**

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

## **ARTICLE A 13 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D’ESPACES LIBRES, D’AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, DE PLANTATIONS**

### **13.1 – Règles générales :**

- Les autorisations de construire ou d'aménager peuvent être subordonnées au maintien ou à la création d'espaces verts correspondant à l'importance de l'opération à réaliser (coupure à l'urbanisation, paysage, etc...).
- Tout espace non affecté à la construction sera traité en aménagement paysager privilégiant une perméabilité du sol.

#### **13.1.1 - Eléments de la Trame Végétale Paysagère repérés sur le règlement graphique, à protéger et mettre en valeur pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique :**

- Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément paysager repéré sur le règlement graphique du règlement sont soumis à déclaration préalable.
- Pour les haies à conserver : le caractère boisé de l'élément devra être conservé sur tout le linéaire. Ainsi, tout arbre arraché devra être remplacé par un végétal de même essence ou d'une essence présente dans le lexique annexé.
- Pour les arbres isolés remarquables : toute coupe et abattage devra se justifier par l'attestation que l'arbre est malade ou pour assurer la sécurité des biens et des personnes, pour éviter les risques sanitaires ou pour garantir la qualité phytosanitaires des arbres voisins.
- Pour les ripisylves\* : le caractère boisé de l'élément devra être conservé sur tout le linéaire et sur une profondeur de 1,5m par rapport aux lits des cours d'eau. Tout dessouchage est interdit. Toutefois, une destruction pourra être autorisée pour les installations, travaux et aménagements nécessaires au projet Isère Amont. Dans ce cas, une replantation ou un déplacement est obligatoire de façon à reconstituer les continuité végétales à valeur équivalente.
- Pour le cône de vue : aucun arbre de haute tige\* ne pourra être planté.

#### **13.1.2 - Plantations**

- Toute plantation (haies de clôtures, arbres de hautes tiges\*, arbres d'ornements...) sera réalisée avec des essences locales variées.
- Une liste non exhaustive des essences à privilégier est indiquée en annexe.
- Les haies monospécifiques sont interdites.

- Rappel des règles du Code Civil concernant les plantations (végétation de moins de 2 m de haut à planter à 50 cm minimum de la limite parcellaire et végétation de plus de 2 m de haut à planter à 2 m minimum de la limite parcellaire) – image CAUE 71 :



### 13.1.3 - Arbres abattus

- Ils seront remplacés tant que faire se peut, et cela par des essences locales ou des arbres fruitiers.

### 13.1.4 – Composition et intégration paysagère

- Les mouvements de terre seront souples et harmonieux, aucune cassure brutale ne sera acceptée.

### 13.1.5 – De plus, dans les secteurs exposés à des risques naturels sur le règlement graphique plans n°4.2.1 et 4.2.2 et repérés sur le règlement graphique plan n°4.2.3 :

- Dans les secteurs Bi1, Bi2 et Bi3, Bi', les cultures, plantations, et espaces verts et de jeux s'effectueront sans remblaiement.
- Dans les secteurs RI :
  - Les espaces verts, les aires de jeux et de sport devront être conçus de manière à ne pas être endommagés par les crues jusqu'à la cote de la crue de référence « c ».
  - Les installations sanitaires nécessaires à ces équipements sont limitées à 10m<sup>2</sup> d'emprise au sol et sans remblaiement.

## **ARTICLE A 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.

**ARTICLE A 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Pour rappel, les constructions devront respecter la réglementation thermique en vigueur.

**ARTICLE A 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

- Lorsque la voie principale à laquelle la construction se raccorde est équipée du réseau de fibre optique, le raccordement est obligatoire.
- Tout projet de construction nouvelle ou de changement de destination du bâti existant devra donner lieu à la mise en place d'infrastructures numériques (fourreaux...) adaptées au raccordement aux réseaux, existants ou à venir, de desserte en services de communications électroniques haut et très haut débit.

## VIII – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

---

### **CARACTERE DE LA ZONE (extrait du Rapport de Présentation)**

« La zone N correspond à une zone naturelle et forestière à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux et espaces 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.

#### La zone naturelle comporte :

- Une zone N à caractère naturel, qui correspond aux grands espaces forestiers du territoire communal ainsi qu'aux secteurs à caractère naturel qui ne nécessitent pas une protection renforcée.
- Les secteurs Nco, contribuant aux continuités écologiques ; il s'agit du corridor écologique terrestre identifié à l'échelle communautaire ainsi que la réserve de chasse.
- Les secteurs Npp1 et Npp2 correspondant aux périmètres de protection immédiat et rapproché de la source captée du Bourgeat.
- Les secteurs NI aux abords de l'Eglise et des Charmettes pouvant accueillir des équipements, installations et aménagements de loisirs et de détente, qui font partie des Orientations d'Aménagement et de Programmation de l'Eglise et des Charmettes (voir pièce n°3 du PLU).

A l'intérieur de la zone N, le règlement graphique distingue plusieurs éléments à protéger et mettre en valeur pour des motifs d'ordre culturel, historique, écologique et architectural (articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme) :

- Les murs et portails patrimoniaux à conserver de Château Camant et de la ferme de la Crosse.
- Une trame végétale paysagère structurante et identitaire.
- Les zones humides inventoriées.

La zone N est concernée par l'existence de risques naturels qui justifient que soient interdites ou soumises à des prescriptions les constructions et installations de toute nature. Ces secteurs sont identifiés sur le règlement graphique par une trame spécifique et font références :

- à l'arrêté R111-3 n°80-46 du 23 mai 1980 (voir annexe n°6.3.5 du PLU),
- au Plan de Prévention des Risques Naturels porté à connaissance du maire le 14 septembre 2001 (voir annexe n°6.6 du PLU + document graphique n°4.2.3).
- au Plan de Prévention du Risque Inondations approuvé le 30 juillet 2007 (voir annexe n°6.3.6 du PLU).

La zone N est également concernée par les zones de danger relatives au passage de la canalisation de transport de gaz Pontcharra-Domène située sur la commune voisine du Cheylas.

La zone N est également concernée par le périmètre de protection éloigné du captage du Mayard (voir annexe 6.3 du PLU).

Il est rappelé que, par principe, toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas interdites, sont autorisées. »

**Les termes suivis d'un « \* » sont définis dans le lexique situé en annexe n°1 du présent règlement.**

## **ARTICLE N 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

### **1.1 - Sont interdits :**

- l'aménagement de terrains pour le camping ou le caravanning,
- l'aménagement de terrains pour la pratique des sports motorisés,
- toute construction non autorisée à l'article N2.

**1.2 - De plus, dans les secteurs Nco,** toute construction est interdite à l'exception des abris pour animaux.

**1.3 - De plus, dans le secteur Npp1, correspondant à l'emprise du périmètre d eprotection immédiate du captage de la Bourgeat sont strictement interdits :** toutes activités, installation et dépôts, à l'exception des activités d'exploitation et de contrôle du point d'eau.

**1.4 - De plus, dans le secteur Npp2** sont interdits :

- les travaux de fouille dans le sol à l'exception de ceux nécessaires aux constructions exemptes de sous-sol ou à l'édification de clôtures,
- l'exécution de puits ou forage dans le sol ou le sol,
- les dépôts susceptibles d'altérer la qualité des eaux,
- l'installation de canalisations, réservoirs ou dépôts d'hydrocarbures, de produits chimiques de toute nature.

**1.5 - De plus, pour les zones humides repérées sur le règlement graphique, à protéger et mettre en valeur pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique sont interdits :**

- Toute construction.
- Les occupations et utilisations du sol qui sont de nature à porter atteinte au fonctionnement biologique, hydrologique et au maintien de la zone humide.
- L'asséchage et le drainage des sols à l'exception des dispositions de l'article N2.
- L'exhaussement (remblaiement), l'affouillement (déblaiement), le dépôt ou l'extraction de matériaux quelles qu'en soient l'épaisseur et la superficie, excepté pour les travaux et ouvrages nécessaires au maintien en l'état ou à la régulation de l'alimentation en eau de la zone humide.

**1.6 – De plus, dans les secteurs exposés à des risques naturels identifiés sur les documents graphiques 4.2.1, 4.2.2 et 4.2.3,** se reporter à l'annexe 4 du présent règlement, paragraphe 4.1, ainsi qu'aux annexes n°6.3.5, 6.3.6 et 6.6 du PLU.

**1.7 – De plus, pour les éléments correspondant au réseau de transport de gaz repérés sur le règlement graphique :**

- Dans la zone de dangers très graves (ELS) sont interdits les Etablissements Recevant du Public de plus de 100 personnes, les immeubles de grande hauteur et les installations nucléaires de base.
- Dans la zone de dangers graves (PEL) sont interdits les Etablissements Recevant du Public de 1ère à 3ème catégorie (plus de 300 personnes), les immeubles de grande hauteur et les installations nucléaires de base.

**ARTICLE N 2 – UTILISATIONS OU OCCUPATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

**2.1 - Pour rappel :**

- Tous travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction doivent être précédés d'un permis de démolir.
- Les occupations et utilisations du sol énumérées dans la liste ci-dessous sont admises à condition qu'elles soient compatibles 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.
- La zone N est située pour partie dans le périmètre de protection éloigné du captage du Mayard. A ce titre, les occupations et utilisations du sol devront se conformer aux prescriptions édictées par l'arrêté de DUP n°2008-01558 en date du 26 février 2008 relatif à sa protection, et annexé en pièce 6.3 du PLU.

**2.2 - Dans la zone N sont autorisés :**

- Les occupations, installations et constructions à condition qu'elles soient nécessaires à l'activité des exploitations agricoles ou forestières.
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics.
- Les affouillements et exhaussements du sol\* à condition qu'ils soient indispensables aux constructions, installations, travaux et aménagements autorisés dans la zone ou à leur desserte.
- Les installations, aménagements et travaux nécessaires au projet Isère Amont.
- Les éoliennes sont autorisées à condition qu'elles soient nécessaires aux stricts besoins domestiques et dans les conditions définies aux articles N6, N7 et N10.

**2.3 – De plus, dans les secteurs Nco, sont autorisés à condition de préserver la qualité du site, des paysages et des milieux naturels :**

- Les installations ou aménagements nécessaires à l'entretien de ces espaces et nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les abris pour animaux.
- Les affouillements et exhaussements\* de sol.

**2.4 – De plus, dans les secteurs Npp1 et Npp2,** les occupations et utilisations du sol devront respecter les prescriptions de l'arrêté de Déclaration d'Utilité Publique n°85-525 du 29 janvier 1985 joint aux Servitudes d'Utilité Publique (Annexe n°6.3.3 du PLU).

**2.5 - De plus dans les secteurs NI :**

- Les occupations et utilisations du sol sont autorisées dans le respect des dispositions des Orientations d'Aménagement et de Programmation (voir pièce n°3 du PLU).
- Les équipements et installations de loisirs et de détente et les aires de stationnement qui leur sont associées sont autorisés à condition de conserver le caractère d'espace vert de la zone.

**2.6 - De plus, pour les bâtiments existants à destination d'habitat sont autorisés à la condition de ne porter atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages :**

- L'aménagement, l'adaptation et la réfection des constructions existantes dans leur volume ainsi que leur extension\* conformément aux dispositions de l'article N9.
- Les piscines.

**2.7 – De plus, pour les éléments repérés sur le règlement graphique, à protéger et mettre en valeur pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique :**

- Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément présentant un intérêt paysager ou patrimonial repéré sur le règlement graphique sont soumis à déclaration préalable.
- Pour la Trame Végétale Paysagère : tout projet devra tenir compte de leur rôle dans la structuration paysagère du territoire communal dans les conditions définies à l'article A13.
- Dans les zones humides :
  - Les clôtures à condition qu'elles soient perméables afin de permettre le passage de la faune.
  - Les installations ou aménagements nécessaires à l'entretien de ces espaces et nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
  - L'aménagement des constructions existantes dans leur volume.
  - L'asséchage et le drainage des sols nécessaires à l'entretien des fossés à condition qu'ils soient nécessaires aux activités agricoles.

**2.8 – De plus, dans les secteurs exposés à des risques naturels identifiés sur les documents graphiques 4.2.1, 4.2.2 et 4.2.3,** se reporter à l'annexe 4 du présent règlement, paragraphe 4.1, ainsi qu'aux annexes n°6.3.5, 6.3.6 et 6.6 du PLU.

**2.9 – De plus, pour les éléments correspondant au réseau de transport de gaz repérés sur le règlement graphique :** Dans les zones de dangers très graves (ELS), de dangers graves (PEL) et de dangers significatifs (IRE), GRT Gaz devra être consulté pour tout nouveau projet d'aménagement ou de construction, et ce dès le stade d'avant projet sommaire.

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

#### **3.1 – Rappel au titre du Code de l'Urbanisme :**

- Les voies publiques et privées qui desservent les terrains doivent présenter des conditions qui répondent à l'importance du projet ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés. Ces voies doivent permettre la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Les accès ne doivent pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques et des personnes utilisant ces accès, au regard de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

#### **3.2 – Règles générales :**

- Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.
- 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.
- En cas d'opérations de construction concomitantes, les accès pourront être mutualisés.

## **ARTICLE N 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT ET CONDITIONS DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL**

### **4.1 – Alimentation en eau potable**

- Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée obligatoirement au réseau public d'alimentation en eau potable.
- En l'absence de réseau public de distribution d'eau potable et sous réserve que l'hygiène générale et la protection sanitaire soient assurées, l'alimentation pourra être assurée par un seul point d'eau ou, en cas d'impossibilité, par le plus petit nombre possible de points d'eau.

### **4.2 – Electricité**

- Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en électricité doit être raccordée obligatoirement au réseau public d'électricité.
- Les raccordements au réseau public d'électricité seront obligatoirement enterrés, sauf en cas d'impossibilité technique dûment justifiée dans l'autorisation d'urbanisme.

### **4.3 – Assainissement**

#### **4.3.1 – Eaux usées**

- Lorsque le réseau d'assainissement collectif passe au droit du tènement, son raccordement est obligatoire.
- En l'absence de réseaux d'assainissement collectif au droit du tènement, les constructions devront être équipées d'un dispositif d'assainissement autonome conforme aux règlements en vigueur. Tout permis de construire doit être accompagné d'un descriptif précis du dispositif d'assainissement autonome prévu et de sa compatibilité avec les caractéristiques du sol et du sous-sol.
- Pour les constructions situées au lieu-dit Le Moulin, les rejets dans les cours d'eau devront être limités à la réhabilitation des installations d'assainissement non collectif existantes.

#### **4.3.2 – Eaux pluviales\***

- Les eaux pluviales doivent être gérées par infiltration sur le terrain de la construction et préalablement stockées dans des ouvrages de rétention. Si une étude de sol démontre l'inaptitude du sol à recevoir ces dernières, un rejet dans le milieu récepteur via le réseau existant ou vers un milieu hydraulique récepteur sera permis, en transitant préalablement par un système de rétention dont le dispositif sera dimensionné en fonction de la surface étanchée, afin de limiter le débit.

4.3.3 – De plus, dans les secteurs exposés à des risques naturels sur le règlement graphique plans n°4.2.1 et 4.2.2 et repérés sur le règlement graphique plan n°4.2.3 :

- Dans les secteurs Bg1, Bg2 et Bgs, les eaux usées, pluviales et de drainage doivent être obligatoirement rejetées dans les réseaux existants ou dans un exutoire superficiel capable de recevoir un débit supplémentaire sans aggraver les risques ou en provoquer de nouveaux, en transitant préalablement par un système de rétention dont le dispositif sera dimensionné en fonction de la surface étanchée, afin de limiter le débit.

## **ARTICLE N 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Sans objet.

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

### **6.1 – Définitions**

- Les règles d'implantations mentionnées dans le présent article s'appliquent à l'ensemble des emprises et voies publiques, ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique.
- L'implantation des constructions est définie par rapport aux limites actuelles ou futures des emprises publiques et à l'alignement\* des voies existantes ou à créer.
- Les règles d'alignements s'appliquent à tout point du bâtiment, y compris les éléments en saillie comme les dépassées de toiture, balcons...

### **6.2 – Règles générales**

Pour rappel : en dehors des agglomérations, toute construction nouvelle devra respecter un recul minimum de 75m par rapport à l'axe de la RD1090, à l'exception des bâtiments d'exploitation agricole, des constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, aux réseaux d'intérêt public.

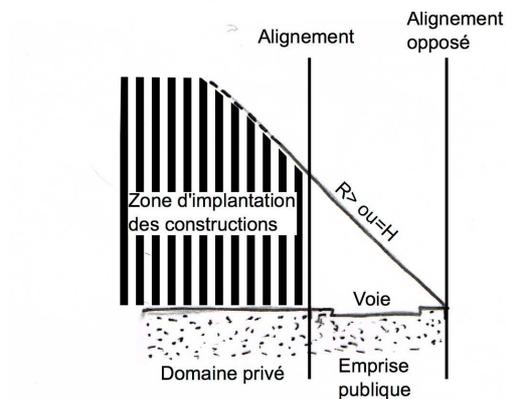
#### 6.2.1 – Implantation par rapport aux routes départementales :

En dehors des agglomérations, les constructions nouvelles devront respecter un recul minimum de :

- 18m par rapport à l'axe de la RD166,
- 10m par rapport à l'axe de la RD190a.

**6.2.2 - Implantation par rapport aux autres voies :**

- Les constructions devront respecter un recul (R) minimum par rapport à l'alignement\* opposé qui correspond à leur hauteur (H), soit  $R > \text{ou} = H$ .
- De plus, pour les constructions nécessaires à l'exploitation agricole, une implantation au plus près de la voie de desserte sera favorisée, dans le respect des règles ci-dessus.

**Illustration de la règle :****6.2.3 - Implantation par rapport aux emprises publiques qui ne sont pas des voies :**

- Les constructions devront respecter un recul minimum qui correspond à leur hauteur ( $R > \text{ou} = H$ ).
- Pour les tènements mitoyens des ruisseaux de la Ville, des Granges, de la Maladière, ainsi que les canaux d'assainissement du Coteau, de la Maladière et les fossés de la Pétouze, des Dauphins, des Echedoz, les constructions devront respecter un recul minimum de 4 mètres par rapport au sommet des berges, dans un objectif d'entretien des cours d'eau.

**6.3 – Règles particulières**

- Lorsque, par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions du présent article, les extensions\* pourront être autorisées dans le prolongement de l'implantation existante.
- Les éoliennes autorisées à l'article N2 devront respecter un recul (R) au moins égal à leur hauteur (H) :  $R > \text{ou} = H$ .

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

### **7.1 – Définitions**

- Les règles d'implantations mentionnées dans le présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales et de fonds de parcelle.
- Les règles s'appliquent à tout point du bâtiment, y compris les éléments en saillie comme les dépassées de toiture, balcons...

### **7.2 – Règles générales**

- Les constructions doivent être implantées :
  - Soit sur au moins une des limites séparatives,
  - Soit avec un recul minimum de 3 mètres.
- Les abris pour animaux parqués doivent s'implanter sur les limites séparatives ou à proximité immédiate, ou être adossés aux haies et boisements existants.
- Dans le cas où la parcelle jouxte une zone d'habitat, l'implantation des bâtiments agricoles se fera obligatoirement sur le côté opposé à celui jouxtant la zone d'habitat.
- Pour les tènements mitoyens des ruisseaux de la Ville, des Granges, de la Maladière, ainsi que les canaux d'assainissement du Coteau, de la Maladière et les fossés de la Pétouze, des Dauphins, des Echedoz, les constructions devront respecter un recul minimum de 4 mètres par rapport au sommet des berges, dans un objectif d'entretien des cours d'eau.
- De plus, dans les secteurs exposés à des risques naturels sur le règlement graphique plans n°4.2.1 et 4.2.2 et repérés sur le règlement graphique plan n°4.2.3 :
  - Dans les secteurs RI :
    - les constructions doivent respecter un recul minimal de 10 par rapport à l'axe du lit des canaux et chantournes, sans que la marge de recul comptée à partir du sommet des berges ne puisse descendre en-dessous de 4 m,
    - les constructions doivent respecter un recul minimum de 5m par rapport à l'axe du lit des fossés.
  - Dans les secteurs RV, les constructions doivent respecter un recul minimal de 10 par rapport à l'axe des talwegs et de 4m par rapport aux sommets de berges de fossés.

### **7.3 – Règle particulière**

- Lorsque, par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions du présent article, les extensions\* pourront être autorisées dans le prolongement de l'implantation existante.
- Les éoliennes autorisées à l'article N2 devront respecter un recul (R) au moins égal à leur hauteur (H) :  $R \geq H$ .

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

- Les constructions à usage agricole devront être regroupées, dans le respect des préconisations sanitaires.
- Les constructions nécessaires à l'activité agricole mais disposant d'une destination non agricole (habitat de l'exploitant, garage...), si elles ne sont pas intégrées aux bâtiments d'exploitation, devront être implantées soit dans un rayon de 50m autour des bâtiments d'exploitation existants, soit à proximité immédiate d'un hameau ou d'un groupement de constructions.

## **ARTICLE N 9 – EMPRISE AU SOL\* DES CONSTRUCTIONS**

Les bâtiments existants à destination d'habitat pourront faire l'objet d'une extension\* dans la limite de 30% de l'emprise au sol initiale de la construction, à compter de la date d'entrée en vigueur du PLU.

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

### **10.1 – Définition**

- La hauteur des constructions est mesurée en tout point du bâtiment à partir du terrain naturel\* avant travaux jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.
- Au dessus des limites fixées, seuls peuvent être réalisés des ouvrages indispensables à la construction et de faible emprise, tels que les souches de cheminées et de ventilation, les locaux techniques d'ascenseurs, les garde-corps ou acrotères\* transparents ou à claire-voie.

### **10.2 – Règles générales**

- Pour les constructions à usage agricole, la hauteur est limitée à 13m au faîtage.
- Pour les constructions et installations nécessaires à des services publics ou d'intérêt collectif : sans objet.
- Pour les autres constructions, la hauteur est limitée à 6m au niveau de la panne sablière\* de la façade principale\*.
- La hauteur des éoliennes autorisées à l'article N2 est limitée à 12m (mât + rayon des pales).

### **10.3 – Règle particulière**

- Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions du présent article, la hauteur existante pourra être maintenue pour tous travaux d'aménagement et d'extension\*.

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

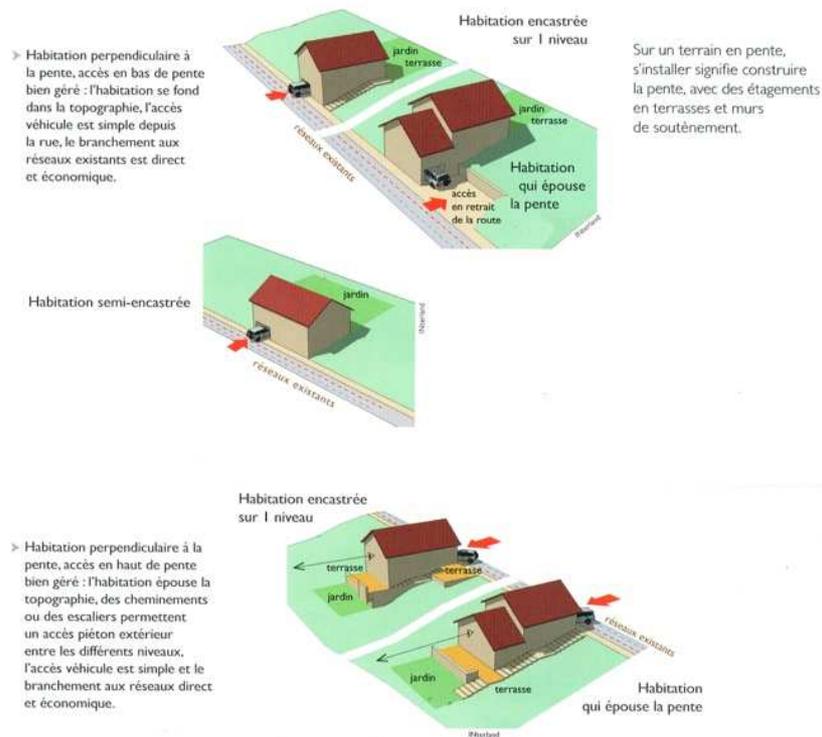
**Pour une meilleure compréhension du présent règlement, les recommandations qui ont un caractère non réglementaire sont écrites *en italique* pour les distinguer des règles de prescription à respecter obligatoirement.**

### **11.1 – Rappels généraux :**

- Tout changement d'une construction ou d'un aménagement est soumis à une autorisation d'urbanisme (ravalement de façade, modification de dimensions ou de teintes des ouvertures, des volets, etc...).
- Les dimensions des constructions, les matériaux et couleurs doivent être indiqués sur les autorisations d'urbanisme.
- Au titre du Code de l'Urbanisme : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».
- Les recommandations générales pour la définition des projets de constructions, situées en annexe n°3 du présent règlement, peuvent être utilement consultées.
- Il est fortement recommandé, préalablement à tout dépôt de projet, de rencontrer l'architecte-conseil de la Communauté de Communes du Grésivaudan pour avis (conseil gratuit).

## 11.2 – Orientation / implantation :

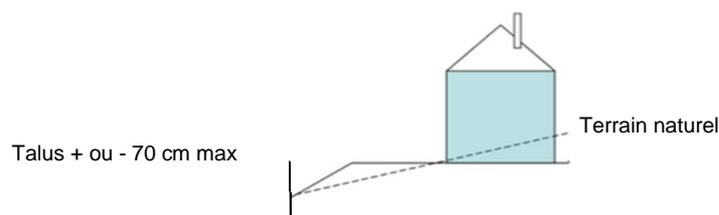
- Les constructions et les accès doivent s'adapter au terrain naturel et non l'inverse. Les bâtiments sur buttes sont interdits.



Exemple d'accès à la parcelle ou au garage au plus près de la route, pour minimiser les chemins d'accès, pour préserver le jardin et limiter les coûts. Ces principes sont également valables sur des terrains plats.

Source Illustration : Interland.

- Leurs implantations doivent tenir compte de la topographie et du niveau de la voie de desserte afin de ne pas nécessiter d'importants terrassements (talus/déblais/remblais) et la réalisation d'importantes plates-formes artificielles tant pour les constructions que pour les accès.
- Les murs de soutènement seront préférés aux talus. Si des talus s'avèrent nécessaires, ils seront engazonnés, se rapprocheront des formes naturelles de la pente et ne dépasseront pas 0,70 mètres tout comme l'ensemble des déblais et remblais. Cette hauteur pourra être de 1,00 mètre si des murs de soutènement sont choisis pour créer un effet de terrasse.



Calcul de la hauteur de remblais

- Pour rappel, le plan masse sera coté en 3 dimensions (altimétrie comprise). Toute modification du terrain naturel nécessite de faire apparaître le profil du terrain avant et après travaux d'après un relevé topographique.
- L'orientation sud sera privilégiée pour maximiser les apports de chaleur gratuits en hiver, combinée à la mise en place de dispositifs de protection solaire passifs adéquats pour éviter les surchauffes en été.

- L'implantation des garages et des aires de stationnement sera prévue le plus proche de l'accès au terrain.
- L'implantation du corps principal du bâtiment sera parallèle ou perpendiculaire prioritairement à la voie de desserte prioritairement ou aux limites de parcelles.

## **11.2 – Pour les constructions à destination agricole:**

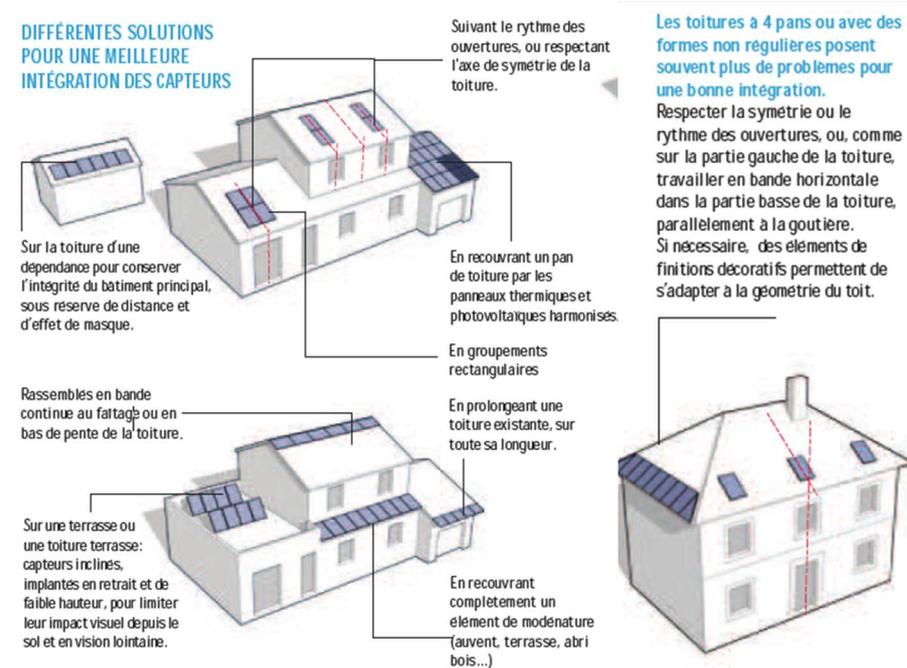
### 11.2.1 – Principes architecturaux :

- Les couleurs de l'ensemble des éléments qui composent le bâtiment devront s'harmoniser.
- Le blanc pur est interdit sur l'intégralité de la façade.
- Les matériaux destinés à être recouverts devront l'être (matériaux de structure à enduire ou barder).
- Une bonne proportionnalité volumétrique sera recherchée.
- Les constructions et tout élément architectural dans le style traditionnel d'une autre région (inspirations méditerranéennes, bretonnes, normandes, franciliennes, savoyardes... ou étrangères, les chalets, les maisons en rondins, etc.) sont interdits. Les imitations et/ou éléments pastiches sont interdits (toiture avec imitation de la tuile, murs en faux appareillages de pierre, colonnes, chapiteaux, ouvertures en arc, etc.).
- Pour les bâtiments agricoles comportant de grands volumes, il est demandé une recherche de rythme au niveau des formes, des structures apparentes, des traitements des façades et des ouvertures.

### 11.2.2 – Toiture – couverture :

- Les toitures à plus de deux pans sont interdites.
- Les toitures à deux pans inversés sont interdites.
- Les toitures à un seul pan sont autorisées pour les bâtiments de stockage.
- Les dépassées de toiture sur les murs gouttereaux sont obligatoires, elles n'excéderont pas 3 mètres.
- Le faîtage sera orienté dans le sens de la plus grande dimension du bâtiment.
- Les panneaux solaires thermiques et photovoltaïques sont autorisés dans la mesure où ils sont regroupés, dans le même plan que le pan de la toiture (excepté pour les toitures terrasses) et que des alignements sont trouvés avec les limites des pans de toiture et/ou avec les ouvertures en murs ou en toiture. Les capteurs solaires seront de préférence implantés sur les volumes secondaires des constructions, lorsqu'ils existent. Leur teinte se confondra avec le matériau de toiture, tout comme la teinte des éléments d'accompagnement.

### Illustration de la règle :



Source : L'intégration des équipements solaires dans le paysage, PNR Chartreuse.

### 11.2.3 – Façades :

- Les façades seront sobres.
- Le bardage est autorisé et sa pose verticale sera privilégiée. Les poses mixtes (plusieurs orientations du bois) sont interdites.
- De plus, dans les secteurs exposés à des risques naturels sur le règlement graphique plans n°4.2.1 et 4.2.2 et repérés sur le règlement graphique plan n°4.2.3 :
  - Dans les secteurs RI et Bi', les ouvertures des constructions autres que les hangars agricoles ouverts doivent avoir leur base au dessus du niveau de la crue de référence.
  - Dans les secteurs Bv, les ouvertures des constructions devront avoir une base surélevée de 0,50m par rapport au terrain naturel.

### 11.2.4 – Clôtures et portails

- Il n'est pas obligatoire de clore.
- Sur la commune, les clôtures sont soumises à déclaration préalable.
- Les clôtures pourront être constituées de haies, dans le respect des règles définies à l'article A13. La hauteur maximum des haies plantées à l'alignement\* sera de 1,50m une fois la végétation développée.
- Les clôtures autres que les haies seront de 1,50 m de haut maximum et seront de type rural : clôtures avec piquets bois et barbelés, ou clôtures avec piquets bois et grillage à mouton.
- Les murs et murets sont interdits excepté lorsqu'ils pré-existent.
- Les portails seront de type rural (en bois par exemple), en accord avec les clôtures.

- De plus, dans les secteurs exposés à des risques naturels sur le règlement graphique plans n°4.2.1 et 4.2.2 et repérés sur le règlement graphique plan n°4.2.3 :
  - Dans les secteurs RI et RT, les clôtures ne devront pas être fixes dans une bande de 4m (comptée à partir du sommet des berges) des canaux et chantournes\*, pour permettre l'entretien.
  - Dans les secteurs RI et Bi', les clôtures devront être à fils superposés avec poteaux sans fondation faisant saillie sur le sol naturel, sans remblaiement (RI)
  - Dans les secteurs Bi1, Bi2 et Bi3, les clôtures s'effectueront sans remblaiement.

### **11.3 – Autres prescriptions :**

Pour les bâtiments existants à destination d'habitat, se reporter aux dispositions de l'article UA11 qui concernent la zone UA hors secteurs homogènes.

- Dans les secteurs Nco et dans les zones humides repérées sur le règlement graphique, les clôtures devront être perméables afin de permettre le passage de la faune.
- Les portails patrimoniaux repérés sur le règlement graphique doivent être préservés ou remplacés par un portail de même aspect.
- Les murs patrimoniaux repérés sur le règlement graphique doivent être préservés. En cas de démolition ou en état de ruine, leur reconstruction est obligatoire. Ils conserveront les mêmes caractéristiques (hauteur, aspect). Des percements seront possibles pour accéder à la parcelle.

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

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

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

### **13.1 – Règles générales :**

- Les autorisations de construire ou d'aménager peuvent être subordonnées au maintien ou à la création d'espaces verts correspondant à l'importance de l'opération à réaliser (coupure à l'urbanisation, paysage, etc...).
- Tout espace non affecté à la construction sera traité en aménagement paysager privilégiant une perméabilité du sol.

13.1.1 - Eléments de la Trame Végétale Paysagère repérés sur le règlement graphique, à protéger et mettre en valeur pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique :

- Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément paysager repéré sur le règlement graphique du règlement sont soumis à déclaration préalable.
- Pour les haies à conserver : le caractère boisé de l'élément devra être conservé sur tout le linéaire. Ainsi, tout arbre arraché devra être remplacé par un végétal de même essence ou d'une essence présente dans le lexique annexé.
- Pour les arbres isolés remarquables, toute coupe et abattage devra se justifier par l'attestation que l'arbre est malade ou pour assurer la sécurité des biens et des personnes, pour éviter les risques sanitaires ou pour garantir la qualité phytosanitaires des arbres voisins.
- Pour les ripisylves\* : le caractère boisé de l'élément devra être conservé sur tout le linéaire et sur une profondeur de 1,5m par rapport aux lits des cours d'eau. Tout dessouchage est interdit.
- Les Espaces Boisés Classés à créer seront des arbres, haies ou massifs arborés composés uniquement d'essences du lexique situé en annexe n°2 du présent règlement.
- Pour les ruisseaux : aucun recouvrement du lit autre que ceux déjà existants n'est autorisé sur les linéaires inscrits sur le règlement graphique.

13.1.2 - Plantations

- Toute plantation (haies de clôtures, arbres de hautes tiges\*, arbres d'ornements...) sera réalisée avec des essences locales variées.
- Une liste non exhaustive des essences à privilégier est indiquée en annexe.
- Les haies monospécifiques sont interdites.
- Rappel des règles du Code Civil concernant les plantations (végétation de moins de 2 m de haut à planter à 50 cm minimum de la limite parcellaire et végétation de plus de 2 m de haut à planter à 2 m minimum de la limite parcellaire) – image CAUE 71 :



13.1.3 - Arbres abattus

- Ils seront remplacés tant que faire se peut, et cela par des essences locales ou des arbres fruitiers.

#### 13.1.4 - Composition et intégration paysagère

- Les mouvements de terre seront souples et harmonieux, aucune cassure brutale ne sera acceptée.

#### 13.1.5 – De plus, dans les secteurs exposés à des risques naturels sur le règlement graphique plans n°4.2.1 et 4.2.2 et repérés sur le règlement graphique plan n°4.2.3 :

- Dans les secteurs Bi1, Bi2 et Bi3, Bi', les cultures, plantations, et espaces verts et de jeux s'effectueront sans remblaiement.
- Dans les secteurs RI :
  - Les espaces verts, les aires de jeux et de sport devront être conçus de manière à ne pas être endommagés par les crues jusqu'à la cote de la crue de référence « c ».
  - Les installations sanitaires nécessaires à ces équipements sont limitées à 10m<sup>2</sup> d'emprise au sol et sans remblaiement.

### **ARTICLE N 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.

### **ARTICLE N 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Pour rappel, les constructions devront respecter la réglementation thermique en vigueur.

### **ARTICLE N 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

- Lorsque la voie principale à laquelle la construction se raccorde est équipée du réseau de fibre optique, le raccordement est obligatoire.
- Tout projet de construction nouvelle ou de changement de destination du bâti existant devra donner lieu à la mise en place d'infrastructures numériques (fourreaux...) adaptées au raccordement aux réseaux, existants ou à venir, de desserte en services de communications électroniques haut et très haut débit.

## IX – ANNEXES : DISPOSITIONS COMMUNES A TOUTES LES ZONES DU PLU

---

### **ANNEXE 1 : Lexique et définitions de base applicables au règlement.**

Le présent lexique a une valeur réglementaire.

#### Acrotère

Saillie verticale d'une façade, au-dessus du niveau du toit.

#### Affouillements et exhaussements de sol

Tous travaux de remblai ou de déblai entraînant la modification de la topographie d'un terrain.

#### Alignement

Il s'agit de la limite entre le fond privé et le domaine public ou à usage public existant ou futur.

#### Annexe (construction)

La construction annexe constitue un accessoire et non une extension\* de la construction principale. De faibles dimensions par rapport à la construction principale, la construction annexe en est séparée matériellement et ne communique pas avec elle.

Elle a une affectation complémentaire de celle de la construction principale : garage, local de stockage des déchets, local à vélos, abris de jardin, couverture de piscine. Elle est réputée avoir la même destination que la construction principale.

#### Arbre de haute tige

Arbre dont le tronc mesure plus de 1,80m de hauteur une fois développé.

#### Chantourne

Fossé qui recueille différentes eaux de ruisseaux, ruissellements.

#### Coefficient d'Emprise au Sol (CES)

Le coefficient d'emprise au sol exprime le rapport entre la projection au sol des constructions de tous types (y compris les constructions annexes) et la surface de la parcelle support. Il est exprimé en pourcentage et ne préjuge pas du nombre de niveaux ou de la hauteur des bâtiments.

### Eaux pluviales

Il s'agit des eaux issues des précipitations atmosphériques. Sont assimilées à ces eaux celles provenant d'arrosage et de lavage des jardins, des voies publiques ou privées et des cours d'immeubles, des fontaines, les eaux de vidange des piscines, les eaux de climatisation... dans la mesure où leurs caractéristiques sont compatibles avec le milieu récepteur.

### Emprise au sol

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

### Extension

L'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU peut s'effectuer dans un plan horizontal et / ou vertical. La partie en extension est contiguë à la construction existante avec laquelle elle présente un lien fonctionnel.

### Façade principale

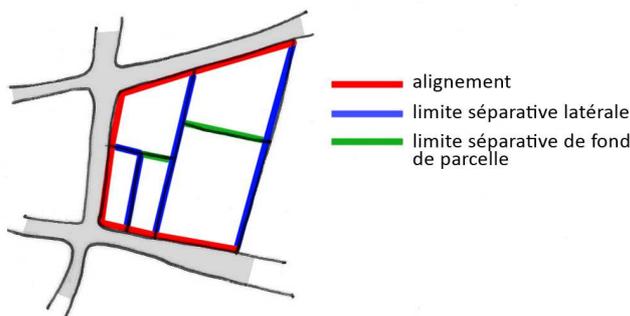
La façade principale d'une construction est celle faisant face à la limite de voie.

### Limites séparatives latérales et limites séparatives de fond de parcelle : schéma de définition

Les limites séparatives correspondent aux limites entre propriétés privées.

Elles regroupent :

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



### Nu du mur

Le nu du mur d'une façade correspond à la partie du mur qui est plane, hors éléments en saillie.

### Panne sablière

En charpente, il s'agit d'une poutre placée horizontalement à la base du versant de toiture, sur le mur de la façade. Ce terme est repris en urbanisme pour caractériser le point de hauteur maximale autorisé du bâtiment, qui exclue donc la hauteur de toiture et permet ainsi plusieurs degrés de pente. Il s'agit donc du point le plus bas de rencontre entre le mur de façade et la toiture.

Pleine terre

Un espace est considéré comme de pleine terre lorsqu'il n'existe aucune construction dessus ni en sous-sol. Le sol y est perméable, constitué de terre végétale, favorable à l'infiltration des eaux pluviales.

Ripisylve

Ensemble des formations boisées, buissonnantes et herbacées présentes sur les rives d'un cours d'eau.

Surface de plancher

Sous réserve des dispositions de l'article L. 331-10 du Code de l'Urbanisme, la surface de plancher de la construction s'entend de la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment, déduction faite des vides et des trémies. Un décret en Conseil d'Etat précise notamment les conditions dans lesquelles peuvent être déduites les surfaces des vides et des trémies, des aires de stationnement, des caves ou celliers, des combles et des locaux techniques, ainsi que, dans les immeubles collectifs, une part forfaitaire des surfaces de plancher affectées à l'habitation.

## **ANNEXE 2 : Liste des arbustes et arbrisseaux préconisés pour l'élaboration de haies végétales en limites séparatives\* et limites sur voiries**

(source : « Planter des haies champêtres en Isère », CG 38).

### Pour des haies taillées :

- Arbre à perruques	Cotinus coggygia
- Aubépine blanche	Crataegus oxyacantha
- Bourdaine	Frangula alnus
- Buis	Buxus sempervirens
- Charme commun	Carpinus betulus
- Chèvrefeuille des bois	Lonicera periclymenum
- Cornouiller sanguin	Cornus sanguinea
- Erable champêtre	Acer campestre
- Fragon petit houx	Ruscus aculeatus
- Genêt à balais	Cytisus scoparius
- Houx vert	Ilex aquifolium
- Nerprun alaterne	Rhamnus alaternus
- Nerprun purgatif	Rhamnus cathartica
- Noisetier	Corylus avellana
- Prunellier	Prunus spinosa
- Troène	Ligustrum vulgare

### Pour des haies libres :

- Amélanancier	Amelanchier ovalis
- Argousier	Hippophae rhamnoides
- Camerisier à balais	Lonicera xylosteum
- Cerisier de sainte Lucie	Prunus mahaleb
- Cornouiller mâle	Cornus mas
- Epine-vinette	Berberis vulgaris
- Erable de Montpellier	Acer monspessulanum
- Fusain d'Europe	Evonymus europaeus
- Groseillier des Alpes	Ribes alpinum
- Néflier	Mespilus germanica
- Poirier sauvage	Pyrus communis
- Pommier commun	Malus domestica
- Sureau noir	Sambucus nigra
- Sureau rouge	Sambucus racemosa
- Viorne lantane	Viburnum lantana
- Viorne obier	Viburnum opulus

### **ANNEXE 3 : Recommandations générales pour la définition des projets de construction, en complément de l'article 11**

#### **Recommandation générale :**

Il conviendra de prendre en compte l'environnement à la fois pour la qualité propre du projet mais aussi pour ne pas dégrader la qualité des réalisations voisines. A ces titres, et au delà des objectifs de qualité environnementale cités ci-après, on veillera à minimiser les ombres portées sur les bâtiments et à réunir dans un seul bâtiment les fonctions annexes, gage de meilleure insertion urbaine.

#### **Objectifs de qualité environnementale :**

Les projets doivent participer dans leur aménagement et leur construction à la mise en œuvre des objectifs de qualité environnementale et de développement durable.

Ces objectifs sont :

- l'économie de ressources (énergie, air, eau, sol...),
- la réduction des nuisances (bruit, déchets, pollution...),
- l'amélioration du confort et de la qualité de vie à l'intérieur du bâtiment comme à l'extérieur,
- l'adaptation du bâtiment à son environnement (accessibilité/transports, préservation de la biodiversité et du paysage, patrimoine ...),
- l'intégration d'une réflexion sur les différentes phases de vie du bâtiment (conception, utilisation, réhabilitation, démolition).

Pour ce faire, sont notamment recommandés :

- des bâtiments répondant aux critères de qualité environnementale (compacité, forte isolation, logement traversant, étanchéité à l'air...),
- la recherche d'une imperméabilisation minimale des sols et la maximisation des espaces privatifs extérieurs,
- les dispositifs de récupération des eaux pluviales\* (citernes pour arrosage des jardins et alimentation des sanitaires, bassins ...) sous condition d'être intégrés à la construction et à l'aménagement de la parcelle (enterrés par exemple),
- les panneaux solaires thermiques et photovoltaïques,
- les dispositifs passifs (haies d'essences locales, murs...) de protection vis-à-vis des vents dominants,
- pour les constructions nouvelles, une orientation sud de la façade principale\* pour maximiser les apports de chaleur gratuits en période hiver avec des dispositifs passifs de protection solaire pour pallier la surchauffe d'été (casquettes...).

## **ANNEXE 4 : Dispositions réglementaires applicables aux secteurs soumis à des risques naturels identifiés sur le règlement graphique – complément des articles 1 et 2 du règlement écrit.**

### **4.1 – Règles complémentaires aux ARTICLES 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

#### **4.1.1 – De plus, dans les secteurs exposés à des risques naturels moyens à forts identifiés sur les documents graphiques 4.2.1 et 4.2.2 :**

- Toute construction est interdite à l'exception des dispositions précisées au paragraphe 4.2 ci-après, conformément aux prescriptions de l'arrêté préfectoral n°80-46 du 23 mai 1980 (annexe n°6.3.5 du PLU), du PPRi Isère Amont (annexe n°6.3.6 du PLU) et du projet de Plan de Prévention des Risques Naturels porté à connaissance du Maire le 14.01.2001 (annexe n°6.6 du PLU).

#### **4.1.2 – De plus, dans les secteurs exposés à des risques naturels repérés au règlement graphique pièce 4.2.3 :**

- **Dans les secteurs RI** sont interdits :
  - les constructions à l'exception de celles autorisées à l'article 2 ci-après.
  - les remblais autres que ceux strictement nécessaires à la mise en oeuvre des aménagements autorisés au paragraphe 4.2 ci-après,
    - tous travaux de terrassement, d'excavation ou de dessouchage ayant pour effet d'affouiller les berges naturelles, de mettre en danger la stabilité des talus de rive ou de faire obstacle au libre écoulement des eaux,
    - la création de sous-sols au-dessous de la cote de référence « c ».
    - les changements de destination des locaux existants situés sous la cote de référence « c » conduisant à augmenter la vulnérabilité des biens et/ou des personnes.
  - Le camping-caravanage,
  - Les aires de stationnements.
- **Dans les secteurs Bi1, Bi2 et Bi3**, sont interdits :
  - les remblais autres que ceux strictement nécessaires à la mise en oeuvre d'aménagements autorisés au paragraphe 4.2 ci-après,
  - tous travaux de terrassement, d'excavation ou de dessouchage ayant pour effet d'affouiller les berges naturelles, de mettre en danger la stabilité des talus de rive ou de faire obstacle au libre écoulement des eaux.
  - la création de sous-sols au-dessous de la cote de référence « c ».
  - les changements de destination des locaux existants situés sous la cote de référence « c » conduisant à augmenter la vulnérabilité des biens et/ou des personnes.

- Le camping-caravanage dans les secteurs Bi2.
  - Les aires de stationnement dans les bandes de recul indiquées aux articles 7 du règlement de chacune des zones, le long des fossés, canaux et chantournes, dans les secteurs Bi1.
  - Les aires de stationnement dans les secteurs Bi2.
- **Dans les secteurs RI' et RG** sont interdits :
    - les constructions à l'exception de celles autorisées au paragraphe 4.2 ci-après.
    - Les affouillements et exhaussements\* à l'exception de ceux nécessaires aux travaux de nature à réduire les risques ou d'infrastructures de desserte.
    - Le camping-caravanage.
    - Les aires de stationnement.
- **Dans les secteurs BI' et BT** sont interdits :
    - les constructions à l'exception de celles autorisées au paragraphe 4.2 ci-après, dans l'attente de la réalisation d'une étude hydraulique d'ensemble et/ou de travaux de protection dépassant le cadre de la parcelle, relevant d'un maître d'ouvrage collectif (public ou privé)
    - Les affouillements et exhaussements à l'exception de ceux nécessaires aux travaux de nature à réduire les risques ou d'infrastructures de desserte.
    - Le camping-caravanage.
- **Dans les secteurs RT** sont interdits :
    - les constructions à l'exception de celles autorisées au paragraphe 4.2 ci-après
    - Les affouillements et exhaussements à l'exception de ceux nécessaires aux travaux de nature à réduire les risques ou d'infrastructures de desserte.
    - Le camping-caravanage.
- **Dans les secteurs Bi'** sont interdits :
    - Les affouillements et exhaussements à l'exception de ceux nécessaires aux travaux de nature à réduire les risques ou d'infrastructures de desserte.
    - Les changements de destination des locaux existants situés sous le niveau de référence conduisant à augmenter la vulnérabilité des biens ou des personnes ;
    - Le camping-caravanage
    - Les aires de stationnement dans les bandes de recul le long des fossés, canaux, chantournes précisées aux articles 7 du règlement de chacune des zones.
    - Les aires de stationnement.
- **Dans les secteurs Bt** sont interdits :
    - Les affouillements et exhaussements à l'exception de ceux nécessaires aux travaux de nature à réduire les risques ou d'infrastructures de desserte.

- Le camping-caravanage.
- **Dans les secteurs RV** sont interdits :
  - les constructions à l'exception de celles autorisées au paragraphe 4.2 ci-après.
  - Les affouillements et exhaussements à l'exception de ceux nécessaires aux travaux de nature à réduire les risques ou d'infrastructures de desserte.
  - Le camping-caravanage.
  - Les aires de stationnement.
- **Dans les secteurs RP** sont interdits :
  - les constructions à l'exception de celles autorisées à l'article 2 ci-après.
  - Le camping-caravanage.
  - Les aires de stationnement.
- **Dans les secteurs Bp** est interdit le camping-caravanage.

#### **4.2 – Règles complémentaires aux ARTICLES 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

##### **4.2.1 – De plus, dans les secteurs exposés à des risques naturels identifiés sur les documents graphiques 4.2.1 à 4.2.2 :**

- Les occupations et utilisations du sol admises devront respecter les prescriptions et les recommandations des dispositions réglementaires de la carte de l'arrêté préfectoral n°80-46 du 23 mai 1980 figurant en annexe n°6.3.5 du PLU et du Plan de Prévention du Risque Inondation Isère Amont figurant en annexe n°6.3.6 du PLU.

##### **4.2.2 – De plus, dans les secteurs exposés à des risques naturels repérés au règlement graphique pièce 4.2.3 :**

- **Dans les secteurs RI, RT, RV, RG, Bi1, Bi2, Bi3** sont 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 courants 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 nécessaires à des mises aux normes d'habitabilité ou de sécurité,
    - . la reconstruction ou la réparation de bâtiments sinistrés dans le cas où les dommages n'ont pas de lien avec le risque à l'origine du classement en zone interdite.
  - c) les changements de destination sous réserve de l'absence d'augmentation de la vulnérabilité des

personnes exposées ;

d) sous réserve complémentaire qu'ils ne fassent pas l'objet d'une occupation humaine permanente et que la sécurité des personnes soit assurée :

- . les abris légers, annexes\* des bâtiments d'habitation d'une surface inférieure à 20 m<sup>2</sup>, ainsi que les bassins et les piscines non couvertes et liées à des habitations existantes. Les bassins et piscines ne sont pas autorisés en de glissement de terrain interdite à la construction.

- . les constructions et installations nécessaires à l'exploitation des carrières, à l'exploitation agricole ou forestière, à l'activité culturelle, touristique, sportive et de loisirs (refuges, aires de bivouac, aires de stationnements, etc...), si leur implantation est liée à leur fonctionnalité.

e) sous réserve complémentaire que le maître d'ouvrage prenne des dispositions appropriées aux risques, y compris ceux créés par les travaux :

- les constructions et les installations nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif ou général déjà implantés dans la zone

- les infrastructures (notamment les infrastructures de transports, de fluides, les ouvrages de dépollution, les aménagements hydroélectriques) et les équipements et ouvrages techniques qui s'y rattachent.

f) tous travaux et aménagements de nature à réduire les risques.

- **De plus dans les secteurs RI**, en complément des dispositions ci-dessus, sont autorisés sous réserve de ne pas aggraver les risques et de ne pas en provoquer de nouveaux, ne pas perturber l'écoulement des eaux en limitant au maximum les remblais et en prenant toutes les mesures compensatoires possibles :

- les installations ou implantations directement liées aux exploitations agricoles, de type hangar ouvert, ne servant qu'à stocker des récoltes ou du matériel, susceptibles d'être évacués dès les premiers débordements et conçus de manière à ne subir ni occasionner de dommages lors des crues jusqu'aux cotes des crues de référence « c », sans remblaiement,

- les travaux de réparation, d'entretien et de gestion courants des constructions et des installations implantées antérieurement à la publication du présent plan,

- les travaux concernant des constructions existantes, n'ayant pour conséquences ni d'augmenter l'emprise au sol de la construction, ni de créer, d'aménager ou d'agrandir des locaux en sous-sol ,

- les déblais qui constituent une mesure compensatoire ou améliorent l'écoulement ou l'expansion des crues.

- les structures agricoles légères sans équipement de chauffage fixe telles qu'abris-tunnels bas ou serres-tunnels sans soubassement,

- En cas de reconstruction totale d'un bâtiment, le RESI\* ne devra pas dépasser celui de la construction existante à la date d'approbation du présent plan et le premier plancher utilisable devra être situé à un niveau supérieur à la cote de référence « c ».

**Dans les secteurs Bi1, Bi2 et Bi3 :**

- Bi1 et Bi2 la cote de référence « c » est définie sur la carte des cotes « c » jointe en annexe n°6.6 du PLU.
- Bi3 : la cote de référence sera égale à la cote « c » de la zone inondable par l'Isère la plus proche, sans qu'elle puisse être inférieure à une hauteur minimum par rapport au terrain naturel pour s'affranchir des éventuels ruissellements par débordements des canaux, fossés et chantournes.
- est autorisée en complément des dispositions ci-dessus, sous réserve de ne pas aggraver les risques et de ne pas en provoquer de nouveaux l'implantation de nouveaux ouvrages, constructions et activités (ainsi que l'aménagement des constructions et ouvrages existants) respectant les dispositions suivantes :
  - les hangars agricoles seront réalisés sans remblaiement.
  - le RESI\* devra être inférieur ou égal à 0,30 pour les constructions à destination d'habitation, d'activités hôtelières, de bureau, d'entrepôt, pour les services publics d'intérêt collectif.
  - Toutefois, en cas d'opération d'aménagement d'ensemble ainsi que pour les constructions à destination agricole, industrielle, artisanale ou commerciale, le RESI peut être porté à 0,50.
  - Toutefois, en cas de reconstruction totale d'un bâtiment ou de changement de destination, le RESI\* pourra être dépassé à concurrence du RESI\* de la construction existante à la date d'approbation du présent plan ; les autres prescriptions ci-dessous sont toutefois applicables.
    - pour les constructions nouvelles édifiées sur remblai, le calcul du RESI\* portera sur la totalité des bâtiments et remblais, et sera calculé tel que défini précédemment,
    - le premier plancher utilisable, édifié sur remblai, sur pilotis ou sur vide sanitaire ouvert, devra être situé à un niveau supérieur à la cote de référence « c » (sauf aménagements de type hangar agricole ouvert),
    - toutes les ouvertures des bâtiments doivent être placées au-dessus de la cote de référence « c » (sauf aménagements de type hangar agricole ouvert).
    - Dans les secteurs Bi1, les camping-caravanage doivent être mis hors d'eau.

**Dans les secteurs Bi', les constructions sont autorisées aux conditions suivantes :**

- le RESI\* devra être inférieur ou égal à 0,30 pour les constructions à destination d'habitation, d'activités hôtelières, de bureau, d'entrepôt, pour les services publics d'intérêt collectif.
- Toutefois, en cas d'opération d'aménagement d'ensemble ainsi que pour les constructions à destination agricole, industrielle, artisanale ou commerciale, le RESI peut être porté à 0,50.
- Surélévation du niveau habitable pour mise hors d'eau d'environ 0,60 m par rapport au niveau moyen du terrain naturel
- La partie du bâtiment située sous ce niveau ne peut être ni aménagée (sauf protection par cuvelage étanche jusqu'à cette cote), ni habitée.

- Le camping-caravanage est autorisé à condition qu'il soit mis hors d'eau.
- les hangars agricoles seront réalisés sans remblaiement.

**Dans les secteurs Bv,** le camping-caravanage est autorisé à condition qu'il soit mis hors d'eau.

**Dans les secteurs Bg1 et Bg2,** les affouillements et exhaussements sont autorisés sous réserve de ne pas aggraver le risque d'instabilité.

**Dans les secteurs Bt :**

- le RESI\* devra être inférieur ou égal à 0,30 pour les constructions à destination d'habitation, d'activités hôtelières, de bureau, d'entrepôt, pour les services publics d'intérêt collectif.
- Toutefois, en cas d'opération d'aménagement d'ensemble ainsi que pour les constructions à destination agricole, industrielle, artisanale ou commerciale, le RESI peut être porté à 0,50.
- Les accès à la construction devront se faire par une façade non exposée.
  
- **Dans les secteurs Bp,** les aires de stationnement sont autorisées à condition d'être protégées contre l'impact des blocs.
  
- **Dans les secteurs Bf,** les exhaussements sont autorisés à condition de ne pas aggraver le risque d'instabilité.

### **4.3 – Définitions générales**

#### **Définition du RESI (Rapport d'Emprise au Sol en zone Inondable)**

Le RESI a pour objet d'éviter qu'une densification de l'urbanisation (bâti, voiries, talus) n'aboutisse à une concentration des écoulements et à une aggravation des risques, notamment pour les secteurs en aval.

Le RESI est défini par le rapport de l'emprise au sol en zone inondable constructible de l'ensemble des bâtiments et remblais (y compris rampes d'accès et talus) sur la surface de la partie en zone inondable constructible des parcelles effectivement utilisées par le projet.

RESI = partie en zone inondable du projet (construction et remblai) / partie en zone inondable des parcelles utilisées.

La notion de zone constructible est liée à la nature du projet: Un secteur dit « inconstructible » devient un secteur constructible pour les exceptions à la règle générale d'inconstructibilité.

Le RESI ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif ou d'intérêt général si leur implantation est liée à leur fonctionnalité.

Les surfaces nécessaires à la réalisation des rampes pour personnes handicapées ne sont pas comptabilisées dans le calcul du RESI.

#### **Définition des projets nouveaux**

Est considéré comme projet nouveau :

- tout ouvrage neuf,
- toute extension de bâtiment existant,
- tous travaux, toute installation, toute transformation ou changement de destination d'un bâtiment existant, conduisant à augmenter l'exposition des personnes et/ou la vulnérabilité des biens.

#### Définition des façades exposées

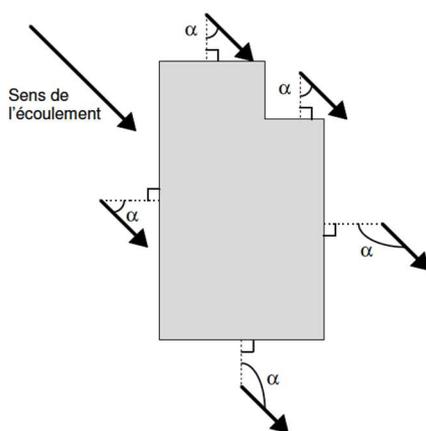
Le règlement utilise la notion de « façade exposée » notamment dans le cas de chutes de blocs ou d'écoulements avec charges solides (avalanches, crues torrentielles). Cette notion, simple dans beaucoup de cas, mérite d'être explicitée pour les cas complexes :

- la direction de propagation du phénomène est généralement celle de la ligne de plus grande pente (en cas de doute, la carte des phénomènes et la carte des aléas permettront souvent de définir sans ambiguïté le point de départ ainsi que la nature et la direction des écoulements prévisibles) ;
- elle peut s'en écarter significativement, du fait de la dynamique propre au phénomène (rebonds irréguliers pendant les chutes de blocs, élargissement des trajectoires d'avalanches à la sortie des couloirs, ...), d'irrégularités de la surface topographique, de l'accumulation locale d'éléments transportés (culots d'avalanches, blocs, bois, ...) constituant autant d'obstacles déflecteurs ou même de la présence de constructions à proximité pouvant aussi constituer des obstacles déflecteurs.

C'est pourquoi, sont considérés comme :

- directement exposées, les façades pour lesquelles  $0^\circ \leq \alpha < 90^\circ$
- indirectement ou non exposées, les façades pour lesquelles  $90^\circ \leq \alpha \leq 180^\circ$

Le mode de mesure de l'angle  $\alpha$  est schématisé ci après.



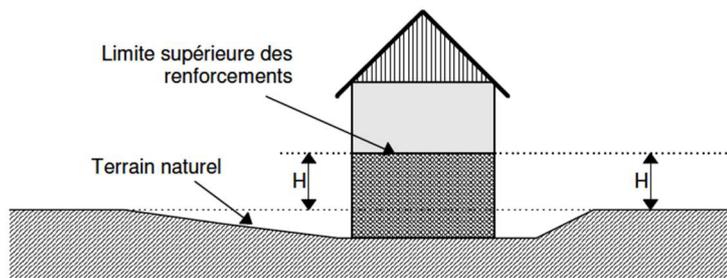
Toute disposition architecturale particulière ne s'inscrivant pas dans ce schéma de principe devra être traitée dans le sens de la plus grande sécurité.

Il peut arriver qu'un site soit concerné par plusieurs direction de propagation ; toutes sont à prendre en compte.

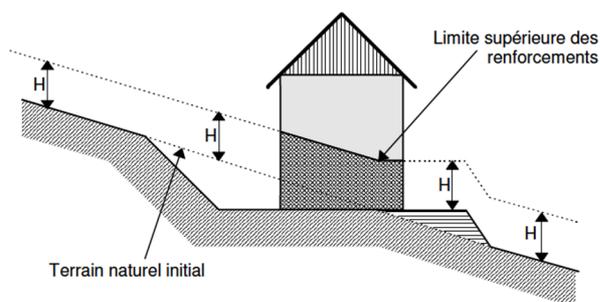
### Définition de la hauteur par rapport au terrain naturel

Le règlement utilise aussi la notion de « hauteur par rapport au terrain naturel » et cette notion mérite d'être explicitée pour les cas complexes. Elle est utilisée pour les écoulements des fluides (avalanches, débordements torrentiels, inondations, coulées de boue) ou pour les chutes de blocs.

- Les irrégularités locales de la topographie ne sont pas forcément prises en compte si elles sont de surface faible par rapport à la surface totale de la zone considérée (bleue ou rouge). Aussi, dans le cas de petits thalwegs ou de petites cuvettes, il faut considérer que la côte du terrain naturel est la côte des terrains environnants (les creux étant vite remplis par les écoulements), conformément au schéma suivant :



- En cas de terrassements en déblais, la hauteur doit être mesurée par rapport au terrain naturel initial.
- En cas de terrassements en remblais, ceux-ci ne peuvent remplacer le renforcement des façades exposées que s'ils sont attenants à la construction et s'ils ont été spécifiquement conçus pour cela (parement exposé aux écoulements subverticaux sauf pour les inondations de plaine, dimensionnement pour résister aux efforts prévisibles, ...) . Dans le cas général, la hauteur à renforcer sera mesurée depuis le sommet des remblais.



Toute disposition architecturale particulière ne s'inscrivant pas dans ce schéma de principe devra être traitée dans le sens de la plus grande sécurité.

### Définition du tènement

Un tènement est défini comme un ensemble de parcelles contiguës appartenant au même propriétaire ou à une même copropriété.