COMMUNE DES VILLAGES

DU LAC DE PALADRU

Septembre 2025

PLAN LOCAL D'URBANISME

REGLEMENT ECRIT

Dossier d'enquête publique

Pièce n°5.2

Vu pour être annexé à l'arrêté municipal d'enquête publique
En date du
Le Maire,

Version 13 juillet 2026

Avertissement :
Les dispositions supprimées apparaissent en caractères rouges barrés.
Les dispositions ajoutées apparaissent en caractères rouges.

Modification n° 2 étudiée par :

Sylvie VALLET, urbaniste
98 route des coquettes
38850 Chirens

GLOSSAIRE

Alignement :

L'alignement est la limite séparant le domaine public de la propriété privée.

Annexe :

Les annexes sont des bâtiments de petite dimension dont le fonctionnement est lié à la construction principale : garage, remise, abri bois, abri de jardin,… L'annexe ne peut être directement reliée au bâtiment principal, auquel cas il ne s'agirait plus d'une annexe mais d'une extension.

Construction à usage d'Exploitation agricole et/ou forestière

Cette destination comprend les locaux et leurs annexes où sont exercées les activités liées à l'exploitation agricole et forestière. Sont assimilés à cette destination tous locaux d'entreposage liés à l'activité agricole et forestière sans restriction de surface. Il s'agit également des locaux où sont exercées par un exploitant agricole, des activités dans le prolongement de l'acte de production ou support pour l'exploitation.

Depuis la loi n°2010-874 du 27 juillet 2010 de modernisation de l'agriculture et de la pêche, les activités agricoles sont définies par l'article L.311&I du code rural et de la pêche maritime :

« Sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation. Les activités de cultures marines sont réputées agricoles, nonobstant le statut social dont relèvent ceux qui les pratiquent. Il en est de même des activités de préparation et d'entraînement des équidés domestiques en vue de leur exploitation, à l'exclusion des activités de spectacle. Il en est de même de la production et, le cas échéant, de la commercialisation, par un ou plusieurs exploitants agricoles, de biogaz, d'électricité et de chaleur par la méthanisation, lorsque cette production est issue pour au moins 50 % de matières provenant de ces exploitations. »

L'appréciation du lien direct et de la nécessité du projet de construction avec l'exploitation agricole s'effectue selon le faisceau de critères suivants :

- caractéristiques de l'exploitation (l'étendue de l'exploitation s'apprécie par rapport aux surfaces minimum d'installation (SMI) ou autre unité de référence définie par les lois d'orientation agricole : on admettra dans le cas général que, dans l'hypothèse d'une association d'exploitants, la surface mise en valeur est au moins égale à la SMI (ou unité de référence) multipliée par le nombre d'associés) ;
- configuration et localisation des bâtiments ;
- l'exercice effectif de l'activité agricole : elle doit être exercée à titre principal.

En toute hypothèse, il appartient au demandeur d'apporter la preuve de l'affectation agricole.

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Elles recouvrent les destinations correspondant aux catégories suivantes :

- les locaux affectés aux services publics municipaux, départementaux, régionaux ou nationaux qui accueillent le public - les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux (transports, postes, fluides, énergie, télécommunications, …)
- les constructions et installations techniques nécessaires aux services urbains (voirie, assainissement, traitement des déchets, centres cuiseurs…) ;
- les équipements de superstructures : crèches et haltes garderies ; les établissements d'enseignement maternel, primaire et secondaire ; les établissements universitaires, y compris les locaux affectés à la recherche, et d'enseignement supérieur ; les établissements pénitentiaires ; les établissements de santé : hôpitaux (y compris les locaux affectés à la recherche), cliniques, dispensaires, centres de court et moyen séjour, résidences médicalisées...), les établissements d'action sociale ; les résidences sociales ; les établissements culturels et les salles de spectacle spécialement aménagées de façon permanente pour y donner des concerts, des spectacles de variétés ou des représentations d'art dramatique, lyrique ou chorégraphique ; les établissements sportifs à caractère non commercial ;

- les lieux de culte ;
- les parcs d'exposition ;

Emprise au sol :

L'emprise au sol des constructions est un rapport entre la projection au sol des constructions de tous types et la surface du tènement foncier support. L'emprise au sol du bâtiment correspond à la projection verticale du volume hors œuvre du bâtiment. Sont exclus de la projection les débords de toit, les balcons ainsi que le sous-sol de la construction. L'emprise au sol des constructions s'exprime par un coefficient, le coefficient d'emprise au sol (CES) qui est en pourcentage. Le C.E.S comprend l'ensemble des constructions édifiées au niveau du sol (construction principale et annexes). Les piscines ne rentrent pas dans le calcul du CES.

Espace boisé classé (EBC)

Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements. Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la déclaration préalable sauf dans les cas suivants : -s'il est fait application des dispositions du livre I du code forestier ; -s'il est fait application d'un plan simple de gestion agréé conformément à l'article L. 222-1 du code forestier ou d'un règlement type de gestion approuvé conformément aux dispositions du II de l'article L. 8 et de l'article L. 222-6 du même code ; -si les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du Centre national de la propriété forestière.

Exhaussement :

Remblaiement de terrain, élévation volontaire du niveau du sol. L'exhaussement est le contraire de l'affouillement.

Emprise d'une voie :

L'emprise d'une voie correspond à la largeur cumulée de la chaussée, des accotements et trottoirs, des fossés et talus.

Faîtage :

Le faîtage correspond à la ligne de jonction des pans de toiture.

Hauteur :

La hauteur des constructions est mesurée en tout point du bâtiment à partir du sol naturel existant avant travaux jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées exclus).

Ilot de propriété : (= unité foncière)

Désigne l'ensemble des parcelles d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire. Dès lors qu'une propriété foncière est traversée par une voie ou un cours d'eau n'appartenant pas au propriétaire, elle est constituée de plusieurs îlots de propriété

Limites séparatives :

Les limites séparatives correspondent aux limites entre propriétés privées.

Surface de plancher

Il s'agit de la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 mètre, calculé à partir du nu intérieur des façades du bâtiment, déduction faite de certaines surfaces (vides, combles, aires de stationnement, annexe etc.).

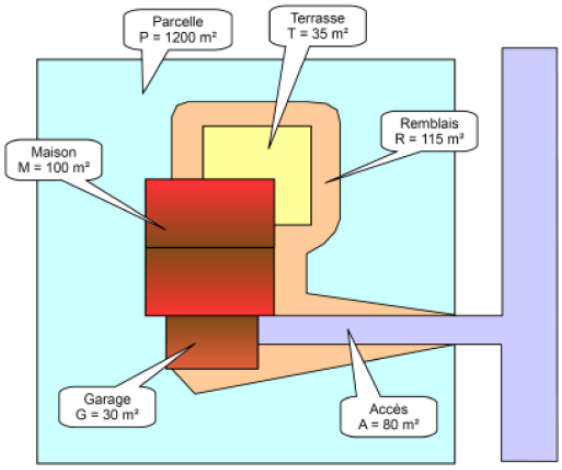
Définition du RESI

Le Rapport d'Emprise au Sol en zone Inondable (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 : une zone rouge devient une zone 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.

$$RESI = \frac{\textit{surface de la partie du projet en zone inondable}}{\textit{surface de la partie inondable des parcelles utilisées}}$$



Exemple :

$$RESI = \frac{M + T + G + A + R}{P}$$

$$RESI = \frac{100 + 30 + 35 + 80 + 115}{1200} = 0{,}30$$

SOMMAIRE

GLOSSAIRE 1
SOMMAIRE 4

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES 5

I - CHAPITRE 1 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA 6
1. Rappel du rapport de présentation 6
2. Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol 7
3. Section 2 : Conditions de l'occupation du sol 11
4. Section 4 : Autres obligations 24

II - CHAPITRE 2 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB 25
1. Rappel du rapport de présentation 25
2. Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol 26
3. Section 2 : Conditions de l'occupation du sol 30
4. Section 4 : Autres obligations 42

III - CHAPITRE 1 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE 43
1. Rappel du rapport de présentation 43
2. Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol 44
3. Section 2 : Conditions de l'occupation du sol 46
4. Section 4 : Autres obligations 55

IV - CHAPITRE 3- DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UI 56
1. Rappel du rapport de présentation 56
2. Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation 56
3. Section 2 : Conditions de l'occupation du sol 58
4. Section 4 : Autres obligations 67

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER 68

I - CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AU 69

II - CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AUA 71
1. Rappel du rapport de présentation 71
2. Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol 71
3. Section 2 : Conditions de l'occupation du sol 73

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AGRICOLE 86

I - CHAPITRE 1- DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE A 87
1. Rappel du rapport de présentation 87
2. Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol 88
3. Section 2 : Conditions de l'occupation du sol 91

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES 100

I - CHAPITRE 1- DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N 101
1. Rappel du rapport de présentation 101

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

I - CHAPITRE 1 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

1. Rappel du rapport de présentation

La zone UA correspond au **secteur centre bourg élargi ainsi qu'au hameau de St Pierre de Paladru**. Cette zone comprend les parties les plus anciennes et les plus denses de Paladru ainsi que des espaces avoisinants présentant un tissu urbain plus récent et un peu plus lâche.

Dans cette zone, les capacités des équipements collectifs permettent la réalisation de constructions nouvelles avec une densité proche des constructions traditionnelles et une architecture qui s'insère bien dans le contexte urbain. Cette zone a vocation à accueillir des constructions à usage d'habitat ainsi que d'autres fonctions urbaines compatibles avec la fonction résidentielle (commerces, services, équipements collectifs, espaces publics, activités artisanales non nuisantes,…).

Le PLU distingue plusieurs secteurs :

- **Un secteur UAa** correspondant au hameau de St Pierre de Paladru : par son organisation urbaine et son histoire (ancien centre de paroisse), le hameau de St Pierre de Paladru se rapproche du caractère urbain du centre bourg. C'est pourquoi, il est intégré dans la zone urbaine centrale UA. Il s'agit dans ce secteur de préserver l'ambiance urbaine du hameau de St Pierre. Pour cela, les constructions nouvelles doivent se réaliser avec des densités proches des constructions traditionnelles et respecter les logiques d'implantation du tissu existant.
- **Un secteur UAb** correspondant à la zone d'extension du centre bourg qui présente un tissu urbain plus récent et plus lâche. Il s'agit dans ce secteur de permettre une densification progressive du tissu urbain en augmentant les possibilités de constructions et en rapprochant le bâti des voies de desserte pour favoriser une organisation plus « urbaine » du secteur en préservant son caractère aéré.

La zone UA est concernée partiellement par l'orientation d'aménagement n°1 et par l'orientation d'aménagement n°2. Les orientations d'aménagement constituent des documents de référence qui expriment les ambitions et les intentions d'aménagement de la collectivité publique sur le secteur en question en précisant **les objectifs et les principes d'aménagement de la zone.**

Certains secteurs de la zone UA sont exposés à des risques naturels. Tout aménageur, tout constructeur devra prendre en compte l'existence de ces risques, s'en protéger et ne pas les aggraver. Ils sont indiqués à l'aide de trames venant en surcharge du zonage du PLU. Un indice renseigne sur la nature et l'intensité de l'aléa potentiel à savoir :

- Bv : risque faible de ruissellement sur versant ;
- Bf : risque faible de suffosion ;
- RG : risque moyen de glissement de terrains ;
- RV : risques moyens et forts de ravinement et ruissellement sur versant ;
- RI : risque fort d'inondation de pied de versant ;

L'ensemble de la zone UA est soumis à un aléa faible généralisé de ruissellement sur versant.
Le Maire peut être amené à recourir à l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme qui précise que le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales en raison notamment de l'existence d'un risque naturel et de son évolution.

Plusieurs secteurs sont compris dans le périmètre de site inscrit du lac de Paladru, les nouvelles constructions, ainsi que les travaux sur les constructions existantes devront prendre en compte cette localisation.

2. Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article UA.1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sur l'ensemble de la zone UA, sont interdits :

- Les constructions ou extensions à usage d'activité économique incompatibles avec la fonction résidentielle de la zone qui entraîneraient pour le voisinage une incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, une insalubrité ou un sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens ;
- La création de bâtiments agricoles (même non classé) ainsi que les constructions destinées à l'élevage professionnel des animaux (poulaillers, clapiers, chenils…) ;
- Les affouillements ou exhaussements du sol s'ils ne sont pas indispensables aux constructions et installations autorisées ainsi que les exploitations de carrière ;
- L'aménagement de terrains de camping ou de caravaning (sauf aménagement d'aires de camping-car) ;
- Le stationnement de caravanes isolées sur un terrain non bâti ;
- Les dépôts de ferrailles de matériaux divers et de déchets, ainsi que de vieux véhicules ;

L'habitat ne correspondant pas au caractère de la zone, en rupture avec l'organisation urbaine traditionnelle.

Dans les secteurs tramés « pe », sont interdits :

- L'installation de réservoirs enterrés d'hydrocarbures liquides ou d'autres produits chimiques qui ne répondraient pas aux normes règlementaires.

Dispositions particulières liées à l'article L123.1-5 III 2° du Code de l'urbanisme (éléments paysagers remarquables) :

- Ancienne cure, hameau de St Pierre de Paladru (1) : toute construction nouvelle hormis celle autorisée à l'article UA2.

Dans les secteurs soumis à des risques naturels identifiés par une trame sur le document graphique du PLU et indicés RI, RG, RV et RM :

- Tous les projets nouveaux à l'exception de ceux admis à l'article UA2,
- Tout affouillement et exhaussement interdits sauf dans le cadre de travaux et aménagements de nature à réduire les risques ou d'infrastructures de desserte après étude d'incidence (indices RM et RV) ou géotechnique de stabilité locale et générale du versant (indice RG),
- Camping caravanage,
- Les aires de stationnement (sauf indice RG).

Dans les secteurs indicés RI :

- les remblais autres que ceux strictement nécessaires à la mise en œuvre d'aménagement autorisés à l'article UA.2

Article UA.2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Rappels :

En référence à l'article L123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme le PLU a identifié et localisé des éléments remarquables du paysage à protéger, il sera fait application de l'article R421-23 du code de l'urbanisme, qui impose une demande d'autorisation préalable pour tous travaux ayant pour effet de détruire un élément du paysage identifié.

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.

Les bâtiments patrimoniaux identifiés sur le document graphique du PLU sont soumis à permis de démolir.

Dispositions particulières liées à l'article L123-1-5 III 2° du Code de l'urbanisme (éléments paysagers remarquables) : Ancienne cure, hameau de St Pierre de Paladru (1)

- L'extension des constructions existantes et leurs annexes sont autorisées dans la limite de 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU.
- les annexes de l'habitation à condition d'être limitées à 40 m² de surface de plancher au total sur le terrain d'assiette ;

Sont admis sous conditions :

- les piscines liées à la présence d'une habitation.

Dispositions particulières liées à la présence de risques naturels :

- Compte tenu de l'aléa généralisé de ruissellement sur versant qui affecte l'ensemble des terrains situés en zone UA, pour tout projet de construction, il sera fait application des recommandations relatives à la prise en compte du risque inondation par ruissellement, indicé Bv.

Dans les secteurs soumis à des risques naturels identifiés par une trame sur le document graphique du PLU et indicés RI, RG, RV et RM :

- a) sous réserve complémentaire qu'ils ne conduisent pas à une augmentation de la population exposée:
  - les travaux courants d'entretien et de gestion des constructions et installations existantes, notamment les aménagements internes, les traitements de façades, la réfection des toitures.

- b) sous réserve complémentaire 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, notamment d'habitabilité ou de sécurité
  - la reconstruction ou la réparation de bâtiments sinistrés dans le cas où les dommages n'ont pas de lien avec le risque à l'origine du classement en zone interdite, s'ils ne sont pas situés dans un secteur où toute construction est prohibée.

- c) 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 m2, ainsi que les bassins et les piscines non couvertes et liées à des habitations existantes. Les bassins et piscines ne sont pas autorisés en zone de glissement de terrain interdite à la construction (indice RG)
  - les constructions et installations nécessaires à l'activité culturelle, touristique, sportive et de loisirs, 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.

Dans les secteurs indicés RI :

Les travaux prévus aux articles L211-7 et suivants du Code de l'Environnement :

- aménagement d'un bassin ou d'une fraction de bassin hydrographique
- aménagement d'un cours d'eau non domanial, y compris les accès à ce cours d'eau,
- approvisionnement en eau,
- maîtrise des eaux pluviales et de ruissellement,
- défense contre les inondations,
- lutte contre la pollution,
- protection et conservation des eaux souterraines,
- protection et de restauration des sites, des écosystèmes aquatiques et des zones humides ainsi que les formations boisées riveraines,
- aménagements hydrauliques concourant à la sécurité civile.
- Sous réserve de l'absence d'augmentation de la vulnérabilité des biens ou des personnes, les extensions limitées de constructions existantes qui seraient rendues nécessaires par des mises aux normes, notamment d'habitabilité ou de sécurité ;
- les clôtures à fils superposés avec poteaux sans fondation faisant saillie sur le sol naturel, sans remblaiement ;

- sous réserve de l'absence de remblaiement, les espaces verts, les aires de jeux et de sport et, dans la limite d'une emprise au sol totale de 20 m2, les installations sanitaires nécessaires à ces équipements.
- En cas de reconstruction totale d'un bâtiment, le RESI, ne devra pas dépasser celui de la construction préexistante et le premier plancher utilisable devra être situé à un niveau supérieur à celui de la crue de référence.
- Les ouvertures des bâtiments autres que les hangars agricoles ouverts doivent avoir leur base au-dessus du niveau de la crue de référence.
- Pour tout projet autorisé en bordure de fossé, canal ou chantourne, à défaut de précisions particulières des prescriptions ou des plans, les marges de recul à respecter sont égales :

· pour les canaux et chantournes : à 10 m par rapport à l'axe du lit, avec un minimum de 4 m par rapport au sommet de la berge

· pour les fossés : à 5 m par rapport à l'axe du lit, avec un minimum de 4 m par rapport au sommet des berges

· le long de tous ces cours d'eau, une bande de 4 m comptée à partir du sommet des berges doit rester dépourvue d'obstacle pour permettre l'entretien et l'intervention d'urgence en situation de crise. La marge de recul de 4 m n'est cependant pas applicable aux ouvrages de protection contre les inondations implantés sans retrait par rapport au sommet des berges et comportant une crête circulable de largeur égale à 4 m minimum.

Dans les secteurs indicés Bv :

- les constructions sont autorisées sous réserve que la base des ouvertures soit surélevée de 0,50 m par rapport au terrain naturel ou soit protégée d'une lame d'eau de 0,50 m de hauteur par un ouvrage déflecteur ;
- le camping caravanage est autorisé si mise hors d'eau.

Dans les secteurs indicés Bf les constructions sont autorisées sous réserve:

- de rejets des eaux usées, pluviales et de drainage soit dans des réseaux les conduisant hors zones de risque de glissement, d'effondrement de cavités, d'affaissement ou de suffosion, soit dans un exutoire superficiel capable de recevoir un débit supplémentaire sans aggraver les risques ou en provoquer de nouveaux ;
- de se prémunir contre les tassements différentiels ;
- Les exhaussements sont autorisés sous réserve de ne pas aggraver le risque d'instabilité.

3. Section 2 : Conditions de l'occupation du sol

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

L'article R 111-2 du code de l'urbanisme rappelé dans les dispositions générales à l'article 2 du Titre I, reste applicable.

Accès :

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, à la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les accès doivent satisfaire aux règles minimum de sécurité pour permettre d'effectuer des entrées et/ou des sorties sans danger (plateforme de sécurité).

Les accès sur les voies publiques qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation sont interdits. 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 est interdit.

Les accès devront être aménagés de façon à ne pas enclaver de terrains limitrophes.

Voirie

Les voies qu'elles soient privées ou publiques doivent avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de protection civile.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles desservent. En règle générale, les opérations d'ensemble devront prévoir des dessertes reliant les voies existantes afin d'éviter la réalisation d'impasses. Toutefois, lorsque les voies comporteront une impasse, elles devront être aménagées de telle sorte que les véhicules de sécurité, de défense contre l'incendie, de protection civile, de collecte des ordures ménagères puissent effectuer un demi-tour.

Les espaces réservés aux piétons et aux cycles (cheminements, trottoirs, …) devront être d'une largeur suffisante afin de garantir leur sécurité, leur confort et leur accessibilité aux personnes à mobilité réduite notamment.

Dans le cadre de la mise en œuvre de la collecte des ordures ménagères et du tri sélectif, tout chemin privé desservant plusieurs habitations devra prévoir à son débouché sur la voie publique un emplacement d'une taille adaptée à l'opération et situé hors voirie pour la collecte des ordures ménagères (stockage temporaire des containers).

Article UA.4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT, AINSI QUE DANS LES ZONES RELEVANT D'UN ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF, LES CONDITIONS DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

Eau potable

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

Eaux superficielles et souterraines :

Les installations, ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins non domestiques, entraînant des prélèvements sur les eaux superficielles ou souterraines restituées ou non, sont soumis au régime d'autorisation ou de déclaration (article L 214-1 du code de l'environnement et décret du 29 mars 1993 pris en application de l'article 10 de la loi du 8 janvier 1992 sur l'eau).

Assainissement

Eaux usées domestiques :

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement conformément à l'article L 1331-1 du Code de la Santé publique. Ce branchement respectera le règlement d'assainissement applicable au territoire de la commune.

Quand le système est de type séparatif, seules les eaux usées seront rejetées dans le réseau d'eaux usées. Les eaux pluviales, les eaux de pompes à chaleur, les eaux de vidange de piscine seront rejetées dans le réseau d'eaux pluviales.

Dans le secteur tramé « pe », les constructions seront raccordées au réseau collectif d'assainissement.

Eaux usées non domestiques

Les installations, ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins non domestiques entraînant des déversements, écoulements, rejets, même non polluants sont soumis à autorisation ou à déclaration (article 214-1 du code de l'environnement).

Quand le système est de type séparatif, seules les eaux usées seront rejetées dans le réseau d'eaux usées.

Les eaux non polluées (eau de refroidissement de climatisation...) seront rejetées dans le réseau d'eaux pluviales.

Pour mémoire, les eaux usées non domestiques ne peuvent être introduites dans le réseau public d'assainissement qu'avec l'autorisation expresse de la (ou des) collectivité(s) à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par les eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel (réseaux, station d'épuration), Code Santé publique, article L.1331-10. Leur déversement dans le réseau et en station doit donner lieu à une étude d'acceptabilité et le cas échéant à une convention bi ou tripartite: commune (et son gestionnaire), organisme intercommunal (et son gestionnaire) et l'intéressé (industriel ou autre).

Eaux pluviales

Les aménagements extérieurs des constructions doivent contribuer à limiter l'imperméabilisation des sols. La réutilisation des eaux pluviales doit être privilégiée dans la conception et la réhabilitation des constructions.

Lorsqu'il existe un réseau d'eaux pluviales d'une capacité suffisante pour recueillir les eaux nouvelles, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des seules eaux pluviales dans ce réseau et, le cas échéant, des eaux de vidange de piscine, de pompes à chaleur, de refroidissement...

En cas d'insuffisance ou d'absence de réseaux d'eaux pluviales, l'aménageur ou le constructeur est tenu de réaliser à sa charge les dispositifs de stockage nécessaires. Les aménagements devront permettre le libre écoulement des eaux pluviales sans aggraver la servitude du fond inférieur (article 640 du Code Civil), après mise en œuvre de tout dispositif opportun permettant d'écrêter les débits d'apport. L'infiltration à la parcelle, complétée par un dispositif de rétention et régulation de débit est à privilégier, le pétitionnaire devra se rapprocher du gestionnaire, afin de connaitre le débit. (en référence à la carte de zonage eaux pluviales de la Communauté d'agglomération du Pays Voironnais, en annexe de PLU). Toutes les mesures devront être prises pour minimiser l'imperméabilisation des sols et maîtriser le débit et l'écoulement des eaux pluviales (par exemple privilégier les surfaces perméables, noues, toitures végétalisées…).Des dispositifs de rétention et de récupération sur place des eaux pluviales (containers de récupération des eaux de toitures, citerne enterrée, bassin végétalisé, puits d'infiltration, noues, fossés, …) pourront être imposés par les services compétents au niveau de chaque parcelle et/ou de l'ensemble de l'opération. Ils devront être adaptés à la nature du terrain et à l'opération et participeront au traitement paysager du secteur. Les revêtements ne permettant pas à la faune de circuler seront interdits.

Rappel : le décret du 29 mars 1993 pris en application de l'article 10 de la Loi sur l'eau de janvier 1992 précise les activités, travaux, ouvrages et installations susceptibles d'avoir une incidence sur la qualité et l'écoulement des eaux et qui sont soumis à autorisation ou à déclaration.

Ruisseaux et fossés :

Les ruisseaux, fossés de drainage et autres écoulements de surface existants ne seront pas couverts sauf impératifs techniques.

Réseaux électricité et de téléphone :

Dans un intérêt esthétique ceux-ci seront enterrés, en particulier en ce qui concerne la basse tension, sauf impossibilité dûment justifiée.

Les branchements aux constructions seront obligatoirement enterrés, sauf impossibilité dûment justifiée.

Déchets :

Il devra être réalisé pour les opérations d'ensemble un local d'une superficie suffisante pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte sélective (comprenant les containers à verre) des ordures ménagères en accès direct avec le domaine public.

Article UA.5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES EN CAS DE REALISATION D'UN DISPOSITIF D'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF

Sans objet

Article UA.6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les dispositions de la présente règle s'appliquent aux voies publiques et privées ouvertes à la circulation générale ainsi qu'aux espaces publics (place,…).

Règle générale :

Dans la zone UA, sauf dispositions contraires portées au document graphique, les façades ou pignons des constructions principales et des annexes dont la surface de plancher est supérieure à 10 m² devront être implantés :

- soit à l'alignement. Dans ce cas, l'égout de toiture pourra être à l'aplomb et le mur en retrait de la largeur de la dépassée de toiture ;

- soit dans un recul maximum de 5 mètres.

Afin de favoriser une intégration des constructions principales dans le site (orientation/exposition, pente,…), une implantation des constructions en fond de parcelle peut également être autorisée. Dans ce cas, les constructions dissociées liées au stationnement, aux locaux techniques (local poubelle, vélo,…) seront implantées au plus près de la voie de desserte.

Les extensions pourront être implantées dans la continuité du bâti existant.

Les piscines et les annexes dont la surface de plancher est inférieure ou égale à 10 m² ne sont pas soumises à cette règle générale.

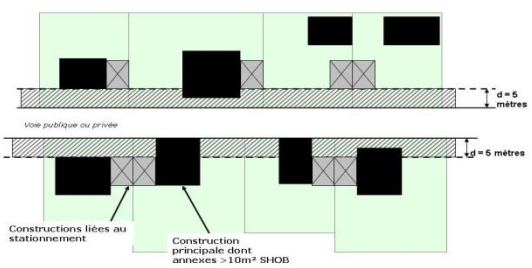
La règle générale s'applique au corps principal du bâtiment, les encorbellements, saillies de toiture, balcons, n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 mètre de dépassement, sous réserve de garantir le bon fonctionnement et la sécurité des voies.

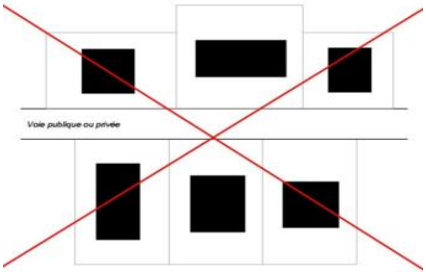
Règles particulière :

Des adaptations à la règle générale pourront être exceptionnellement autorisées ou prescrites pour les futures opérations de construction ou d'aménagement pour des raisons d'architecture, d'urbanisme, de sécurité ou encore des raisons techniques (ex : aménagement d'une rampe pour accès au parking souterrain, construction d'équipements, de services ou ouvrages d'intérêt collectif tels que transformateurs d'énergie électrique, ainsi que pour les abris pour les containers d'ordures ménagères) compte tenu des caractéristiques particulières du terrain d'assiette et de l'urbanisation existante environnante.

Illustrations de la règle :

Les exemples présentés ci-dessous sont insérés à titre indicatif mais ne sont en aucun cas exhaustifs.



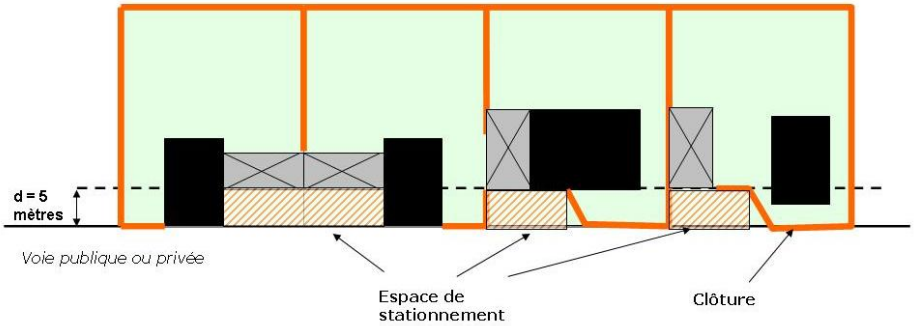


Dispositions particulières :

Les accès automobiles (portail, porte de garage) devront présenter un recul minimum de 5 m par rapport à la voie de desserte pour permettre le stationnement d'au moins un véhicule devant le portail ou la porte de garage sans empiéter sur la voie de circulation.

Illustrations de la règle :

Les exemples présentés ci-dessous sont insérés à titre indicatif mais ne sont en aucun cas exhaustifs.



Article UA.7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Règle générale :

Les constructions devront s'implanter :

- soit sur limites séparatives. Dans ce cas, l'égout de toiture pourra être à l'aplomb et le mur en retrait de la largeur de la dépassée de toiture. Cette possibilité nécessite que le pétitionnaire ait une vision d'ensemble du projet et prenne en compte l'implantation des constructions existantes sur les terrains limitrophes afin de ne pas gêner par sa construction les bâtiments existants au niveau de l'ensoleillement notamment.

- soit à une distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire concernée **au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points.**

La règle générale s'applique au corps principal du bâtiment, les encorbellements, saillies de toiture, balcons sont pris en compte dans une limite supérieure à 1 mètre de dépassement.

Règles particulières :

Les annexes dont la surface de plancher est supérieure à 10 m² devront être implantées soit sur limites séparatives soit accolées à la construction principale. Dans le cas où l'implantation se ferait en limite séparative, l'égout de toiture sera à l'aplomb et le mur en retrait de la largeur de la dépassée de toiture.

Pour les annexes dont la surface de plancher est inférieure ou égale à 10 m², ces dispositions générales ne s'appliquent pas.

Les piscines devront être implantées à une distance minimale de 3 m des limites séparatives.

Des règles différentes pourront être exceptionnellement autorisées ou prescrites pour que les constructions d'annexes s'intègrent à l'urbanisation existante (fonctionnement, accès, espaces libres,…) compte tenu des caractéristiques particulières du terrain d'assiette.

Article UA.8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Une distance de 4 mètres est imposée entre deux bâtiments non contigus, notamment pour des raisons de salubrité et d'ensoleillement.

Des adaptations à cette règle pourront être exceptionnellement autorisées ou prescrites pour les futures opérations de construction ou d'aménagement pour des raisons d'architecture, d'urbanisme, de sécurité ou encore des raisons techniques compte tenu des caractéristiques particulières du terrain d'assiette et de l'urbanisation existante environnante.

Article UA.9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de coefficient d'emprise au sol en zone UA correspondant au cœur de bourg.

L'emprise au sol maximum est fixée :

- **dans la zone UAa** : à 50% de la surface totale du tènement foncier concerné ;
- **dans la zone UAb** : à 30% de la surface totale du tènement foncier concerné ;

Des emprises supplémentaires seront possibles:

- En cas d'extension de bâtiments existants ;
- En cas de constructions d'annexes liées fonctionnellement au bâtiment existant;
- En cas de constructions affectées à des activités artisanales, commerciales ou de services ;

Pour les équipements publics, les services et ouvrages d'intérêt collectif, il n'est pas imposé de règle concernant les emprises aux sols.

Article UA.10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée en tout point du bâtiment à partir du sol naturel existant avant travaux jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées exclus).

Règle générale :

La hauteur maximale sera **la moyenne des constructions principales existantes sur les terrains limitrophes** pouvant être rehaussée d'un niveau sans pour autant dépasser :

- **Dans la zone UA**, **13,50 mètres** mesurés au faîtage **et 10,50 mètres** au niveau supérieur de l'acrotère des toitures terrasses végétalisées, seules autorisées**, à partir du sol naturel avant travaux**.

- **Dans le secteur UAa**, **12 mètres** mesurés au faîtage **et 9 mètres** au niveau supérieur de l'acrotère des toitures terrasses végétalisées, seules autorisées**, à partir du sol naturel avant travaux**.

- **Dans le secteur UAb**, **10 mètres** mesurés au faîtage **et 7 mètres** au niveau supérieur de l'acrotère des toitures terrasses végétalisées, seules autorisées**, à partir du sol naturel avant travaux**.

La hauteur des annexes est limitée à 4 mètres au faîtage.

Les équipements publics, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumis à l'ensemble de ces dispositions générales et particulières.

Article UA.11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS, AINSI QUE EVENTUELLEMENT, LES PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE, DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITE ET SECTEUR A PROTEGER

Rappel :

Conformément à l'article R.111-21 du code de l'urbanisme, « *le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou 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* ».

Toute construction doit être conçue et implantée de manière à préserver le caractère du secteur ou du site sur lequel est édifié le projet, et dans l'objectif précis de participer à la définition du paysage construit des espaces considérés. Ainsi, les projets doivent développer une certaine cohérence par rapport aux constructions voisines, en évitant des ruptures d'échelle et d'harmonie urbaine. Les constructions et clôtures doivent contribuer, par leur nature et leur implantation, à améliorer la lisibilité et la qualité des espaces publics.

Pour tout projet de construction, il est fortement recommandé de prendre contact avec l'architecte conseil de la commune en amont de l'élaboration du projet pour une meilleure prise en compte de l'environnement naturel, physique et urbain et une intégration harmonieuse de la construction dans le paysage.

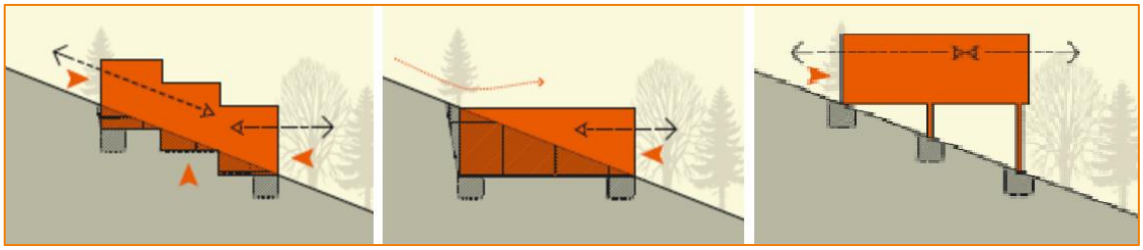
Implantation / terrassement / accès :

L'implantation des constructions autorisées sur sa parcelle doit être prévue de façon à limiter son impact et libérer le plus possible d'espaces privatifs extérieurs.

La construction s'adaptera au terrain et non l'inverse. Son implantation tiendra compte de la topographie et du niveau de la voie de desserte afin de ne pas nécessiter d'importants terrassements et la réalisation d'importantes plateformes artificielles tant pour la construction que pour les accès. Toutefois, des terrassements (talus/déblais/remblais) pourront être autorisés s'ils sont rendus nécessaires. Lorsqu'ils sont nécessaires les murs de soutènement devront s'intégrer avec l'environnement naturel et urbain : ils devront être végétalisés et traités en harmonie avec la ou les constructions.

Illustrations de la règle : réduire les terrassements en s'adaptant à la pente

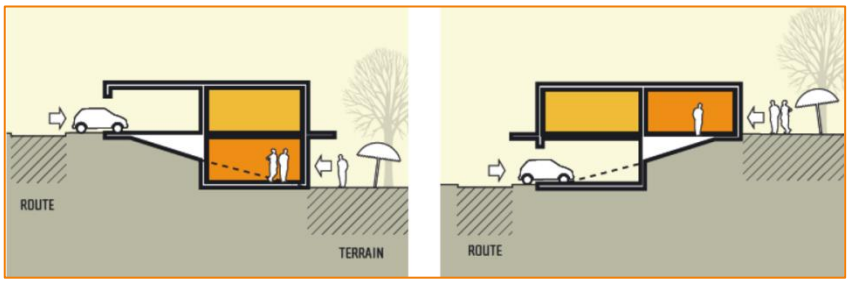
Source : Habiter en montagne, référentiel d'architecture, (PNRV; PNRC CAUE 38,73)



Les voiries d'accès devront être aménagées de telle sorte que son impact paysager et les contraintes qui lui sont liées soient limités : terrassement, entretien, déneigement.

Illustrations de la règle : minimiser l'impact de l'accès voiture

Source : Habiter en montagne, référentiel d'architecture, (PNRV; PNRC CAUE 38,73)



L'implantation des garages et des aires de stationnement doit être prévue le plus proche de l'accès à la parcelle.

Orientation :

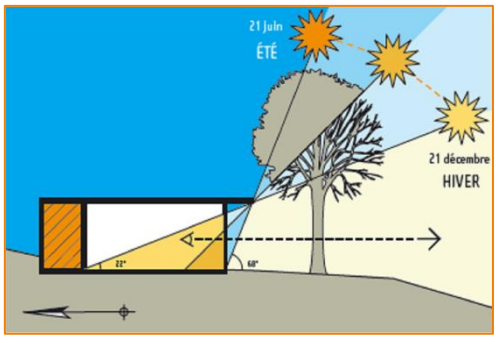
Le faîtage sera de préférence orienté dans le sens de la plus grande dimension du bâtiment dans le cas de bâtiments nettement rectangulaires avec une toiture à deux pans simples. Suivant la pente, l'orientation des vents dominants et l'environnement bâti, la construction sera implantée préférentiellement perpendiculairement ou parallèlement aux courbes de niveaux.

L'orientation des constructions doit être choisie de manière à maximiser les apports solaires en hiver, sans qu'ils soient trop gênants l'été. Par ailleurs, il convient de minimiser les ombres portées sur les bâtiments et de prendre en compte l'impact des vents dominants.

Illustration de la règle :

Optimiser les apports solaires en hiver et limiter leur impact en été

Source : Habiter en montagne, référentiel d'architecture, (PNRV; PNRC CAUE 38,73)



Volumes :

Les constructions devront être traitées avec le maximum de simplicité en volume. Pour la réhabilitation des bâtiments existants (grange, …), la volumétrie initiale du bâtiment sera conservée.

Toiture et couverture :

Dans le cas de toitures terrasses, seules les toitures terrasses végétalisées sont autorisées.

Les toitures à pentes des constructions principales comporteront au moins 2 pans. Toutefois, il sera autorisé pour les extensions de l'habitation, les annexes accolées à la construction principale ou au mur d'enceinte, une toiture à un pan.

Hormis les toitures terrasses végétalisées, la toiture doit disposer d'une pente la plus proche de la moyenne des constructions limitrophes et doit être adaptée aux contraintes locales. Elle devra présenter une pente d'au moins 50 %. Pour les annexes accolées et les vérandas, une pente plus faible pourra être autorisée afin de favoriser leur intégration au bâtiment principal.

Les couvertures seront préférentiellement de ton « terre cuite » ou nuancé permettant de dissocier la partie minérale (les murs) de la toiture.

Les panneaux solaires et photovoltaïques sont autorisés. Ils devront être intégrés à la construction, afin de limiter leur impact visuel. Ainsi, l'installation des panneaux solaires se fera en évitant leur pose en saillie sur le toit du bâtiment.

Façades :

Les matériaux destinés à être recouverts devront l'être. Pour les teintes des enduits extérieurs ainsi que pour les boiseries, il est nécessaire de se reporter au nuancier disponible à la permanence de l'architecte conseil.

Utilisation des énergies renouvelables

L'utilisation des énergies renouvelables, notamment solaire (thermique et photovoltaïque) et bois énergie, pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves est recommandée, sous réserve de la protection des sites et des paysages. Cet approvisionnement concernera le chauffage, la production d'eau chaude sanitaire, la production de froid et l'alimentation en électricité.

Clôtures et portails

Il n'est pas obligatoire de clore.

Toutefois, si le pétitionnaire souhaite clore sa propriété, il devra aborder le traitement de sa clôture en fonction de sa localisation et de sa situation dans le quartier. Elle ne sera pas traitée de la même manière en bordure du domaine public (rue, espace public, circulation), sur les limites de propriétés, ou en bordure d'espaces naturels ou agricoles :

- Dans les espaces construits en continu, ou en bordure d'espaces de circulation ou des espaces publics (rue, place, parking,…) : les clôtures devront contribuer à assurer la continuité du bâti ou des espaces équipés. Les clôtures à proximité des accès automobiles et des carrefours des voies ouvertes à la circulation publique ne devront pas créer de gêne pour la circulation (visibilité).
- En dehors des espaces construits en continu, ou lorsqu'elles bordent des espaces agricoles ou naturels, ou sur limites de propriété : la clôture devra être la plus discrète possible, composée à partir d'un ou plusieurs des éléments suivants :
  - haie végétale constituée par des essences locales variées (Cf. plaquette du CGI).
  - grillage métallique à mailles, rehaussé ou non par une murette.
  - dispositif à claire voie en bois et de conception simple.
  - L'installation de clôtures perméables à la petite faune est à développer dans les zones pavillonnaires et autour des bassins d'eau pluviale : passages à hérisson, trou dans les murettes au ras du sol.

Quel que soit sa localisation et son traitement, la clôture ne devra pas dépasser une hauteur totale de 1.80 mètres.

Les murs et murets existants doivent être maintenus et restaurés dans leur aspect original. En cas de démolition, ils devront être reconstruits en respectant leur aspect original.

Les portails seront les plus simples possibles et devront s'intégrer à la construction (matériaux, couleurs, traitement des piliers).

Antennes de télévision :

Les antennes, paraboles seront placées sur la façade la plus favorable à un impact visuel discret.

Publicité et enseignes :

La publicité est interdite dans la limite de la réglementation en vigueur (loi de 1979).

Divers :

Les abris des containers d'ordures ménagères devront être intégrés harmonieusement, dans le respect des normes du service gestionnaire.

Dispositions particulières relatives à l'article L.123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme (éléments paysagers remarquables) :

Les modifications des différents bâtiments (partie habitée et annexes) sont possibles dans le respect de la distinction des différents volumes. La restauration des bâtiments respectera la lecture de la volumétrie originelle (taille et organisation des ouvertures, toiture,…). Les détails architecturaux témoignant de l'histoire des édifices seront préservés.

La restauration des bâtiments en pisé nécessite d'adapter les techniques et les savoirs faire à ce matériau : il est nécessaire de se reporter aux fiches techniques réalisées par le Conseil Général de l'Isère en collaboration avec la Conservation du Patrimoine de l'Isère.

Dispositions particulières :

Les équipements publics et les ouvrages d'intérêt collectif pourront faire l'objet d'adaptations au présent règlement, compte tenu des impératifs techniques ou fonctionnels spécifiques.

Dans les secteurs soumis à l'avis de l'architecte des bâtiments de France, des prescriptions particulières complémentaires aux dispositions énoncées aux paragraphes ci-dessus, pour les constructions et les clôtures, pourront être exigées.

Article UA.12 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

Les aménagements liés au stationnement doivent limiter l'imperméabilisation des sols.

Pour les constructions à usage d'habitation, le nombre minimal d'emplacements est de :

- 1 place de stationnement pour 40 m² de surface de plancher sans qu'il ne puisse être exigé plus de deux places par logements ou une place par logement pour les programmes de logements locatifs financés par des prêts aidés par l'Etat.
- Dans les opérations de plus de 4 logements, des aires de stationnement pour les visiteurs devront être aménagées à raison de 0,5 place par logement.

Sauf impossibilité technique dûment justifiée, 50% du stationnement des habitations devra être couvert (garage). Pour les immeubles collectifs les stationnements couverts devront être intégrés dans la construction principale (parking semi-enterré ou enterré).

Ces règles s'appliquent à toutes transformations ou changements de destination avec ou sans extension, entraînant la création d'un ou plusieurs nouveaux logements. Ces règles ne s'appliquent pas à l'extension des constructions existantes sous réserve qu'il n'y ait pas création de nouveau logement.

Pour tout établissement privé ou public autre que les logements, les espaces de stationnements doivent être :

- suffisants pour assurer le stationnement des véhicules de livraison et de service de l'établissement, de son personnel et des visiteurs sur la parcelle ;
- aménagés de telle sorte que les manœuvres éventuelles de chargement et de déchargement de véhicules puissent être effectuées hors des voies et espaces publics.

Le nombre minimal d'emplacements est de :

- maison de retraite : 1 emplacement pour 5 lits ;
- restaurant : 1 emplacement pour 10 m² de salle de restauration ;
- hôtel : 1 emplacement par chambre ;
- activité artisanale : 1 emplacement pour 50 m² de surface de plancher d'activité ;
- bureau : 1 emplacement pour 25 m² surface de plancher ;
- commerce > 100 m² : 1 emplacement pour 25 m² de surface de vente.

Le nombre de places à aménager pour les équipements publics doit être déterminé en fonction de la nature de l'installation.

De plus, des aménagements spécifiques pour le stationnement des véhicules des personnes à mobilité réduite devront être réalisés à raison de 5 % du nombre total de places à aménager pour les équipements publics et les bâtiments collectifs neufs.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé dans l'environnement immédiat du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut.

Les portails seront implantés en retrait suffisant (au moins 5m) au droit des accès automobiles pour permettre le stationnement éventuel d'un véhicule automobile hors voirie publique.

Stationnement deux roues :

Des stationnements pour les deux-roues (vélos, motos...) devront être prévus pour tout projet de construction à usage d'équipements collectifs et publics, à usage d'habitation dans les opérations de logements collectifs. Pour les bâtiments à usage d'habitation : 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à 2 pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m². Ces normes ne s'appliquent pas aux extensions qui n'ont pas pour effet la création d'unités habitables nouvelles.

Le local doit être accessible depuis les emprises publiques et les voies par un cheminement praticable sans discontinuité. Le local sera clos et couvert. Chaque espace destiné aux deux roues devra disposer de dispositifs permettant d'attacher les vélos avec un système de sécurité.

Article UA.13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES – AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS

Les plantations d'arbres et d'arbustes devront favoriser une meilleure intégration des installations. Les caractéristiques du paysage local (haies champêtres, bocagères, bosquets, verger, arbres isolés,…) devront être prises en compte dans le choix des essences, du mode de gestion et de leur taille.

Toute plantation (haies de clôtures, arbres de hautes tiges, arbres d'ornements…) devra être réalisée avec des essences locales variées. Est suggéré par ailleurs la plantation de saules têtards, d'arbres fruitiers ou de haies champêtres. Enfin, les haies, les noyeraies, les vergers et les boisements même situés aux abords des habitations, constituent une trame verte et ils jouent le rôle indispensable de zones refuges pour les animaux sauvages dans leurs déplacements à travers la commune. Il convient de les conserver. Les thuyas, cyprès et lauriers sont notamment interdits. Des brochures d'information sur la plantation des haies et sur la prise en compte des corridors biologiques éditées par le Conseil Général de l'Isère doivent être utilement consultées.

Le permis de construire ou l'autorisation de lotir sera subordonné au maintien ou à la création d'espaces verts correspondant à l'importance de la construction ou de l'opération d'aménagement. Le constructeur ou l'aménageur devra planter en prairies naturelles, arbres d'ornement, arbustes les surfaces non bâties, non aménagées en circulation, espace de stationnement et aire de service. Pour les opérations d'ensemble, au moins **15% de la surface totale du tènement de l'opération sera dédié aux espaces verts et aires de jeux.** Les noues paysagères créées pour gérer les eaux pluviales seront comprises dans la part d'espaces verts à aménager sur la parcelle. Le plan des aménagements extérieurs et des plantations doit être annexé à toute demande d'autorisation d'occupation des sols.

Pour l'aménagement des espaces de stationnement des opérations groupées ou des activités et équipements nécessitant des parkings importants, l'aménageur ou le constructeur devra planter un arbre de haute tige toutes les 6 places de stationnement. Ces arbres seront intégrés dans des plates-bandes continues et végétalisés d'au moins 2 mètres de larges ou dans des fosses de plantation.

Dispositions particulières relatives aux espaces boisés classés (EBC) :

Les différentes zones du PLU comportent des Espaces Boisés Classés (EBC), reportés sur le document graphique. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme.

Dispositions particulières relatives aux éléments paysagers remarquables (application de l'article L.123-1-5 III 2° du CU) :

Les arbres, groupes d'arbres ou alignements repérés dans le document graphique sont protégés au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme pour leur qualité paysagère. Les coupes et abattages sont interdits sauf dans les cas suivants :

- Pour assurer la sécurité des biens et des personnes ;
- Pour renouveler les plantations et boisements concernés : dans ce cas, le projet devra reconstituer le boisement avec la qualité paysagère initiale et présenter une qualité écologique au moins équivalente. La localisation pourra être réétudiée en fonction des contraintes environnementales et du projet.

4. Section 4 : Autres obligations

Article UA 14 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Imperméabilisation des sols limitée

L'imperméabilisation des espaces libres ou non bâtis sera limitée au maximum.

L'utilisation de matériaux perméables et/ou semi-perméables sera favorisée en particulier sur les aires de stationnement aériennes où la majorité des places de stationnement devra intégrer ce principe.

Bacs à ordures ménagères et conteneurs de tri sélectif

En cas de nécessité un local, abri ou emplacement pour les bacs à ordures ménagères et les conteneurs de tri sélectif, devra être implanté en bordure du domaine public. Sa conception sera intégrée à la composition architecturale et/ou urbaine et prendra en compte sa perception depuis l'espace public et les contraintes de collecte. Dans le cas d'un emplacement, il est exigé que sa délimitation soit traitée par un mur ou système occultant d'une hauteur de 0,30 mètre supérieure à celle des bacs et conteneurs.

Article UA 15 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Toute construction nouvelle ou opération d'aménagement doit pouvoir être raccordée aux réseaux de communications électroniques très haut débit (THD), notamment à la fibre optique, et haut débit (HD) quand ils existent. En conséquence, des dispositifs de branchement seront installés depuis le domaine public jusqu'à la construction ou le lot à desservir. Lorsque le développement des réseaux est programmé et permettra d'assurer la desserte à court terme, les dispositifs de raccordement seront prévus en attente pour les opérations d'aménagement.

II - CHAPITRE 2 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

1. Rappel du rapport de présentation

La zone UB correspond **aux secteurs de Champ d'Olivet**, **aux hameaux des Bribes, de Bénevet et de Veyssin/Simandre, des Pérauds et du centre bourg au niveau de l'église**. Cette zone comprend des parties anciennes présentant un tissu urbain traditionnel dense, ainsi que des extensions urbaines récentes au tissu urbain plus lâche.

Dans cette zone, les capacités des équipements collectifs permettent la réalisation de constructions nouvelles avec une densité proche des constructions traditionnelles et une architecture qui s'insère bien dans le contexte traditionnel. Cette zone a vocation à accueillir des constructions à usage d'habitat ainsi que d'autres fonctions urbaines compatibles avec la fonction résidentielle (équipements collectifs, activités artisanales non nuisantes, espaces publics, …).

La densité et l'organisation urbaine des hameaux doivent être renforcées afin de préserver les ambiances urbaines particulières de ces sites urbains qui contribuent à l'image rurale de Paladru voire de les reconstituer. Pour cela, les constructions nouvelles doivent se réaliser avec des densités proches des constructions traditionnelles et respecter les logiques d'implantation du tissu urbain traditionnel existant.

Il s'agit dans ce secteur de permettre une densification progressive du tissu urbain en augmentant les possibilités de constructions et en favorisant une organisation des constructions se rapprochant de la logique de hameaux.

Le PLU distingue deux secteurs de la zone UB :

- **Un secteur UBa** correspondant aux hameaux existants éloignés du centre-village, suffisamment équipés où quelques constructions peuvent être admises sous conditions ;
- **Un secteur UBb** correspondant aux constructions isolées en bordure du lac et hameaux existants éloignés du centre-centre village où seuls l'aménagement, la transformation sans changement de destination et les extensions limitées des habitations existantes sont autorisées.

La zone UBb est concernée par un cône de vue dans lequel la constructibilité est limitée.

Certains secteurs de la zone UB sont exposés à des risques naturels. Tout aménageur, tout constructeur devra prendre en compte l'existence de ces risques, s'en protéger et ne pas les aggraver. Ils sont indiqués à l'aide de trames venant en surcharge du zonage du PLU. Un indice renseigne sur la nature et l'intensité de l'aléa potentiel à savoir :

- Bg : risque faible de glissement de terrains ;

- Bv : risque faible de ruissellement sur versant ;

- RG : risque moyen de glissement de terrains ;

- RV : risque moyen de ravinement et ruissellement sur versant.

L'ensemble de la zone UB est soumis à un aléa faible généralisé de ruissellement sur versant.

Le Maire peut être amené à recourir à l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme qui précise que le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales en raison notamment de l'existence d'un risque naturel et de son évolution.

Plusieurs secteurs sont concernés par les périmètres éloignés (pe) de protection des captages d'eau potable. Dans ces secteurs, aucune installation et occupation du sol susceptibles de nuire à la qualité des eaux ne seront autorisées. Ces secteurs sont tramés UB pe.

2. Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article UB.1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sur l'ensemble de la zone UB, sont interdits :

- les constructions ou extensions à usage d'activité économique incompatibles avec la fonction résidentielle de la zone qui entraîneraient pour le voisinage une incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, une insalubrité ou un sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens ;
- la création de bâtiments agricoles (même non classé) ainsi que les constructions destinées à l'élevage professionnel des animaux (poulaillers, clapiers, chenils…) ;
- les affouillements ou exhaussements du sol s'ils ne sont pas indispensables aux constructions et installations autorisées ainsi que les exploitations de carrière ;
- l'aménagement de terrains de camping ou de caravaning (sauf aménagement d'aires de camping-car) ;
- le stationnement de caravanes isolées sur un terrain non bâti ;
- les dépôts de ferrailles de matériaux divers et de déchets, ainsi que de vieux véhicules ;
- les commerces ;
- l'habitat ne correspondant pas au caractère de la zone, en rupture avec l'organisation urbaine traditionnelle.

Dans le secteur UBb :

- Toute nouvelle construction (sauf extension des constructions principales existantes et les nouvelles annexes qui leurs sont liées)
- **Dans le cône de vue** est interdite : toute construction à l'exception d'une construction autorisée à l'article UB 2 du présent règlement d'urbanisme.

Dans les secteurs tramés « pr » :

- les épandages souterrains ou superficiels d'eaux usées ;
- les dépôts d'ordures ménagères, de déchets industriels, immondices, détritus et produits radioactifs et de tous produits et matières susceptibles d'altérer la qualité des eaux ;
- l'installation de canalisation, réservoirs ou dépôts d'hydrocarbures liquides, de produits chimiques solubles ou non et d'eaux usées de toute nature ;
- l'exploitation des eaux souterraines par forage ou par puits ;
- le creusement ou le remblayage de toute excavation.

Dans les secteurs tramés « pe » :

- l'installation de réservoirs enterrés d'hydrocarbures liquides ou d'autres produits chimiques qui ne répondraient pas aux normes règlementaires.

Dans les secteurs soumis à des risques naturels identifiés par une trame sur le document graphique du PLU et indicés RG et RV :

- Tous les projets nouveaux à l'exception de ceux admis à l'article UB2 ;
- Tout affouillement et exhaussement interdits sauf dans le cadre de travaux et aménagements de nature à réduire les risques ou d'infrastructures de desserte après étude d'incidence (indice RV) ou géotechnique de stabilité locale et générale du versant (indice RG),
- Le camping caravanage ;

- Les aires de stationnement (sauf indice RG) ;
- Les bassins et piscines en zone de glissement de terrain interdite à la construction (indice RG)

Article UB.2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

I. Rappels :

En référence à l'article L123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme le PLU a identifié et localisé des éléments remarquables du paysage à protéger, il sera fait application de l'article R421-23 du code de l'urbanisme, qui impose une demande d'autorisation préalable pour tous travaux ayant pour effet de détruire un élément du paysage identifié.

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.

Les bâtiments patrimoniaux identifiés sur le document graphique du PLU sont soumis à permis de démolir.

Sont admis sous conditions :

- les activités économiques non interdites à l'article UB1 ;
- l'aménagement et l'extension des bâtiments agricoles existants dans le respect des règles de réciprocité ;
- les annexes à l'habitation à condition d'être limitées à une surface totale de 40 m² sur le terrain d'assiette ;

Dans le secteur UBa :

- les constructions nouvelles limitées à 200 m² de surface de plancher au total par îlot de propriété;
- les annexes à condition d'être limitées à 40 m² de surface de plancher au total sur le terrain d'assiette ;

pour les bâtiments existants à condition de ne pas modifier leur aspect général :

- l'extension des constructions à usage d'habitation existante (soit dans le cadre d'une extension nouvelle, soit dans le cadre d'un changement de destination d'un bâtiment contigu à la construction principale) dans la limite de 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU;
- le changement de destination pour création d'hébergement touristique (chambres d'hôtes, gîte rural) et de logements dans la limite d'une surface de plancher maximale après travaux de 250 m² ;
- les clôtures accompagnant les abords immédiats des habitations, sous réserve qu'elles ne nuisent pas à l'environnement ou au passage de la faune à proximité des corridors écologiques.

Dans le secteur UBb :

pour les bâtiments existants:

- leur aménagement et transformation dans le volume existant sans changement de destination;
- leur extension dans la limite de 30 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU;
- les annexes à condition d'être limitées à 40 m² de surface de plancher au total sur le terrain d'assiette ;
- les clôtures accompagnant les abords immédiats des habitations, sous réserve qu'elles ne nuisent pas à l'environnement ou au passage de la faune à proximité des corridors écologiques;
- les panneaux solaires sous réserve qu'ils soient intégrés au site ;
- les piscines à condition qu'elles soient utilisables comme réserves incendie et qu'elles soient liées à la présence d'une habitation.

Dans le cône de vue :

- une seule construction d'intérêt général ou public d'une emprise au sol de 20 m² et d'une hauteur maximum de 3 m est autorisée.
- les haies ne sont pas souhaitées, si nécessaires elles seront très localisées et auront une hauteur maximum de 1,5 m (au terme de leur développement). Les essences seront locales et caduques. Le nombre d'arbres sera limité et les houppiers relevés afin de laisser passer la vue.

Dans les secteurs tramés « pr » et « pe » :

- il sera fait application des prescriptions définies par les arrêtés de DUP des captages d'eau potable du 29 juin 1988 (Puits de Sonnière, de la Truitière et de Saint Pierre de Paladru) et du 18 septembre 1997 (captage de Brezins).

Dispositions particulières liées à la présence de risques naturels :

Compte tenu de l'aléa généralisé de ruissellement sur versant qui affecte l'ensemble des terrains situés en zone UB, pour tout projet de construction, il sera fait application des recommandations relatives à la prise en compte du risque inondation par ruissellement, indicé Bv.

Dans les secteurs soumis à des risques naturels identifiés par une trame sur le document graphique du PLU et indicés RG et RV:

- a) sous réserve complémentaire qu'ils ne conduisent pas à une augmentation de la population exposée:
  - les travaux courants d'entretien et de gestion des constructions et installations existantes, notamment les aménagements internes, les traitements de façades, la réfection des toitures.
- b) sous réserve complémentaire 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, notamment d'habitabilité ou de sécurité
  - la reconstruction ou la réparation de bâtiments sinistrés dans le cas où les dommages n'ont pas de lien avec le risque à l'origine du classement en zone interdite, s'ils ne sont pas situés dans un secteur où toute construction est prohibée.
- c) 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 m2, ainsi que les bassins et les piscines non couvertes et liées à des habitations existantes.
  - les constructions et installations nécessaires à l'activité culturelle, touristique, sportive et de loisirs, 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.

Dans les secteurs indicés Bg :

- construction autorisée sous réserve de rejets des eaux usées, pluviales et de drainage soit dans des réseaux les conduisant hors zones de risque de glissement, d'effondrement de cavités, d'affaissement ou de suffosion, soit dans un exutoire superficiel capable de recevoir un débit supplémentaire sans aggraver les risques ou en provoquer de nouveaux ;
- Affouillement et exhaussement autorisés sous réserve de ne pas aggraver le risque d'instabilité.

Dans les secteurs indicés Bv :

- les constructions sont autorisées sous réserve que la base des ouvertures soit surélevée de 0,50 m par rapport au terrain naturel ou soit protégée d'une lame d'eau de 0,50 m de hauteur par un ouvrage déflecteur ;
- le camping caravanage est autorisé si mise hors d'eau.

3. Section 2 : Conditions de l'occupation du sol

Article UB.3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

L'article R 111-2 du code de l'urbanisme rappelé dans les dispositions générales à l'article 2 du Titre I, reste applicable.

Accès :

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, à la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les accès doivent satisfaire aux règles minimum de sécurité pour permettre d'effectuer des entrées et/ou des sorties sans danger (plateforme de sécurité).

Les accès sur les voies publiques qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation sont interdits. 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 est interdit.

Les accès devront être aménagés de façon à ne pas enclaver de terrains limitrophes.

Voirie

Les voies qu'elles soient privées ou publiques doivent avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de protection civile.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles desservent. En règle générale, les opérations d'ensemble devront prévoir des dessertes reliant les voies existantes afin d'éviter la réalisation d'impasses. Toutefois, lorsque les voies comporteront une impasse, elles devront être aménagées de telle sorte que les véhicules de sécurité, de défense contre l'incendie, de protection civile, de collecte des ordures ménagères puissent effectuer un demi-tour.

Les espaces réservés aux piétons et aux cycles (cheminements, trottoirs, …) devront être d'une largeur suffisante afin de garantir leur sécurité, leur confort et leur accessibilité aux personnes à mobilité réduite notamment.

Dans le cadre de la mise en œuvre de la collecte des ordures ménagères et du tri sélectif, tout chemin privé desservant plusieurs habitations devra prévoir à son débouché sur la voie publique un emplacement d'une taille adaptée à l'opération et situé hors voirie pour la collecte des ordures ménagères (stockage temporaire des containers).

Article UB.4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT, AINSI QUE DANS LES ZONES RELEVANT D'UN ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF, LES CONDITIONS DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

Eau potable

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

Eaux superficielles et souterraines :

Les installations, ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins non domestiques, entraînant des prélèvements sur les eaux superficielles ou souterraines restituées ou non, sont soumis au régime d'autorisation ou de déclaration (article L 214-1 du code de l'environnement et décret du 29 mars 1993 pris en application de l'article 10 de la loi du 8 janvier 1992 sur l'eau).

Assainissement

Eaux usées domestiques :

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement conformément à l'article L 1331-1 du Code de la Santé publique. Ce branchement respectera le règlement d'assainissement applicable au territoire de la commune. A défaut de réseau public, dans un secteur d'assainissement non collectif, il sera mis en place un dispositif d'assainissement individuel conforme à la législation en vigueur.

Quand le système est de type séparatif, seules les eaux usées seront rejetées dans le réseau d'eaux usées. Les eaux pluviales, les eaux de pompes à chaleur, les eaux de vidange de piscine seront rejetées dans le réseau d'eaux pluviales.

Dans le secteur tramé « pr » et « pe », les constructions seront raccordées au réseau collectif d'assainissement.

Eaux usées non domestiques

Les installations, ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins non domestiques entraînant des déversements, écoulements, rejets, même non polluants sont soumis à autorisation ou à déclaration (article 214-1 du code de l'environnement).

Quand le système est de type séparatif, seules les eaux usées seront rejetées dans le réseau d'eaux usées.

Les eaux non polluées (eau de refroidissement de climatisation...) seront rejetées dans le réseau d'eaux pluviales.

Pour mémoire, les eaux usées non domestiques ne peuvent être introduites dans le réseau public d'assainissement qu'avec l'autorisation expresse de la (ou des) collectivité(s) à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par les eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel (réseaux, station d'épuration), Code Santé publique, article L.1331-10. Leur déversement dans le réseau et en station doit donner lieu à une étude d'acceptabilité et le cas échéant à une convention bi ou tripartite: commune (et son gestionnaire), organisme intercommunal (et son gestionnaire) et l'intéressé (industriel ou autre).

Eaux pluviales

Les aménagements extérieurs des constructions doivent contribuer à limiter l'imperméabilisation des sols. La réutilisation des eaux pluviales doit être privilégiée dans la conception et la réhabilitation des constructions.

Lorsqu'il existe un réseau d'eaux pluviales d'une capacité suffisante pour recueillir les eaux nouvelles, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des seules eaux pluviales dans ce réseau et, le cas échéant, des eaux de vidange de piscine, de pompes à chaleur, de refroidissement...

En cas d'insuffisance ou d'absence de réseaux d'eaux pluviales, l'aménageur ou le constructeur est tenu de réaliser à sa charge les dispositifs de stockage nécessaires. Les aménagements devront permettre le libre écoulement des eaux pluviales sans aggraver la servitude du fond inférieur (article 640 du Code Civil), après mise en œuvre de tout dispositif opportun permettant d'écrêter les débits d'apport. L'infiltration à la parcelle, complétée par un dispositif de rétention et régulation de débit est à privilégier, le pétitionnaire devra se rapprocher du gestionnaire, afin de connaitre le débit. (en référence à la carte de zonage eaux pluviales de la Communauté d'agglomération du Pays Voironnais, en annexe de PLU). Toutes les mesures devront être prises pour minimiser l'imperméabilisation des sols et maîtriser le débit et l'écoulement des eaux pluviales (par exemple privilégier les surfaces perméables, noues, toitures végétalisées…).Des dispositifs de rétention et de récupération sur place des eaux pluviales (containers de récupération des eaux de toitures, citerne enterrée, bassin végétalisé, puits d'infiltration, noues, fossés, …) pourront être imposés par les services compétents au niveau de chaque parcelle et/ou de l'ensemble de l'opération. Ils devront être adaptés à la nature du terrain et à l'opération et participeront au traitement paysager du secteur. Les revêtements ne permettant pas à la faune de circuler seront interdits.

Rappel : le décret du 29 mars 1993 pris en application de l'article 10 de la Loi sur l'eau de janvier 1992 précise les activités, travaux, ouvrages et installations susceptibles d'avoir une incidence sur la qualité et l'écoulement des eaux et qui sont soumis à autorisation ou à déclaration.

Ruisseaux et fossés :

Les ruisseaux, fossés de drainage et autres écoulements de surface existants ne seront pas couverts sauf impératifs techniques.

Réseaux électricité et de téléphone :

Dans un intérêt esthétique ceux-ci seront enterrés, en particulier en ce qui concerne la basse tension, sauf impossibilité dûment justifiée.

Les branchements aux constructions seront obligatoirement enterrés, sauf impossibilité dûment justifiée.

Déchets :

Il devra être réalisé pour les opérations d'ensemble un local d'une superficie suffisante pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte sélective (comprenant les containers à verre) des ordures ménagères en accès direct avec le domaine public.

Article UB.5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES EN CAS DE REALISATION D'UN DISPOSITIF D'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF

Sans objet

Article UB.6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les dispositions de la présente règle s'appliquent aux voies publiques et privées ouvertes à la circulation générale ainsi qu'aux espaces publics (place,…).

Règle générale :

Dans la zone UB, sauf dispositions contraires portées au document graphique, les façades ou pignons des constructions principales et des annexes dont la surface de plancher est supérieure à 10 m² devront être implantés :

- soit à l'alignement. Dans ce cas, l'égout de toiture pourra être à l'aplomb et le mur en retrait de la largeur de la dépassée de toiture ;

- soit dans un recul maximum de 5 mètres.

Afin de favoriser une intégration des constructions principales dans le site (orientation/exposition, pente,…), une implantation des constructions en fond de parcelle peut également être autorisée. Dans ce cas, les constructions dissociées liées au stationnement, aux locaux techniques (local poubelle, vélo,…) seront implantées au plus près de la voie de desserte.

Les extensions pourront être implantées dans la continuité du bâti existant.

Les piscines et les annexes dont la surface de plancher est inférieure ou égale à 10 m² ne sont pas soumises à cette règle générale.

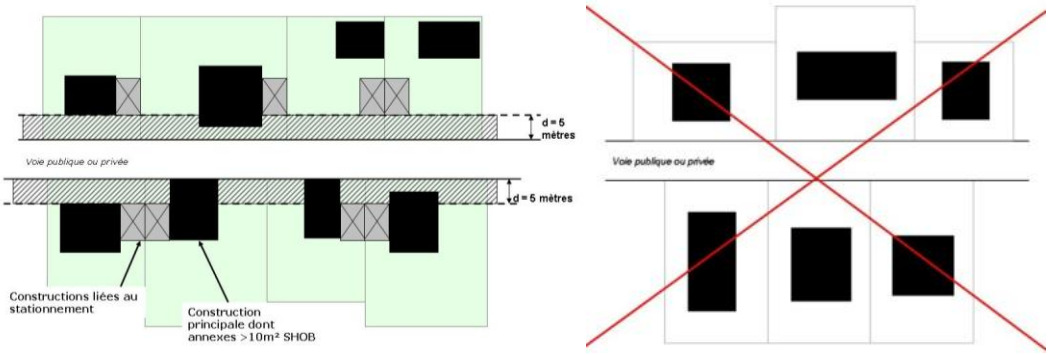
La règle générale s'applique au corps principal du bâtiment, les encorbellements, saillies de toiture, balcons, n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 mètre de dépassement, sous réserve de garantir le bon fonctionnement et la sécurité des voies.

Règles particulière :

Des adaptations à la règle générale pourront être exceptionnellement autorisées ou prescrites pour les futures opérations de construction ou d'aménagement pour des raisons d'architecture, d'urbanisme, de sécurité ou encore des raisons techniques (ex : aménagement d'une rampe pour accès au parking souterrain, construction d'équipements, de services ou ouvrages d'intérêt collectif tels que transformateurs d'énergie électrique, ainsi que pour les abris pour les containers d'ordures ménagères) compte tenu des caractéristiques particulières du terrain d'assiette et de l'urbanisation existante environnante.

Illustrations de la règle :

Les exemples présentés ci-dessous sont insérés à titre indicatif mais ne sont en aucun cas exhaustifs.

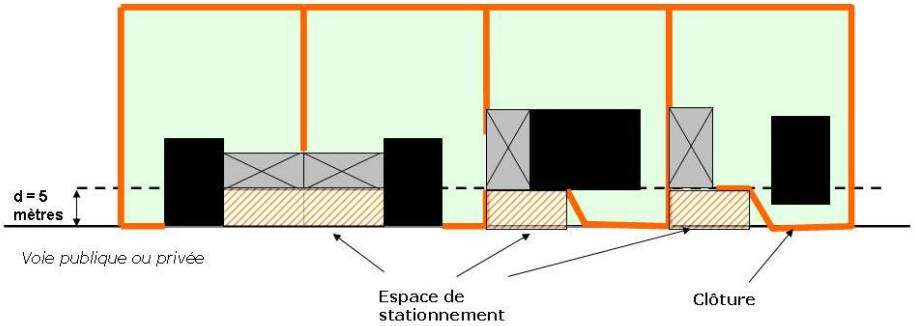


Règles particulières :

Les accès automobiles (portail, porte de garage) devront présenter un recul minimum de 5 m par rapport à la voie de desserte pour permettre le stationnement d'au moins un véhicule devant le portail ou la porte de garage sans empiéter sur la voie de circulation.

Illustrations de la règle :

Les exemples présentés ci-dessous sont insérés à titre indicatif mais ne sont en aucun cas exhaustifs.



Article UB.7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Règle générale :

Les constructions devront s'implanter :

- soit sur limites séparatives. Dans ce cas, l'égout de toiture pourra être à l'aplomb et le mur en retrait de la largeur de la dépassée de toiture. Cette possibilité nécessite que le pétitionnaire ait une vision d'ensemble du projet et prenne en compte l'implantation des constructions existantes sur les terrains limitrophes afin de ne pas gêner par sa construction les bâtiments existants au niveau de l'ensoleillement notamment.

- soit à une distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire concernée **au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points.**

La règle générale s'applique au corps principal du bâtiment, les encorbellements, saillis de toiture, balcons sont pris en compte dans une limite supérieure à 1 mètre de dépassement.

Règles particulières :

Les annexes dont la surface de plancher est supérieure à 10 m² devront être implantées soit sur limites séparatives soit accolées à la construction principale. Dans le cas où l'implantation se ferait en limite séparative, l'égout de toiture sera à l'aplomb et le mur en retrait de la largeur de la dépassée de toiture.

Pour les annexes dont la surface de plancher est inférieure ou égale à 10 m², ces dispositions générales ne s'appliquent pas.

Les piscines devront être implantées à une distance minimale de 3 m des limites séparatives.

Des règles différentes pourront être exceptionnellement autorisées ou prescrites pour que les constructions d'annexes s'intègrent à l'urbanisation existante (fonctionnement, accès, espaces libres,…) compte tenu des caractéristiques particulières du terrain d'assiette.

Article UB.8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Une distance de 4 mètres pourra être imposée entre deux bâtiments non contigus, notamment pour des raisons de salubrité et d'ensoleillement.

Article UB.9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol maximum est fixée :

- **Dans la zone UB**: à 25 % de la surface totale du tènement foncier concerné ;
- **Dans le secteur UBa** l'emprise au sol des constructions nouvelles ne peut excéder 25% de la partie de la parcelle support classée constructible.

Des emprises supplémentaires seront exceptionnellement possibles:

- En cas d'extension de bâtiments existants ;
- En cas de constructions d'annexes liées fonctionnellement au bâtiment existant;
- En cas de constructions affectées à des activités artisanales, commerciales ou de services ;

Pour les équipements publics, les services et ouvrages d'intérêt collectif, il n'est pas imposé de règle concernant les emprises aux sols.

Article UB.10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée en tout point du bâtiment à partir du sol naturel existant avant travaux jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées exclus).

Règle générale :

- **Dans la zone UB et ses secteurs**, la hauteur maximale des constructions est fixée à **9 mètres** mesurée au faîtage **et à 6 mètres** au niveau supérieur de l'acrotère des toitures terrasses végétalisées, seules autorisées**, à partir du sol naturel avant travaux**.

La hauteur des annexes est limitée à 4 mètres au faîtage.

Les équipements publics, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumis à l'ensemble de ces dispositions générales et particulières.

Article UB.11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS, AINSI QUE EVENTUELLEMENT, LES PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE, DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITE ET SECTEUR A PROTEGER

Rappel :

Conformément à l'article R.111-21 du code de l'urbanisme, « *le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou 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* ».

Toute construction doit être conçue et implantée de manière à préserver le caractère du secteur ou du site sur lequel est édifié le projet, et dans l'objectif précis de participer à la définition du paysage construit des espaces considérés. Ainsi, les projets doivent développer une certaine cohérence par rapport aux constructions voisines, en évitant des ruptures d'échelle et d'harmonie urbaine. Les constructions et clôtures doivent contribuer, par leur nature et leur implantation, à améliorer la lisibilité et la qualité des espaces publics.

Pour tout projet de construction, il est fortement recommandé de prendre contact avec l'architecte conseil de la commune en amont de l'élaboration du projet pour une meilleure prise en compte de l'environnement naturel, physique et urbain et une intégration harmonieuse de la construction dans le paysage.

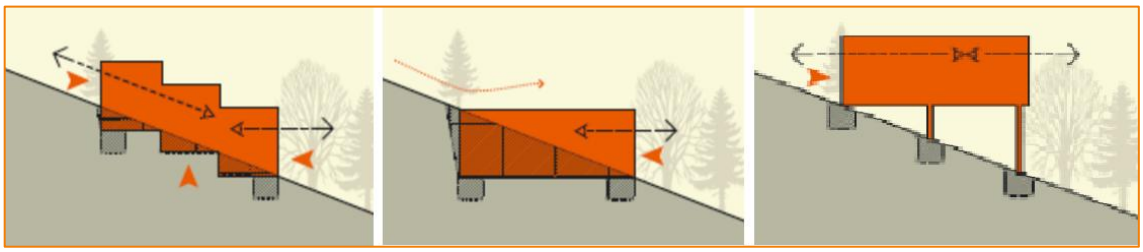
Implantation / terrassement / accès :

L'implantation des constructions autorisées sur sa parcelle doit être prévue de façon à limiter son impact et libérer le plus possible d'espaces privatifs extérieurs.

La construction s'adaptera au terrain et non l'inverse. Son implantation tiendra compte de la topographie et du niveau de la voie de desserte afin de ne pas nécessiter d'importants terrassements et la réalisation d'importantes plateformes artificielles tant pour la construction que pour les accès. Toutefois, des terrassements (talus/déblais/remblais) pourront être autorisés s'ils sont rendus nécessaires. Lorsqu'ils sont nécessaires les murs de soutènement devront s'intégrer avec l'environnement naturel et urbain : ils devront être végétalisés et traités en harmonie avec la ou les constructions.

Illustrations de la règle : réduire les terrassements en s'adaptant à la pente

Source : Habiter en montagne, référentiel d'architecture, (PNRV; PNRC CAUE 38,73)

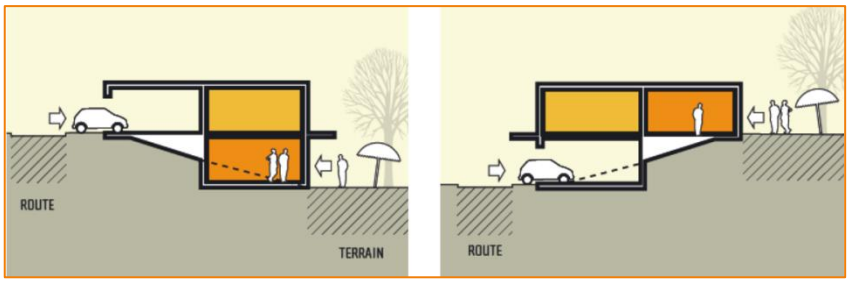


Les voiries d'accès devront être aménagées de telle sorte que son impact paysager et les contraintes qui lui sont liées soient limités : terrassement, entretien, déneigement.

Illustrations de la règle : minimiser l'impact de l'accès voiture

Source : Habiter en montagne, référentiel d'architecture, (PNRV; PNRC CAUE 38,73)

L'implantation des aires de stationnement doit être prévue le plus proche de l'accès à la parcelle



des garages et

Orientation :

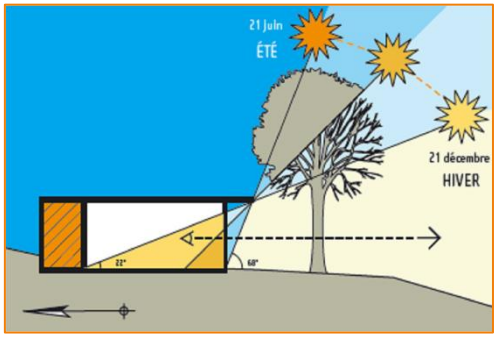
Le faîtage sera de préférence orienté dans le sens de la plus grande dimension du bâtiment dans le cas de bâtiments nettement rectangulaires avec une toiture à deux pans simples. Suivant la pente, l'orientation des vents dominants et l'environnement bâti, la construction sera implantée préférentiellement perpendiculairement ou parallèlement aux courbes de niveaux.

L'orientation des constructions doit être choisie de manière à maximiser les apports solaires en hiver, sans qu'ils soient trop gênants l'été. Par ailleurs, il convient de minimiser les ombres portées sur les bâtiments et de prendre en compte l'impact des vents dominants.

Illustration de la règle :

Optimiser les apports solaires en hiver et limiter leur impact en été

Source : Habiter en montagne, référentiel d'architecture, (PNRV; PNRC CAUE 38,73)



Volumes :

Les constructions devront être traitées avec le maximum de simplicité en volume. Pour la réhabilitation des bâtiments existants (grange, …), la volumétrie initiale du bâtiment sera conservée.

Toiture et couverture :

Dans le cas de toitures terrasses, seules les toitures terrasses végétalisées sont autorisées.

Les toitures à pentes des constructions principales comporteront au moins 2 pans. Toutefois, il sera autorisé pour les extensions de l'habitation, les annexes accolées à la construction principale ou au mur d'enceinte, une toiture à un pan.

Hormis les toitures terrasses végétalisées, la toiture doit disposer d'une pente la plus proche de la moyenne des constructions limitrophes et doit être adaptée aux contraintes locales. Elle devra présenter une pente d'au moins 50 %. Pour les annexes accolées et les vérandas, une pente plus faible pourra être autorisée afin de favoriser leur intégration au bâtiment principal.

Les couvertures seront préférentiellement de ton « terre cuite » ou nuancé permettant de dissocier la partie minérale (les murs) de la toiture.

Les panneaux solaires et photovoltaïques sont autorisés. Ils devront être intégrés à la construction, afin de limiter leur impact visuel. Ainsi, l'installation des panneaux solaires se fera en évitant leur pose en saillie sur le toit du bâtiment.

Façades :

Les matériaux destinés à être recouverts devront l'être. Pour les teintes des enduits extérieurs ainsi que pour les boiseries, il est nécessaire de se reporter au nuancier disponible à la permanence de l'architecte conseil.

Utilisation des énergies renouvelables

L'utilisation des énergies renouvelables, notamment solaire (thermique et photovoltaïque) et bois énergie, pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves est recommandée, sous réserve de la protection des sites et des paysages. Cet approvisionnement concernera le chauffage, la production d'eau chaude sanitaire, la production de froid et l'alimentation en électricité.

Clôtures et portails

Il n'est pas obligatoire de clore.

Toutefois, si le pétitionnaire souhaite clore sa propriété, il devra aborder le traitement de sa clôture en fonction de sa localisation et de sa situation dans le quartier. Elle ne sera pas traitée de la même manière en bordure du domaine public (rue, espace public, circulation), sur les limites de propriétés, ou en bordure d'espaces naturels ou agricoles :

- Dans les espaces construits en continu, ou en bordure d'espaces de circulation ou des espaces publics (rue, place, parking,…) :
  - les clôtures devront contribuer à assurer la continuité du bâti ou des espaces équipés ;
  - Les clôtures à proximité des accès automobiles et des carrefours des voies ouvertes à la circulation publique ne devront pas créer de gêne pour la circulation (visibilité).

- En dehors des espaces construits en continu, ou lorsqu'elles bordent des espaces agricoles ou naturels, ou sur limites de propriété : la clôture devra être la plus discrète possible, composée à partir d'un ou plusieurs des éléments suivants :
  - haie végétale constituée par des essences locales variées (Cf. plaquette CGI) ;
  - grillage métallique à mailles, rehaussé ou non par une murette ;
  - dispositif à claire voie en bois et de conception simple.
  - L'installation de clôtures perméables à la petite faune est à développer dans les zones pavillonnaires et autour des bassins d'eau pluviale : passages à hérisson, trou dans les murettes au ras du sol, ...

Quel que soit sa localisation et son traitement, la clôture ne devra pas dépasser une hauteur totale de 1.80 mètres.

Les murs et murets existants doivent être maintenus et restaurés dans leur aspect original. En cas de démolition, ils devront être reconstruits en respectant leur aspect original.

Les portails seront les plus simples possibles et devront s'intégrer à la construction (matériaux, couleurs, traitement des piliers).

Antennes de télévision :

Les antennes, paraboles seront placées sur la façade la plus favorable à un impact visuel discret.

Publicité et enseignes :

La publicité est interdite dans la limite de la réglementation en vigueur (loi de 1979).

Divers :

Les abris des containers d'ordures ménagères devront être intégrés harmonieusement, dans le respect des normes du service gestionnaire.

Dispositions particulières relatives à l'article L.123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme (éléments paysagers remarquables) :

Les modifications des différents bâtiments (partie habitée et annexes) sont possibles dans le respect de la distinction des différents volumes. La restauration des bâtiments respectera la lecture de la volumétrie originelle (taille et organisation des ouvertures, toiture,…). Les détails architecturaux témoignant de l'histoire des édifices seront préservés.

La restauration des bâtiments en pisé nécessite d'adapter les techniques et les savoirs faire à ce matériau : il est nécessaire de se reporter aux fiches techniques réalisées par le Conseil Général de l'Isère en collaboration avec la Conservation du Patrimoine de l'Isère.

Dispositions particulières :

Les équipements publics et les ouvrages d'intérêt collectif pourront faire l'objet d'adaptations au présent règlement, compte tenu des impératifs techniques ou fonctionnels spécifiques.

Dans les secteurs soumis à l'avis de l'architecte des bâtiments de France, des prescriptions particulières complémentaires aux dispositions énoncées aux paragraphes ci-dessus, pour les constructions et les clôtures, pourront être exigées.

Article UB.12 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

Les aménagements liés au stationnement doivent limiter l'imperméabilisation des sols.

- Pour les constructions à usage d'habitation, le nombre minimal d'emplacements est de :
  - 1 place de stationnement pour 40 m² de surface de plancher sans qu'il ne puisse être exigé plus de deux places par logements ou une place par logement pour les programmes de logements locatifs financés par des prêts aidés par l'Etat.
  - Dans les opérations de plus de 4 logements, des aires de stationnement pour les visiteurs devront être aménagées à raison de 0,5 place par logement.

Sauf impossibilité technique dûment justifiée, 50% du stationnement des habitations devra être couvert (garage). Pour les immeubles collectifs les stationnements couverts devront être intégrés dans la construction principale (parking semi-enterré ou enterré).

Ces règles s'appliquent à toutes transformations ou changements de destination avec ou sans extension, entraînant la création d'un ou plusieurs nouveaux logements. Ces règles ne s'appliquent pas à l'extension des constructions existantes sous réserve qu'il n'y ait pas création de nouveau logement.

- Pour tout établissement privé ou public autre que les logements, les espaces de stationnements doivent être :
  - suffisants pour assurer le stationnement des véhicules de livraison et de service de l'établissement, de son personnel et des visiteurs sur la parcelle ;
  - aménagés de telle sorte que les manœuvres éventuelles de chargement et de déchargement de véhicules puissent être effectuées hors des voies et espaces publics.
- Le nombre minimal d'emplacements est de :
  - maison de retraite : 1 emplacement pour 5 lits ;
  - restaurant : 1 emplacement pour 10 m² de salle de restauration ;
  - hôtel : 1 emplacement par chambre ;
  - activité artisanale : 1 emplacement pour 50 m² de surface de plancher d'activité ;
  - bureau : 1 emplacement pour 25 m² de surface de plancher ;

Le nombre de places à aménager pour les équipements publics doit être déterminé en fonction de la nature de l'installation.

De plus, des aménagements spécifiques pour le stationnement des véhicules des personnes à mobilité réduite devront être réalisés à raison de 5 % du nombre total de places à aménager pour les équipements publics et les bâtiments collectifs neufs.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé dans l'environnement immédiat du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut.

Stationnement deux roues :

Des stationnements pour les deux-roues (vélos, motos...) devront être prévus pour tout projet de construction à usage d'équipements collectifs et publics, à usage d'habitation dans les opérations de logements collectifs. Pour les bâtiments à usage d'habitation : 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à 2 pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m². Ces normes ne s'appliquent pas aux extensions qui n'ont pas pour effet la création d'unités habitables nouvelles.

Le local doit être accessible depuis les emprises publiques et les voies par un cheminement praticable sans discontinuité. Le local sera clos et couvert. Chaque espace destiné aux deux roues devra disposer de dispositifs permettant d'attacher les vélos avec un système de sécurité.

Article UB.13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES – AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS

Les plantations d'arbres et d'arbustes devront favoriser une meilleure intégration des installations. Les caractéristiques du paysage local (haies champêtres, bocagères, bosquets, verger, arbres isolés,…) devront être prises en compte dans le choix des essences, du mode de gestion et de leur taille.

Toute plantation (haies de clôtures, arbres de hautes tiges, arbres d'ornements…) devra être réalisée avec des essences locales variées. Est suggéré par ailleurs la plantation de saules têtards, d'arbres fruitiers ou de haies champêtres. Enfin, les haies, les noyeraies, les vergers et les boisements même situés aux abords des habitations, constituent une trame verte et ils jouent le rôle indispensable de zones refuges pour les animaux sauvages dans leurs déplacements à travers la commune. Il convient de les conserver. Les thuyas, cyprès et lauriers sont notamment interdits. Des brochures d'information sur la plantation des haies et sur la prise en compte des corridors biologiques éditées par le Conseil Général de l'Isère doivent être utilement consultées.

Le permis de construire ou l'autorisation de lotir sera subordonné au maintien ou à la création d'espaces verts correspondant à l'importance de la construction ou de l'opération d'aménagement. Le constructeur ou l'aménageur devra planter en prairies naturelles, arbres d'ornement, arbustes les surfaces non bâties, non aménagées en circulation, espace de stationnement et aire de service. Pour les opérations d'ensemble, au moins **15% de la surface totale du tènement de l'opération sera dédié aux espaces verts et aires de jeux.** Les noues paysagères créées pour gérer les eaux pluviales seront comprises dans la part d'espaces verts à aménager sur la parcelle. Le plan des aménagements extérieurs et des plantations doit être annexé à toute demande d'autorisation d'occupation des sols.

Pour l'aménagement des espaces de stationnement des opérations groupées ou des activités et équipements nécessitant des parkings importants, l'aménageur ou le constructeur devra planter un arbre de haute tige toutes les 6 places de stationnement. Ces arbres seront intégrés dans des plates-bandes continues et végétalisés d'au moins 2 mètres de larges ou dans des fosses de plantation.

Dispositions particulières relatives aux espaces boisés classés (EBC) :

Les différentes zones du PLU comportent des Espaces Boisés Classés (EBC), reportés sur le document graphique. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme.

Dispositions particulières relatives aux éléments paysagers remarquables (application de l'article L.123-1-5 III 2° du CU) :

Les arbres, groupes d'arbres ou alignements repérés dans le document graphique sont protégés au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme pour leur qualité paysagère. Les coupes et abattages sont interdits sauf dans les cas suivants :

- Pour assurer la sécurité des biens et des personnes ;
- Pour renouveler les plantations et boisements concernés : dans ce cas, le projet devra reconstituer le boisement avec la qualité paysagère initiale et présenter une qualité écologique au moins équivalente. La localisation pourra être réétudiée en fonction des contraintes environnementales et du projet.

4. Section 4 : Autres obligations

Article UB 14 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Imperméabilisation des sols limitée

L'imperméabilisation des espaces libres ou non bâtis sera limitée au maximum.

L'utilisation de matériaux perméables et/ou semi-perméables sera favorisée en particulier sur les aires de stationnement aériennes où la majorité des places de stationnement devra intégrer ce principe.

Bacs à ordures ménagères et conteneurs de tri sélectif

En cas de nécessité un local, abri ou emplacement pour les bacs à ordures ménagères et les conteneurs de tri sélectif, devra être implanté en bordure du domaine public. Sa conception sera intégrée à la composition architecturale et/ou urbaine et prendra en compte sa perception depuis l'espace public et les contraintes de collecte. Dans le cas d'un emplacement, il est exigé que sa délimitation soit traitée par un mur ou système occultant d'une hauteur de 0,30 mètre supérieure à celle des bacs et conteneurs.

Article UB 15 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Toute construction nouvelle ou opération d'aménagement doit pouvoir être raccordée aux réseaux de communications électroniques très haut débit (THD), notamment à la fibre optique, et haut débit (HD) quand ils existent. En conséquence, des dispositifs de branchement seront installés depuis le domaine public jusqu'à la construction ou le lot à desservir. Lorsque le développement des réseaux est programmé et permettra d'assurer la desserte à court terme, les dispositifs de raccordement seront prévus en attente pour les opérations d'aménagement.

III - CHAPITRE 1 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

1. Rappel du rapport de présentation

La zone UE est réservée à l'accueil des équipements publics d'infrastructure et de superstructure.

Le PLU distingue quatre secteurs :

- **Un secteur UEi** réservé à l'accueil des installations et infrastructures publiques nécessaires au fonctionnement urbain du secteur
- **Un secteur UEp** réservé à l'accueil des équipements publics, des installations et constructions nécessaires au développement d'activités de tourisme et de loisirs en lien avec les activités de la plage.
- **Un secteur UEs** réservé à l'accueil des équipements publics à vocation sportive et de loisirs.
- **Un secteur UE1** réservé à l'accueil d'équipements publics et/ou collectifs d'intérêt général

.

La zone UE et ses secteurs sont concernés par l'orientation d'aménagement n°1. Les orientations d'aménagement constituent des documents de référence qui expriment les ambitions et les intentions d'aménagement de la collectivité publique sur le secteur en question en précisant **les objectifs et les principes d'aménagement de la zone.**

La zone UE et ses secteurs sont concernés par un cône de vue dans lequel la constructibilité est limitée.

Certains secteurs de la zone UE sont exposés à des risques naturels. Tout aménageur, tout constructeur devra prendre en compte l'existence de ces risques, s'en protéger et ne pas les aggraver. Ils sont indiqués à l'aide de trames venant en surcharge du zonage du PLU. Un indice renseigne sur la nature et l'intensité de l'aléa potentiel à savoir :

- Bv : risque faible de ruissellement sur versant ;

L'ensemble de la zone UE est soumis à un aléa faible généralisé de ruissellement sur versant.
Le Maire peut être amené à recourir à l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme qui précise que le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales en raison notamment de l'existence d'un risque naturel et de son évolution.

La zone UE et ses secteurs sont compris dans le périmètre de site inscrit du lac de Paladru, les nouvelles constructions, ainsi que les travaux sur les constructions existantes devront prendre en compte cette localisation.

2. Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article UE.1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sur l'ensemble de la zone UE et de ses secteurs, sont interdits :

- Les constructions ou extensions à usage d'activité économique incompatibles avec la vocation de la zone et des secteurs qui entraîneraient pour le voisinage une incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, une insalubrité ou un sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens ;
- La création de bâtiments agricoles (même non classé) ainsi que les constructions destinées à l'élevage professionnel des animaux (poulaillers, clapiers, chenils…) ;
- Les affouillements ou exhaussements du sol s'ils ne sont pas indispensables aux constructions et installations autorisées ainsi que les exploitations de carrière ;
- L'aménagement de terrains de camping ou de caravaning (sauf aménagement d'aires de camping-car) ;
- Le stationnement de caravanes isolées sur un terrain non bâti ;
- Les dépôts de ferrailles de matériaux divers et de déchets, ainsi que de vieux véhicules ;
- Les industries
- Les entrepôts

Dans le secteur UEp sont interdits :

- Les logements
- Les bureaux.

Dans le secteur UEi sont interdites **:**

- Toute construction à l'exception des installations et infrastructures autorisées à l'article UE 2 du présent règlement d'urbanisme.

Dans le secteur UEs sont interdites :

- toute construction non liée à la vocation du secteur

Dans le cône de vue est interdite :

- Toute construction à l'exception d'une construction autorisée à l'article UE 2 du présent règlement d'urbanisme.

Article UE.2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans la zone UE : les équipements publics d'intérêt général.

Dans le secteur UE1 : les équipements publics et/ou collectifs d'intérêt général

Dans le secteur UEi : les équipements publics d'infrastructure, les stationnements paysagers et les bassins de rétention.

Dans le secteur UEp : les équipements publics d'infrastructure et de superstructure et les commerces en lien avec les activités de la plage. Sur la totalité du secteur, la surface de plancher cumulée des nouvelles constructions ne pourra excéder 150 m².

Dans le secteur UEs : les équipements publics d'infrastructure et de superstructure à vocation sportive et de loisirs. Sur la totalité du secteur, la surface de plancher cumulée des nouvelles constructions ne pourra excéder 100 m² et sera située dans l'emplacement réservé n°3.

Dans le cône de vue : une seule construction d'intérêt général ou public d'une emprise au sol de 20 m² et d'une hauteur maximum de 3 m est autorisée. Les haies ne sont pas souhaitées, si nécessaires elles seront très localisées et auront une hauteur maximum de 1,5 m (au terme de leur développement). Les essences seront locales et caduques. Le nombre d'arbres sera limité et les houppiers relevés afin de laisser passer la vue.

Dispositions particulières liées à la présence de risques naturels :

- Compte tenu de l'aléa généralisé de ruissellement sur versant qui affecte l'ensemble des terrains situés en zone UE, pour tout projet de construction, il sera fait application des recommandations relatives à la prise en compte du risque inondation par ruissellement, indicé Bv.

Dans les secteurs indicés Bv :

- les constructions sont autorisées sous réserve que la base des ouvertures soit surélevée de 0,50 m par rapport au terrain naturel ou soit protégée d'une lame d'eau de 0,50 m de hauteur par un ouvrage déflecteur ;
- le camping caravanage est autorisé si mise hors d'eau.

3. Section 2 : Conditions de l'occupation du sol

Article UE.3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

L'article R 111-2 du code de l'urbanisme rappelé dans les dispositions générales à l'article 2 du Titre I, reste applicable.

Accès :

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, à la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les accès doivent satisfaire aux règles minimum de sécurité pour permettre d'effectuer des entrées et/ou des sorties sans danger (plateforme de sécurité).

Les accès sur les voies publiques qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation sont interdits. 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 est interdit.

Les accès seront mutualisés entre plusieurs opérations nouvelles ou existantes. Deux accès contigus desservant plusieurs habitations peuvent être interdits, si un seul accès est d'une capacité suffisante pour la desserte de l'ensemble des constructions.

Les accès devront être aménagés de façon à ne pas enclaver de terrains limitrophes.

Voirie

Les voies qu'elles soient privées ou publiques doivent avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de protection civile.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles desservent. En règle générale, les opérations d'ensemble devront prévoir des dessertes reliant les voies existantes afin d'éviter la réalisation d'impasses. Toutefois, lorsque les voies comporteront une impasse, elles devront être aménagées de telle sorte que les véhicules de sécurité, de défense contre l'incendie, de protection civile, de collecte des ordures ménagères puissent effectuer un demi-tour.

Les espaces réservés aux piétons et aux cycles (cheminements, trottoirs, …) devront être d'une largeur suffisante afin de garantir leur sécurité, leur confort et leur accessibilité aux personnes à mobilité réduite notamment.

Dans le cadre de la mise en œuvre de la collecte des ordures ménagères et du tri sélectif, tout chemin privé desservant plusieurs habitations devra prévoir à son débouché sur la voie publique un emplacement d'une taille adaptée à l'opération et situé hors voirie pour la collecte des ordures ménagères (stockage temporaire des containers).

Article UE.4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT, AINSI QUE DANS LES ZONES RELEVANT D'UN ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF, LES CONDITIONS DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

Eau potable

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

Eaux superficielles et souterraines :

Les installations, ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins non domestiques, entraînant des prélèvements sur les eaux superficielles ou souterraines restituées ou non, sont soumis au régime d'autorisation ou de déclaration (article L 214-1 du code de l'environnement et décret du 29 mars 1993 pris en application de l'article 10 de la loi du 8 janvier 1992 sur l'eau).

Assainissement

Eaux usées domestiques :

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement conformément à l'article L 1331-1 du Code de la Santé publique. Ce branchement respectera le règlement d'assainissement applicable au territoire de la commune.

Quand le système est de type séparatif, seules les eaux usées seront rejetées dans le réseau d'eaux usées. Les eaux pluviales, les eaux de pompes à chaleur, les eaux de vidange de piscine seront rejetées dans le réseau d'eaux pluviales.

Eaux usées non domestiques

Les installations, ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins non domestiques entraînant des déversements, écoulements, rejets, même non polluants sont soumis à autorisation ou à déclaration (article 214-1 du code de l'environnement).

Quand le système est de type séparatif, seules les eaux usées seront rejetées dans le réseau d'eaux usées.

Les eaux non polluées (eau de refroidissement de climatisation...) seront rejetées dans le réseau d'eaux pluviales.

Pour mémoire, les eaux usées non domestiques ne peuvent être introduites dans le réseau public d'assainissement qu'avec l'autorisation expresse de la (ou des) collectivité(s) à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par les eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel (réseaux, station d'épuration), Code Santé publique, article L.1331-10. Leur déversement dans le réseau et en station doit donner lieu à une étude d'acceptabilité et le cas échéant à une convention bi ou tripartite: commune (et son gestionnaire), organisme intercommunal (et son gestionnaire) et l'intéressé (industriel ou autre).

Eaux pluviales

Les aménagements extérieurs des constructions doivent contribuer à limiter l'imperméabilisation des sols. La réutilisation des eaux pluviales doit être privilégiée dans la conception et la réhabilitation des constructions.

Lorsqu'il existe un réseau d'eaux pluviales d'une capacité suffisante pour recueillir les eaux nouvelles, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des seules eaux pluviales dans ce réseau et, le cas échéant, des eaux de vidange de piscine, de pompes à chaleur, de refroidissement...

En cas d'insuffisance ou d'absence de réseaux d'eaux pluviales, l'aménageur ou le constructeur est tenu de réaliser à sa charge les dispositifs de stockage nécessaires. Les aménagements devront permettre le libre écoulement des eaux pluviales sans aggraver la servitude du fond inférieur (article 640 du Code Civil), après mise en œuvre de tout dispositif opportun permettant d'écrêter les débits d'apport. Le pétitionnaire devra se rapprocher du gestionnaire, afin de connaitre le débit. (en référence à la carte de zonage eaux pluviales de la Communauté d'agglomération du Pays Voironnais, en annexe de PLU). Toutes les mesures devront être prises pour minimiser l'imperméabilisation des sols et maîtriser le débit et l'écoulement des eaux pluviales (par exemple privilégier les surfaces perméables, noues, toitures végétalisées…).Des dispositifs de rétention et de récupération sur place des eaux pluviales (containers de récupération des eaux de toitures, citerne enterrée, bassin végétalisé, puits d'infiltration, noues, fossés, …) pourront être imposés par les services compétents au niveau de chaque parcelle et/ou de l'ensemble de l'opération. Ils devront être adaptés à la nature du terrain et à l'opération et participeront au traitement paysager du secteur. Les revêtements ne permettant pas à la faune de circuler seront interdits.

Rappel : le décret du 29 mars 1993 pris en application de l'article 10 de la Loi sur l'eau de janvier 1992 précise les activités, travaux, ouvrages et installations susceptibles d'avoir une incidence sur la qualité et l'écoulement des eaux et qui sont soumis à autorisation ou à déclaration.

Ruisseaux et fossés :

Les ruisseaux, fossés de drainage et autres écoulements de surface existants ne seront pas couverts sauf impératifs techniques.

Réseaux électricité et de téléphone :

Dans un intérêt esthétique ceux-ci seront enterrés, en particulier en ce qui concerne la basse tension, sauf impossibilité dûment justifiée.

Les branchements aux constructions seront obligatoirement enterrés, sauf impossibilité dûment justifiée.

Déchets :

Il devra être réalisé pour les opérations d'ensemble un local d'une superficie suffisante pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte sélective (comprenant les containers à verre) des ordures ménagères en accès direct avec le domaine public.

Article UE.5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES EN CAS DE REALISATION D'UN DISPOSITIF D'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF

Sans objet

Article UE.6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les dispositions de la présente règle s'appliquent aux voies publiques et privées ouvertes à la circulation générale ainsi qu'aux espaces publics (place,…).

Règle générale :

Dans la zone UE, sauf dispositions contraires portées au document graphique, les façades ou pignons des constructions principales devront être implantés :

- soit à l'alignement. Dans ce cas, l'égout de toiture pourra être à l'aplomb et le mur en retrait de la largeur de la dépassée de toiture ;

- soit dans un recul minimum de 1 mètre.

Dans la zone UE et ses secteurs, l'implantation des constructions doit être compatible aux dispositions relatives aux orientations d'aménagement n°1.

Article UE.7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Règle générale :

Les constructions devront s'implanter :

- soit en retrait d'au moins 3 mètres.

- soit sur limites séparatives. Dans ce cas :

. si la construction s'implante sur 50% et plus de la limite, la hauteur est limitée à 6 mètres à l'égout à partir du sol naturel avant travaux.

. si la construction s'implante sur moins de 50% de la limite, la hauteur est limitée à 12 mètres à l'égout à partir du sol naturel avant travaux.

L'égout de toiture pourra être à l'aplomb et le mur en retrait de la largeur de la dépassée de toiture. Cette possibilité nécessite que le pétitionnaire ait une vision d'ensemble du projet et prenne en compte l'implantation des constructions existantes sur les terrains limitrophes afin de ne pas gêner par sa construction les bâtiments existants au niveau de l'ensoleillement notamment.

Dans la zone UE et ses secteurs l'implantation des constructions doit être compatible aux dispositions relatives aux orientations d'aménagement n°1.

Article UE.8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet

Article UE.9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Dans le cône de vue : la surface d'emprise au sol de la construction autorisée sera de 20 m² maximum.

Article UE.10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée en tout point du bâtiment à partir du sol naturel existant avant travaux jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées exclus).

Règle générale :

- **Dans la zone UE et le secteur UE1 : la hauteur des constructions est limitée à 12 m à l'égout de toiture ou** au niveau supérieur de l'acrotère des toitures terrasses **à partir du sol naturel avant travaux**.
- **Dans les secteurs UEp et UEs : la hauteur des constructions est limitée à 4 m à l'égout de toiture ou** au niveau supérieur de l'acrotère des toitures terrasses végétalisées, seules autorisées**, à partir du sol naturel avant travaux**.

Article UE.11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS, AINSI QUE EVENTUELLEMENT, LES PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE, DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITE ET SECTEUR A PROTEGER

Rappel :

Conformément à l'article R.111-21 du code de l'urbanisme, « *le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou 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* ».

Toute construction doit être conçue et implantée de manière à préserver le caractère du secteur ou du site sur lequel est édifié le projet, et dans l'objectif précis de participer à la définition du paysage construit des espaces considérés. Ainsi, les projets doivent développer une certaine cohérence par rapport aux constructions voisines, en évitant des ruptures d'échelle et d'harmonie urbaine. Les constructions et clôtures doivent contribuer, par leur nature et leur implantation, à améliorer la lisibilité et la qualité des espaces publics.

Pour tout projet de construction, il est fortement recommandé de prendre contact avec l'architecte conseil de la commune en amont de l'élaboration du projet pour une meilleure prise en compte de l'environnement naturel, physique et urbain et une intégration harmonieuse de la construction dans le paysage.

Implantation / terrassement / accès :

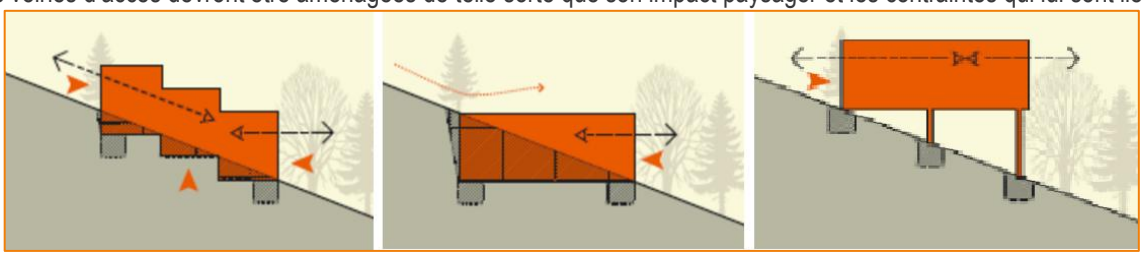
L'implantation des constructions autorisées sur sa parcelle doit être prévue de façon à limiter son impact et libérer le plus possible d'espaces privatifs extérieurs.

La construction s'adaptera au terrain et non l'inverse. Son implantation tiendra compte de la topographie et du niveau de la voie de desserte afin de ne pas nécessiter d'importants terrassements et la réalisation d'importantes plateformes artificielles tant pour la construction que pour les accès. Toutefois, des terrassements (talus/déblais/remblais) pourront être autorisés s'ils sont rendus nécessaires. Lorsqu'ils sont nécessaires les murs de soutènement devront s'intégrer avec l'environnement naturel et urbain : ils devront être végétalisés et traités en harmonie avec la ou les constructions.

***Illustrations de la règle* : réduire les terrassements en s'adaptant à la pente**

Source : Habiter en montagne, référentiel d'architecture, (PNRV; PNRC CAUE 38,73)

Les voiries d'accès devront être aménagées de telle sorte que son impact paysager et les contraintes qui lui sont liées



soient limités : terrassement, entretien, déneigement.

Orientation :

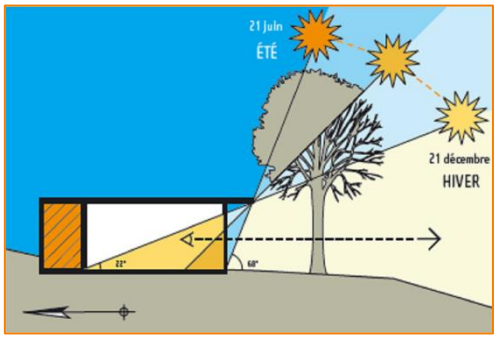
Le faîtage sera de préférence orienté dans le sens de la plus grande dimension du bâtiment dans le cas de bâtiments nettement rectangulaires avec une toiture à deux pans simples. Suivant la pente, l'orientation des vents dominants et l'environnement bâti, la construction sera implantée préférentiellement perpendiculairement ou parallèlement aux courbes de niveaux.

L'orientation des constructions doit être choisie de manière à maximiser les apports solaires en hiver, sans qu'ils soient trop gênants l'été. Par ailleurs, il convient de minimiser les ombres portées sur les bâtiments et de prendre en compte l'impact des vents dominants.

Illustration de la règle :

Optimiser les apports solaires en hiver et limiter leur impact en été

Source : Habiter en montagne, référentiel d'architecture, (PNRV; PNRC CAUE 38,73)



Volumes :

Les constructions devront être traitées avec le maximum de simplicité en volume. Pour la réhabilitation des bâtiments existants (grange, …), la volumétrie initiale du bâtiment sera conservée.

Toiture et couverture :

Dans le cas de toitures terrasses, les toitures terrasses végétalisées sont autorisées, les toitures terrasses non végétalisées sont autorisées uniquement en zone UE, dans la limite de 25% maximum de la surface des toitures de la construction et à condition que cette toiture soit pensée comme une cinquième façade.

Les toitures à pentes des constructions principales comporteront au moins 2 pans. Dans ce cas les caractéristiques des toitures se rapprocheront des toitures existantes faisant référence. Toutefois, il sera autorisé pour les extensions de l'habitation, les annexes accolées à la construction principale ou au mur d'enceinte, une toiture à un pan.

Hormis les toitures terrasses, la toiture doit disposer d'une pente la plus proche de la moyenne des constructions limitrophes et doit être adaptée aux contraintes locales. Elle devra présenter une pente d'au moins 50 %. Pour les annexes accolées et les vérandas, une pente plus faible pourra être autorisée afin de favoriser leur intégration au bâtiment principal.

Les couvertures seront préférentiellement de ton « terre cuite » ou nuancé permettant de dissocier la partie minérale (les murs) de la toiture.

Les panneaux solaires et photovoltaïques sont autorisés. Ils devront être intégrés à la construction, afin de limiter leur impact visuel. Ainsi, l'installation des panneaux solaires se fera en évitant leur pose en saillie sur le toit du bâtiment.

Façades :

Les matériaux destinés à être recouverts devront l'être. Pour les teintes des enduits extérieurs ainsi que pour les boiseries, il est nécessaire de se reporter au nuancier disponible à la permanence de l'architecte conseil.

Les couleurs blanc pur et les couleurs vives sont interdites en façade. Les enduits présenteront un état de surface fin (enduits grattés fins, frottés fins ou lissés).

Utilisation des énergies renouvelables

L'utilisation des énergies renouvelables, notamment solaire (thermique et photovoltaïque) et bois énergie, pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves est recommandée, sous réserve de la protection des sites et des paysages. Cet approvisionnement concernera le chauffage, la production d'eau chaude sanitaire, la production de froid et l'alimentation en électricité.

Clôtures et portails

Il n'est pas obligatoire de clore.

Dans les secteurs UE, UE1, UEi et UEs :

Objectifs généraux : les clôtures devront être adaptées au contexte ouvert et paysager du site. Les clôtures seront mises en œuvre si elles sont strictement nécessaires et devront être le moins visibles et le plus transparentes possibles. Les clôtures de type rurales seront préférées en ce qui concerne le Pré Garot, le stationnement verger et les équipements sportifs. Elles pourront également être végétalisées (hauteur maximum des végétaux à terme de 1,50 m), dans ce cas elles seront constituées d'essences locales variées (Cf plaquette Département 38).

. Les murs toute hauteur sont interdits (sauf pour le secteur du musée). Les murs en pisé, galets et / ou maçonnés en pierre locale relevant d'un vocabulaire patrimonial local sont autorisés.

. Les clôtures devront permettre le passage de la petite faune.

. Quelle que soit sa localisation et son traitement, la clôture ne devra pas dépasser une hauteur totale de 1,50 mètres.

. Les gabions et murs cyclopéens sont interdits, ainsi que les brise-vues et les panneaux grillagés.

. Ces règles ne s'appliquent pas aux clôtures d'équipements sportifs pour lesquelles elles sont nécessaires et intégrées de type tennis ou stade.

. Concernant l'équipement public de type crèche, les clôtures devront répondre aux objectifs généraux mais seront à adapter en terme de hauteur ou de mise en œuvre aux besoins de l'équipement.

Dans le secteur UEp : les clôtures ne devront pas dépasser une hauteur totale de 2 m de haut. Les clôtures devront être adaptées au contexte ouvert et paysager du site. Les clôtures seront mises en oeuvre si elles sont strictement

nécessaires et devront être le moins visibles et le plus transparentes possibles. Les clôtures devront permettre le passage de la petite faune.

Antennes de télévision :

Les antennes, paraboles seront placées sur la façade la plus favorable à un impact visuel discret.

Publicité et enseignes :

La publicité est interdite dans la limite de la réglementation en vigueur (loi de 1979).

Divers :

Les abris des containers d'ordures ménagères devront être intégrés harmonieusement, dans le respect des normes du service gestionnaire.

Dispositions particulières relatives à l'article L.123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme (éléments paysagers remarquables) :

Les modifications des différents bâtiments (partie habitée et annexes) sont possibles dans le respect de la distinction des différents volumes. La restauration des bâtiments respectera la lecture de la volumétrie originelle (taille et organisation des ouvertures, toiture,…). Les détails architecturaux témoignant de l'histoire des édifices seront préservés.

La restauration des bâtiments en pisé nécessite d'adapter les techniques et les savoirs faire à ce matériau : il est nécessaire de se reporter aux fiches techniques réalisées par le Conseil Général de l'Isère en collaboration avec la Conservation du Patrimoine de l'Isère.

Dispositions particulières :

Les équipements publics et les ouvrages d'intérêt collectif pourront faire l'objet d'adaptations au présent règlement, compte tenu des impératifs techniques ou fonctionnels spécifiques.

Dans les secteurs soumis à l'avis de l'architecte des bâtiments de France, des prescriptions particulières complémentaires aux dispositions énoncées aux paragraphes ci-dessus, pour les constructions et les clôtures, pourront être exigées.

Article UE.12 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Il n'est pas fixé de norme de stationnement sur la zone UE, dédiée à l'accueil des équipements publics, ni dans le secteur UE1 dédié à l'accueil des équipements publics et/ou collectifs.

Les aménagements liés au stationnement doivent limiter l'imperméabilisation des sols.

Pour tout établissement privé ou public, les espaces de stationnements doivent être :

- suffisants pour assurer le stationnement des véhicules de livraison et de service de l'établissement, de son personnel et des visiteurs ;
- aménagés de telle sorte que les manœuvres éventuelles de chargement et de déchargement de véhicules puissent être effectuées hors des voies et espaces publics.

Le nombre de places à aménager pour les équipements publics doit être déterminé en fonction de la nature de l'installation.

Stationnement deux roues :

Des stationnements pour les deux-roues (vélos, motos...) devront être prévus pour tout projet de construction à usage d'équipements collectifs et publics.

Chaque espace destiné aux deux roues devra disposer de dispositifs permettant d'attacher les vélos avec un système de sécurité.

Article UE.13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES – AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS

Les plantations d'arbres et d'arbustes devront favoriser une meilleure intégration des installations. Les caractéristiques du paysage local (haies champêtres, bocagères, bosquets, verger, arbres isolés,…) devront être prises en compte dans le choix des essences, du mode de gestion et de leur taille.

Toute plantation (haies de clôtures, arbres de hautes tiges, arbres d'ornements…) devra être réalisée avec des essences locales variées. Est suggéré par ailleurs la plantation de saules têtards, d'arbres fruitiers ou de haies champêtres. Enfin, les haies, les noyeraies, les vergers et les boisements même situés aux abords des habitations, constituent une trame verte et ils jouent le rôle indispensable de zones refuges pour les animaux sauvages dans leurs déplacements à travers la commune. Il convient de les conserver. Les thuyas, cyprès et lauriers sont notamment interdits. Des brochures d'information sur la plantation des haies et sur la prise en compte des corridors biologiques éditées par le Conseil Général de l'Isère doivent être utilement consultées.

Le permis de construire sera subordonné au maintien ou à la création d'espaces verts correspondant à l'importance de la construction ou de l'opération d'aménagement. Le constructeur ou l'aménageur devra planter en prairies naturelles, arbres d'ornement, arbustes les surfaces non bâties, non aménagées en circulation, espace de stationnement et aire de service. Les noues paysagères créées pour gérer les eaux pluviales seront comprises dans la part d'espaces verts à aménager sur la parcelle. Le plan des aménagements extérieurs et des plantations doit être annexé à toute demande d'autorisation d'occupation des sols.

Dispositions particulières relatives aux éléments paysagers remarquables (application de l'article L.123-1-5 III 2° du CU) :

Les arbres, groupes d'arbres ou alignements repérés dans le document graphique sont protégés au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme pour leur qualité paysagère. Les coupes et abattages sont interdits sauf dans les cas suivants :

- Pour assurer la sécurité des biens et des personnes ;
- Pour renouveler les plantations et boisements concernés : dans ce cas, le projet devra reconstituer le boisement avec la qualité paysagère initiale et présenter une qualité écologique au moins équivalente. La localisation pourra être réétudiée en fonction des contraintes environnementales et du projet.

Dans le secteur UEi : le site sera paysager par des arbres.

4. Section 4 : Autres obligations

Article UE 14 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Imperméabilisation des sols limitée

L'imperméabilisation des espaces libres ou non bâtis sera limitée au maximum.

L'utilisation de matériaux perméables et/ou semi-perméables sera favorisée en particulier sur les aires de stationnement aériennes où la majorité des places de stationnement devra intégrer ce principe.

Dans le secteur UEi : les sols seront traités en revêtement poreux et naturels pour 70 % des surfaces minimum.

Bacs à ordures ménagères et conteneurs de tri sélectif

En cas de nécessité un local, abri ou emplacement pour les bacs à ordures ménagères et les conteneurs de tri sélectif devra être implanté en bordure du domaine public. Sa conception sera intégrée à la composition architecturale et/ou urbaine et prendra en compte sa perception depuis l'espace public et les contraintes de collecte. Dans le cas d'un emplacement, il est exigé que sa délimitation soit traitée par un mur ou système occultant d'une hauteur de 0,30 mètre supérieure à celle des bacs et conteneurs.

Article UE 15 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Toute construction nouvelle ou opération d'aménagement doit pouvoir être raccordée aux réseaux de communications électroniques très haut débit (THD), notamment à la fibre optique, et haut débit (HD) quand ils existent. En conséquence, des dispositifs de branchement seront installés depuis le domaine public jusqu'à la construction ou le lot à desservir. Lorsque le développement des réseaux est programmé et permettra d'assurer la desserte à court terme, les dispositifs de raccordement seront prévus en attente pour les opérations d'aménagement.

IV - CHAPITRE 3- DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UI

1. Rappel du rapport de présentation

La zone UI est réservée aux activités économiques.

La zone UI est concernée par l'orientation d'aménagement n°2. Les orientations d'aménagement constituent des documents de référence qui expriment les ambitions et les intentions d'aménagement de la collectivité publique sur le secteur en question en précisant **les objectifs et les principes d'aménagement de la zone.**

Elles constituent des éléments de dialogue avec les opérateurs privés qui doivent, dans un rapport de compatibilité, **respecter l'esprit des intentions d'aménagement exprimées par la collectivité publique.**
La commune a déterminé un schéma d'aménagement global destiné à assurer la cohérence d'ensemble des futures opérations. Les futures constructions devront être compatibles avec le schéma et les orientations proposées, conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme. De plus, **le règlement complète ses prescriptions.**

Certains secteurs de la zone UI sont exposés à des risques naturels. Tout aménageur, tout constructeur devra prendre en compte l'existence de ces risques, s'en protéger et ne pas les aggraver. Ils sont indiqués à l'aide de trames venant en surcharge du zonage du PLU. Un indice renseigne sur la nature et l'intensité de l'aléa potentiel à savoir :
- Bv : risque faible de ruissellement sur versant ;
- RV : risques moyens et forts de ravinement et ruissellement sur versant ;

Plusieurs secteurs sont concernés par les périmètres éloignés (pe) de protection des captages d'eau potable. Dans ces secteurs, aucune installation et occupation du sol susceptible de nuire à la qualité des eaux ne seront autorisées. Ces secteurs sont tramés UI pe.

2. Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation

Article UI.1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sur l'ensemble de la zone UI, sont interdits :

- toutes constructions destinées aux habitations, y compris les logements de fonction ;

- la création de bâtiments agricoles (même non classé) ainsi que les constructions destinées à l'élevage professionnel des animaux (poulaillers, clapiers, chenils…) ;
- les affouillements ou exhaussements du sol s'ils ne sont pas indispensables aux constructions et installations autorisées ainsi que les exploitations de carrière ;
- l'aménagement de terrains de camping ou de caravaning ;
- les piscines.

Dans les secteurs tramés « pe », sont interdits :

- L'installation de réservoirs enterrés d'hydrocarbures liquides ou d'autres produits chimiques qui ne répondraient pas aux normes règlementaires.

Dans les secteurs soumis à des risques naturels identifiés par une trame sur le document graphique du PLU et indicés RG et RV:

- tous les projets nouveaux à l'exception de ceux admis à l'article UI2 ;
- tout affouillement et exhaussement interdits sauf dans le cadre de travaux et aménagements de nature à réduire les risques ou d'infrastructures de desserte après étude d'incidence (indice RV) ou géotechnique de stabilité locale et générale du versant (indice RG),
- le camping caravanage ;
- les aires de stationnement (sauf indice RG) ;
- les bassins et piscines en zone de glissement de terrain interdite à la construction (indice RG)

Article UI.2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.

Sont admis sous conditions :

- Les constructions à caractère économique (artisanat, industrie, services) sous réserve qu'elles ne génèrent pas pour le voisinage une incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, une insalubrité ou un sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
- l'extension des bâtiments existants, soumis ou non à déclaration ou autorisation, utile et nécessaire à la diversification des activités existantes
- les locaux de gardiennage nécessaire aux activités sous réserve qu'ils soient intégrés aux bâtiments d'activité que leur surface ne dépasse pas 50% de la surface affectée à l'activité, dans la limite de 80 m² de surface de plancher.
- Les établissements recevant du public à l'exception de ceux sans rapport avec la destination de la zone.

Dispositions particulières liées à la présence de risques naturels :

- Compte tenu de l'aléa généralisé de ruissellement sur versant qui affecte l'ensemble des terrains situés en zone UI, pour tout projet de construction, il sera fait application des recommandations relatives à la prise en compte du risque inondation par ruissellement, indicé Bv.

Dans les secteurs soumis à des risques naturels identifiés par une trame sur le document graphique du PLU et indicés RV:

- a) sous réserve complémentaire qu'ils ne conduisent pas à une augmentation de la population exposée:
  - les travaux courants d'entretien et de gestion des constructions et installations existantes, notamment les aménagements internes, les traitements de façades, la réfection des toitures.
- b) sous réserve complémentaire 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, notamment d'habitabilité ou de sécurité,
  - la reconstruction ou la réparation de bâtiments sinistrés dans le cas où les dommages n'ont pas de lien avec le risque à l'origine du classement en zone interdite, s'ils ne sont pas situés dans un secteur où toute construction est prohibée.
- c) 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 (logement de fonction) d'une surface inférieure à 20 m2,
- 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

Dans les secteurs indicés Bv :

- les constructions sont autorisées sous réserve que la base des ouvertures soit surélevée de 0,50 m par rapport au terrain naturel ou soit protégée d'une lame d'eau de 0,50 m de hauteur par un ouvrage déflecteur.

3. Section 2 : Conditions de l'occupation du sol

Article UI.3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

L'article R 111-2 du code de l'urbanisme rappelé dans les dispositions générales à l'article 2 du Titre I, reste applicable.

Accès :

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, à la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les accès doivent satisfaire aux règles minimum de sécurité pour permettre d'effectuer des entrées et/ou des sorties sans danger (plateforme de sécurité).

Les accès sur les voies publiques qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation sont interdits. 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 est interdit.

Les accès seront mutualisés entre plusieurs opérations nouvelles ou existantes. Deux accès contigus desservant plusieurs habitations peuvent être interdits, si un seul accès est d'une capacité suffisante pour la desserte de l'ensemble des constructions.

Les accès devront être aménagés de façon à ne pas enclaver de terrains limitrophes.

Voirie

Les voies qu'elles soient privées ou publiques doivent avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de protection civile.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles desservent. En règle générale, les opérations d'ensemble devront prévoir des dessertes reliant les voies existantes afin d'éviter la réalisation d'impasses. Toutefois, lorsque les voies comporteront une impasse, elles devront être aménagées de telle sorte que les véhicules de sécurité, de défense contre l'incendie, de protection civile, de collecte des ordures ménagères puissent effectuer un demi-tour.

Les espaces réservés aux piétons et aux cycles (cheminements, trottoirs, …) devront être d'une largeur suffisante afin de garantir leur sécurité, leur confort et leur accessibilité aux personnes à mobilité réduite notamment.

Dans le cadre de la mise en œuvre de la collecte des ordures ménagères et du tri sélectif, tout chemin privé desservant plusieurs habitations devra prévoir à son débouché sur la voie publique un emplacement d'une taille adaptée à l'opération et situé hors voirie pour la collecte des ordures ménagères (stockage temporaire des containers).

Article UI.4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT, AINSI QUE DANS LES ZONES RELEVANT D'UN ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF, LES CONDITIONS DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

Eau potable

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

Eaux superficielles et souterraines :

Les installations, ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins non domestiques, entraînant des prélèvements sur les eaux superficielles ou souterraines restituées ou non, sont soumis au régime d'autorisation ou de déclaration (article L 214-1 du code de l'environnement et décret du 29 mars 1993 pris en application de l'article 10 de la loi du 8 janvier 1992 sur l'eau).

Assainissement

Eaux usées domestiques :

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement conformément à l'article L 1331-1 du Code de la Santé publique. Ce branchement respectera le règlement d'assainissement applicable au territoire de la commune.

Quand le système est de type séparatif, seules les eaux usées seront rejetées dans le réseau d'eaux usées. Les eaux pluviales, les eaux de pompes à chaleur, les eaux de vidange de piscine seront rejetées dans le réseau d'eaux pluviales.

Dans le secteur tramé « pe », les constructions seront raccordées au réseau collectif d'assainissement.

Eaux usées non domestiques

Les installations, ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins non domestiques entraînant des déversements, écoulements, rejets, même non polluants sont soumis à autorisation ou à déclaration (article 214-1 du code de l'environnement).

Quand le système est de type séparatif, seules les eaux usées seront rejetées dans le réseau d'eaux usées.
Les eaux non polluées (eau de refroidissement de climatisation...) seront rejetées dans le réseau d'eaux pluviales.

Pour mémoire, les eaux usées non domestiques ne peuvent être introduites dans le réseau public d'assainissement qu'avec l'autorisation expresse de la (ou des) collectivité(s) à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par les eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel (réseaux, station d'épuration), Code Santé publique, article L.1331-10. Leur déversement dans le réseau et en station doit donner lieu à une étude d'acceptabilité et le cas échéant à une convention bi ou tripartite: commune (et son gestionnaire), organisme intercommunal (et son gestionnaire) et l'intéressé (industriel ou autre).

Eaux pluviales

Les aménagements extérieurs des constructions doivent contribuer à limiter l'imperméabilisation des sols. La réutilisation des eaux pluviales doit être privilégiée dans la conception et la réhabilitation des constructions.

Lorsqu'il existe un réseau d'eaux pluviales d'une capacité suffisante pour recueillir les eaux nouvelles, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des seules eaux pluviales dans ce réseau et, le cas échéant, des eaux de vidange de piscine, de pompes à chaleur, de refroidissement...

En cas d'insuffisance ou d'absence de réseaux d'eaux pluviales, l'aménageur ou le constructeur est tenu de réaliser à sa charge les dispositifs de stockage nécessaires. Les aménagements devront permettre le libre écoulement des eaux pluviales sans aggraver la servitude du fond inférieur (article 640 du Code Civil), après mise en œuvre de tout dispositif opportun permettant d'écrêter les débits d'apport. L'infiltration à la parcelle, complétée par un dispositif de rétention et régulation de débit est à privilégier, le pétitionnaire devra se rapprocher du gestionnaire, afin de connaitre le débit. (en référence à la carte de zonage eaux pluviales de la Communauté d'agglomération du Pays Voironnais, en annexe de PLU). Toutes les mesures devront être prises pour minimiser l'imperméabilisation des sols et maîtriser le débit et l'écoulement des eaux pluviales (par exemple privilégier les surfaces perméables, noues, toitures végétalisées…).Des dispositifs de rétention et de récupération sur place des eaux pluviales (containers de récupération des eaux de toitures, citerne enterrée, bassin végétalisé, puits d'infiltration, noues, fossés, …) pourront être imposés par les services compétents au niveau de chaque parcelle et/ou de l'ensemble de l'opération. Ils devront être adaptés à la nature du terrain et à l'opération et participeront au traitement paysager du secteur. Les revêtements ne permettant pas à la faune de circuler seront interdits.

Rappel : le décret du 29 mars 1993 pris en application de l'article 10 de la Loi sur l'eau de janvier 1992 précise les activités, travaux, ouvrages et installations susceptibles d'avoir une incidence sur la qualité et l'écoulement des eaux et qui sont soumis à autorisation ou à déclaration.

Ruisseaux et fossés :

Les ruisseaux, fossés de drainage et autres écoulements de surface existants ne seront pas couverts sauf impératifs techniques.

Réseaux électricité et de téléphone :

Dans un intérêt esthétique ceux-ci seront enterrés, en particulier en ce qui concerne la basse tension, sauf impossibilité dûment justifiée.

Les branchements aux constructions seront obligatoirement enterrés, sauf impossibilité dûment justifiée.

Déchets :

Il devra être réalisé pour les opérations d'ensemble un local d'une superficie suffisante pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte sélective (comprenant les containers à verre) des ordures ménagères en accès direct avec le domaine public.

Article UI.5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES EN CAS DE REALISATION D'UN DISPOSITIF D'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF

Sans objet

Article UI.6 : MPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les dispositions de la présente règle s'appliquent aux voies publiques et privées ouvertes à la circulation générale ainsi qu'aux espaces publics (place,…).

Règle générale :

Dans la zone UI, les façades ou pignons des constructions **seront implantées à une distance au moins égale à 10 mètres par rapport à la RD 50.**

Par rapport aux voies internes à la zone, les façades ou pignons des constructions principales devront être implantés :

- soit à l'alignement. Dans ce cas, l'égout de toiture pourra être à l'aplomb et le mur en retrait de la largeur de la dépassée de toiture ;

- soit dans un recul maximum de 5 mètres.

La règle générale s'applique au corps principal du bâtiment, les encorbellements, saillies de toiture, balcons, n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 mètre de dépassement, sous réserve de garantir le bon fonctionnement et la sécurité des voies.

Disposition particulière :

Les accès automobiles (portail) devront présenter un recul minimum de 5 m par rapport à la voie de desserte pour permettre le stationnement d'au moins un véhicule devant le portail sans empiéter sur la voie de circulation.

Article UI.7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Règle générale :

Les constructions devront s'implanter soit :

- sur au moins une limite séparative aboutissant aux voies sous réserve que des précautions soient prises pour lutter contre la propagation des incendies. Dans ce cas, l'égout de toiture pourra être à l'aplomb et le mur en retrait de la largeur de la dépassée de toiture.

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

Dans le cas où la parcelle jouxte une zone d'habitat, l'implantation des constructions industrielles et artisanales se fera sur le côté opposé à celui jouxtant la zone d'habitat, sauf si une implantation différente permet de réduire les nuisances sonores (par exemple : en écran).

La règle générale s'applique au corps principal du bâtiment, les encorbellements, saillis de toiture, balcons étant pris en compte dans une limite supérieure à 1 mètre de dépassement.

Article UI.8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Une distance d'au moins 5 mètres est imposée entre deux constructions non jointives afin d'aménager un espace suffisant pour permettre l'entretien du sol et des constructions, le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

Article UI.9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol maximum est fixée à 50% de la surface totale du tènement foncier concerné.

Il peut être porté à 60% lorsque :

- il s'agit d'entrepôt où les manœuvres s'effectuent en grande partie à l'intérieur des bâtiments ;
- il s'agit d'entrepôt nécessaire au stockage des matières premières ;
- il s'agit d'une extension de la construction principale ;

Cette disposition ne pourra être accordée que dans la mesure où les emplacements pour le stationnement sont réalisés.

Pour les équipements publics, les services et ouvrages d'intérêt collectif, il n'est pas imposé de règle concernant les emprises aux sols.

Article UI.10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée en tout point du bâtiment à partir du sol naturel existant avant travaux jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées exclus).

Règle générale :

- **Dans la zone UI**, la hauteur maximale des constructions est fixée à : **12 mètres** mesurée au faîtage et **9 mètres** au niveau supérieur de l'acrotère des toitures terrasses végétalisées, seules autorisées**, à partir du sol naturel avant travaux**.

Les équipements publics, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumis à l'ensemble de ces dispositions générales et particulières.

Article UI.11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS, AINSI QUE EVENTUELLEMENT, LES PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE, DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITE ET SECTEUR A PROTEGER

Rappel :

Conformément à l'article R.111-21 du code de l'urbanisme, « *le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou 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* ».

Toute construction doit être conçue et implantée de manière à préserver le caractère du secteur ou du site sur lequel est édifié le projet, et dans l'objectif précis de participer à la définition du paysage construit des espaces considérés. Ainsi, les projets doivent développer une certaine cohérence par rapport aux constructions voisines, en évitant des ruptures d'échelle et d'harmonie urbaine. Les constructions et clôtures doivent contribuer, par leur nature et leur implantation, à améliorer la lisibilité et la qualité des espaces publics.

Pour tout projet de construction, il est fortement recommandé de prendre contact avec l'architecte conseil de la commune en amont de l'élaboration du projet pour une meilleure prise en compte de l'environnement naturel, physique et urbain et une intégration harmonieuse de la construction dans le paysage.

Implantation / terrassement / accès :

L'implantation des constructions autorisées sur sa parcelle doit être prévue de façon à limiter son impact et libérer le plus possible d'espaces privatifs extérieurs.

La construction s'adaptera au terrain et non l'inverse. Son implantation tiendra compte de la topographie et du niveau de la voie de desserte afin de ne pas nécessiter d'importants terrassements et la réalisation d'importantes plateformes artificielles tant pour la construction que pour les accès. Toutefois, des terrassements (talus/déblais/remblais) pourront être autorisés s'ils sont rendus nécessaires. Lorsqu'ils sont nécessaires les murs de soutènement devront s'intégrer avec l'environnement naturel et urbain : ils devront être végétalisés et traités en harmonie avec la ou les constructions.

Les voiries d'accès devront être aménagées de telle sorte que son impact paysager et les contraintes qui lui sont liées soient limités : terrassement, entretien, déneigement.

Orientation :

Le faîtage sera de préférence orienté dans le sens de la plus grande dimension du bâtiment dans le cas de bâtiments nettement rectangulaires avec une toiture à deux pans simples. Suivant la pente, l'orientation des vents dominants et l'environnement bâti, la construction sera implantée préférentiellement perpendiculairement ou parallèlement aux courbes de niveaux.

L'orientation des constructions doit être choisie de manière à maximiser les apports solaires en hiver, sans qu'ils soient trop gênants l'été. Par ailleurs, il convient de minimiser les ombres portées sur les bâtiments et de prendre en compte l'impact des vents dominants.

Volumes :

Les constructions devront être traitées avec le maximum de simplicité en volume. Pour la réhabilitation des bâtiments existants (grange, …), la volumétrie initiale du bâtiment sera conservée.

Toiture et couverture :

Dans le cas de toitures terrasses, seules les toitures terrasses végétalisées sont autorisées. Si la construction dispose d'une toiture terrasse, cette dernière doit être considérée et conçue comme une 5ème façade. Elle nécessite à ce titre une attention particulière quant à son traitement. Ainsi, il est interdit d'y apposer des installations techniques telles que les climatiseurs.

Façades :

Les matériaux destinés à être recouverts devront l'être. Pour les teintes des enduits extérieurs ainsi que pour les boiseries, il est nécessaire de se reporter au nuancier disponible à la permanence de l'architecte conseil.

Les couleurs sombre dans la tonalité du site sont à privilégier.

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

Les imitations de matériaux sont interdites.

Utilisation des énergies renouvelables

L'utilisation des énergies renouvelables, notamment solaire (thermique et photovoltaïque) et bois énergie, pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves est recommandée, sous réserve de la protection des sites et des paysages. Cet approvisionnement concernera le chauffage, la production d'eau chaude sanitaire, la production de froid et l'alimentation en électricité.

Clôtures et portails

Il n'est pas obligatoire de clore.

Toutefois, si le pétitionnaire souhaite clore son tènement, la clôture devra être constituée par un grillage en treillis soudé de couleur verte dont la hauteur sera limitée à 2 mètres. Il sera privilégié un doublage de ce grillage par une haie vive composée d'essences locales variées. Pour des raisons de sécurité, d'autres dispositions peuvent être autorisées.

Les portails seront implantés en retrait suffisant (au moins 5 mètres) au droit des accès automobiles pour permettre le stationnement éventuel d'un véhicule automobile hors voirie publique. Il est possible de constituer la clôture autour du

portail par des murets de 1.20 mètre de haut maximum sur 20 mètres de long au total (10 mètres de part et d'autre du portail). L'entreprise pourra disposer notamment son enseigne sur ce muret.

Les murs et murets existants doivent être maintenus et restaurés dans leur aspect original. En cas de démolition, ils devront être reconstruits en respectant leur aspect original.

Les portails seront les plus simples possibles et devront s'intégrer à la construction (matériaux, couleurs, traitement des piliers).

Publicité et enseignes :

La publicité est interdite dans la limite de la réglementation en vigueur (loi de 1979).

Divers :

Les abris des containers d'ordures ménagères devront être intégrés harmonieusement, dans le respect des normes du service gestionnaire.

Dans les secteurs soumis à l'avis de l'architecte des bâtiments de France, des prescriptions particulières complémentaires aux dispositions énoncées aux paragraphes ci-dessus, pour les constructions et les clôtures, pourront être exigées.

Article UI.12 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

Les aménagements liés au stationnement doivent limiter l'imperméabilisation des sols.

Les espaces de stationnements doivent être :

- suffisants pour assurer le stationnement des véhicules de livraison et de service de l'établissement, de son personnel et des visiteurs sur la parcelle ;
- aménagés de telle sorte que les manœuvres éventuelles de chargement et de déchargement de véhicules puissent être effectuées hors des voies et espaces publics.

Le nombre minimal d'emplacements est de :

- pour les activités autorisées : 1 place pour 2 emplois ;

De plus, des aménagements spécifiques pour le stationnement des véhicules des personnes à mobilité réduite devront être réalisés à raison de 5 % du nombre total de places à aménager pour les équipements publics et les bâtiments collectifs neufs.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé dans l'environnement immédiat du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise lesdites places.

Stationnement deux roues :

Pour le stationnement des cycles, il convient de prévoir au minimum 1,5% de la surface de plancher des bâtiments à usage de bureau.

Le local doit être accessible depuis les emprises publiques et les voies par un cheminement praticable sans discontinuité. Le local sera clos et couvert. Chaque espace destiné aux deux roues devra disposer de dispositifs permettant d'attacher les vélos avec un système de sécurité.

Article UI.13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISÉS CLASSÉS – AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS

Les plantations d'arbres et d'arbustes devront favoriser une meilleure intégration des installations. Les caractéristiques du paysage local (haies champêtres, bocagères, bosquets, verger, arbres isolés,…) devront être prises en compte dans le choix des essences, du mode de gestion et de leur taille.

Toute plantation (haies de clôtures, arbres de hautes tiges, arbres d'ornements…) devra être réalisée avec des essences locales variées. Est suggéré par ailleurs la plantation de saules têtards, d'arbres fruitiers ou de haies champêtres. Enfin, les haies, les noyeraies, les vergers et les boisements même situés aux abords des habitations, constituent une trame verte et ils jouent le rôle indispensable de zones refuges pour les animaux sauvages dans leurs déplacements à travers la commune. Il convient de les conserver. Les thuyas, cyprès et lauriers sont notamment interdits. Des brochures d'information sur la plantation des haies et sur la prise en compte des corridors biologiques éditées par le Conseil Général de l'Isère doivent être utilement consultées.

Le permis de construire ou l'autorisation de lotir sera subordonné au maintien ou à la création d'espaces verts correspondant à l'importance de la construction ou de l'opération d'aménagement. Dans la zone UI, le constructeur ou l'aménageur devra planter en prairies naturelles, arbres d'ornement, arbustes les surfaces non bâties, non aménagées en circulation, espace de stationnement et aire de service à concurrence d'une **superficie minimum de 15% de la surface totale du tènement de l'opération.** Les noues paysagères créées pour gérer les eaux pluviales seront comprises dans la part d'espaces verts à aménager sur la parcelle.

Afin de faciliter la gestion des eaux pluviales et l'intégration des constructions dans le paysage un minimum de 50% des espaces libres résiduels, après constructions ou extensions, devront être en plein terre.

Pour l'aménagement des zones tampons entre espaces urbains et entre espace urbain et zone agricole

Au niveau de Rexor, la limite entre la zone économique et la zone d'habitat (la Truitière) sera obligatoirement plantée par des arbustes et des arbres de haute tige.

Pour l'aménagement des espaces de stationnement :

L'aménageur ou le constructeur devra planter **un arbre de haute tige toutes les 6 places de stationnement**. Ces arbres seront intégrés dans des **plates-bandes continues et végétalisés d'au moins 2 mètres de larges.**

Le traitement des surfaces de stationnement devra permettre **l'infiltration des eaux pluviales.**

Pour l'aménagement des zones de recul entre la RD 50 et la construction : l'aménageur ou le constructeur devra engazonner la zone de recul située entre les constructions et l'emprise publique de la voie de desserte. De plus, arbres ou arbustes devront être plantés entre cette dernière et la voie de desserte.

Dispositions particulières relatives aux espaces boisés classés (EBC) :

Les différentes zones du PLU comportent des Espaces Boisés Classés (EBC), reportés sur le document graphique. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme.

Dispositions particulières relatives aux éléments paysagers remarquables (application de l'article L.123-1-5 III 2° du CU) :

Les arbres, groupes d'arbres ou alignements repérés dans le document graphique sont protégés au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme pour leur qualité paysagère. Les coupes et abattages sont interdits sauf dans les cas suivants :

- Pour assurer la sécurité des biens et des personnes ;
- Pour renouveler les plantations et boisements concernés : dans ce cas, le projet devra reconstituer le boisement avec la qualité paysagère initiale et présenter une qualité écologique au moins équivalente. La localisation pourra être réétudiée en fonction des contraintes environnementales et du projet.

4. Section 4 : Autres obligations

Article UI.14 : PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Imperméabilisation des sols limitée

L'imperméabilisation des espaces libres ou non bâtis sera limitée au maximum.

L'utilisation de matériaux perméables et/ou semi-perméables sera favorisée en particulier sur les aires de stationnement aériennes où la majorité des places de stationnement devra intégrer ce principe.

Bacs à ordures ménagères et conteneurs de tri sélectif

En cas de nécessité un local, abri ou emplacement pour les bacs à ordures ménagères et les conteneurs de tri sélectif, devra être implanté en bordure du domaine public. Sa conception sera intégrée à la composition architecturale et/ou urbaine et prendra en compte sa perception depuis l'espace public et les contraintes de collecte. Dans le cas d'un emplacement, il est exigé que sa délimitation soit traitée par un mur ou système occultant d'une hauteur de 0,30 mètre supérieure à celle des bacs et conteneurs.

.

Article UI.15 : INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Toute construction nouvelle ou opération d'aménagement doit pouvoir être raccordée aux réseaux de communications électroniques très haut débit (THD), notamment à la fibre optique, et haut débit (HD) quand ils existent. En conséquence, des dispositifs de branchement seront installés depuis le domaine public jusqu'à la construction ou le lot à desservir. Lorsque le développement des réseaux est programmé et permettra d'assurer la desserte à court terme, les dispositifs de raccordement seront prévus en attente pour les opérations d'aménagement.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

I - CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AU

Rappel du rapport de présentation

Les zones à urbaniser sont dites " zones AU ". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

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

Article AU.1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sans objet

Article AU.2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sans objet

Article AU.3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Article AU.4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT, AINSI QUE DANS LES ZONES RELEVANT D'UN ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF, LES CONDITIONS DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

Sans objet

Article AU.5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES EN CAS DE REALISATION D'UN DISPOSITIF D'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF

Sans objet

Article AU.6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sans objet

Article AU.7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Sans objet

Article AU.8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Sans objet

Article AU.9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet

Article AU.10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Sans objet

Article AU.11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS, AINSI QUE EVENTUELLEMENT, LES PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE, DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITE ET SECTEUR A PROTEGER

Sans objet

Article AU.12 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Sans objet

Article AU.13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISÉS CLASSÉS – AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS

Sans objet

Article AU.14 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Sans objet

Article AU.15 : INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Sans objet

II - CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AUA

1. Rappel du rapport de présentation

Il s'agit d'une zone où les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existant à la périphérie immédiate ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

La zone AUa est concernée par l'orientation d'aménagement n°1. Les orientations d'aménagement constituent des documents de référence qui expriment les ambitions et les intentions d'aménagement de la collectivité publique sur le secteur en question en précisant **les objectifs et les principes d'aménagement de la zone.**

De plus, la zone AUa est concernée par des servitudes de pré-localisation pour la création de cheminements et de voiries. ~~par des servitudes de logement et par des alignements du bâti sur les voies~~.

Certains secteurs de la zone AUa sont exposés à des risques naturels. Tout aménageur, tout constructeur devra prendre en compte l'existence de ces risques, s'en protéger et ne pas les aggraver. Ils sont indiqués à l'aide de trames venant en surcharge du zonage du PLU. Un indice renseigne sur la nature et l'intensité de l'aléa potentiel à savoir :

- Bv : risque faible de ruissellement sur versant ;

- RV : risques moyens et forts de ravinement et ruissellement sur versant ;

L'ensemble de la zone AUa est soumis à un aléa faible généralisé de ruissellement sur versant.

Le Maire peut être amené à recourir à l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme qui précise que le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales en raison notamment de l'existence d'un risque naturel et de son évolution.

Plusieurs secteurs sont compris dans le périmètre de site inscrit du lac de Paladru, les nouvelles constructions, ainsi que les travaux sur les constructions existantes devront prendre en compte cette localisation.

2. Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article AUa.1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sur l'ensemble de la zone ~~UA~~ AUa, sont interdits :

- Les constructions ou extensions à usage d'activité économique incompatibles avec la fonction résidentielle de la zone qui entraîneraient pour le voisinage une incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, une insalubrité ou un sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens ;
- La création de bâtiments agricoles (même non classé) ainsi que les constructions destinées à l'élevage professionnel des animaux (poulaillers, clapiers, chenils…) ;
- Les affouillements ou exhaussements du sol s'ils ne sont pas indispensables aux constructions et installations autorisées ainsi que les exploitations de carrière ;
- L'aménagement de terrains de camping ou de caravaning (sauf aménagement d'aires de camping-car) ;
- Le stationnement de caravanes isolées sur un terrain non bâti ;

- Les dépôts de ferrailles de matériaux divers et de déchets, ainsi que de vieux véhicules.

Dans les secteurs tramés « pe », sont interdits :

- L'installation de réservoirs enterrés d'hydrocarbures liquides ou d'autres produits chimiques qui ne répondraient pas aux normes règlementaires.

Dans les secteurs soumis à des risques naturels identifiés par une trame sur le document graphique du PLU et indicés RV:

- tous les projets nouveaux à l'exception de ceux admis à l'article AU.2
- tout affouillement et exhaussement interdits sauf dans le cadre de travaux et aménagements de nature à réduire les risques ou d'infrastructures de desserte après étude d'incidence ;
- le camping caravanage ;
- les aires de stationnement.

Article AUa.2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Rappels :

En référence à l'article L123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme le PLU a identifié et localisé des éléments remarquables du paysage à protéger, il sera fait application de l'article R421-23 du code de l'urbanisme, qui impose une demande d'autorisation préalable pour tous travaux ayant pour effet de détruire un élément du paysage identifié.

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.

Les bâtiments patrimoniaux identifiés sur le document graphique du PLU sont soumis à permis de démolir.

Sont admis sous conditions :

Les constructions au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement écrit et graphique. Leurs implantations devront respecter l'orientation d'aménagement et de programmation.

~~**Cinq servitudes de logement, au titre de l'article L123-2b du code de l'urbanisme, figurent en zone AUa dans le document graphique du règlement de PLU, repérées par une trame et un numéro spécifique par phases opérationnelles. La servitude S3 prévoit la réalisation d'un minimum de 11 logements locatifs sociaux.**~~

Dispositions particulières liées à la présence de risques naturels :

- Compte tenu de l'aléa généralisé de ruissellement sur versant qui affecte l'ensemble des terrains situés en zone AUa, pour tout projet de construction, il sera fait application des recommandations relatives à la prise en compte du risque inondation par ruissellement, indicé Bv.

Dans les secteurs soumis à des risques naturels identifiés par une trame sur le document graphique du PLU et indicés RV:

- a) sous réserve complémentaire qu'ils ne conduisent pas à une augmentation de la population exposée:

les travaux courants d'entretien et de gestion des constructions et installations existantes, notamment les aménagements internes, les traitements de façades, la réfection des toitures.

- b) sous réserve complémentaire 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, notamment d'habitabilité ou de sécurité
- la reconstruction ou la réparation de bâtiments sinistrés dans le cas où les dommages n'ont pas de lien avec le risque à l'origine du classement en zone interdite, s'ils ne sont pas situés dans un secteur où toute construction est prohibée.
  - c) 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 m2, ainsi que les bassins et les piscines non couvertes et liées à des habitations existantes
- les constructions et installations nécessaires à l'activité culturelle, touristique, sportive et de loisirs, 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

Dans les secteurs indicés Bv :

- les constructions sont autorisées sous réserve que la base des ouvertures soit surélevée de 0,50 m par rapport au terrain naturel ou soit protégée d'une lame d'eau de 0,50 m de hauteur par un ouvrage déflecteur ;
- le camping caravanage est autorisé si mise hors d'eau.

3. Section 2 : Conditions de l'occupation du sol

Article AUa.3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

L'article R 111-2 du code de l'urbanisme rappelé dans les dispositions générales à l'article 2 du Titre I, reste applicable.

Accès :

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, à la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les accès sur les voies publiques qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation sont interdits. 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 est interdit.

Les accès seront mutualisés entre plusieurs opérations nouvelles ou existantes. Deux accès contigus desservant plusieurs habitations peuvent être interdits, si un seul accès est d'une capacité suffisante pour la desserte de l'ensemble des constructions.

Les accès devront être aménagés de façon à ne pas enclaver de terrains limitrophes.

Voirie

Les voies qu'elles soient privées ou publiques doivent avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de protection civile.

Les voiries devront respecter les principes de l'orientation d'aménagement et de programmation n°1.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles desservent. En règle générale, les opérations d'ensemble devront prévoir des dessertes reliant les voies existantes afin d'éviter la réalisation d'impasses. Toutefois, lorsque les voies comporteront une impasse, elles devront être aménagées de telle sorte que les véhicules de sécurité, de défense contre l'incendie, de protection civile, de collecte des ordures ménagères puissent effectuer un demi-tour.

Dans le cadre de la mise en œuvre de la collecte des ordures ménagères et du tri sélectif, tout chemin privé desservant plusieurs habitations devra prévoir à son débouché sur la voie publique un emplacement d'une taille adaptée à l'opération et situé hors voirie pour la collecte des ordures ménagères (stockage temporaire des containers).

Article AUa.4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT, AINSI QUE DANS LES ZONES RELEVANT D'UN ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF, LES CONDITIONS DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

Eau potable

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

Eaux superficielles et souterraines :

Les installations, ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins non domestiques, entraînant des prélèvements sur les eaux superficielles ou souterraines restituées ou non, sont soumis au régime d'autorisation ou de déclaration (article L 214-1 du code de l'environnement et décret du 29 mars 1993 pris en application de l'article 10 de la loi du 8 janvier 1992 sur l'eau).

Assainissement

Eaux usées domestiques :

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement conformément à l'article L 1331-1 du Code de la Santé publique. Ce branchement respectera le règlement d'assainissement applicable au territoire de la commune.

Quand le système est de type séparatif, seules les eaux usées seront rejetées dans le réseau d'eaux usées. Les eaux pluviales, les eaux de pompes à chaleur, les eaux de vidange de piscine seront rejetées dans le réseau d'eaux pluviales.

Dans le secteur tramé « pe », les constructions seront raccordées au réseau collectif d'assainissement.

Eaux usées non domestiques

Les installations, ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins non domestiques entraînant des déversements, écoulements, rejets, même non polluants sont soumis à autorisation ou à déclaration (article 214-1 du code de l'environnement).

Quand le système est de type séparatif, seules les eaux usées seront rejetées dans le réseau d'eaux usées.

Les eaux non polluées (eau de refroidissement de climatisation...) seront rejetées dans le réseau d'eaux pluviales.

Pour mémoire, les eaux usées non domestiques ne peuvent être introduites dans le réseau public d'assainissement qu'avec l'autorisation expresse de la (ou des) collectivité(s) à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par les eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel (réseaux, station d'épuration), Code Santé publique, article L.1331-10. Leur déversement dans le réseau et en station doit donner lieu à une étude d'acceptabilité et le cas échéant à une convention bi ou tripartite : commune (et son gestionnaire), organisme intercommunal (et son gestionnaire) et l'intéressé (industriel ou autre).

Eaux pluviales

~~Les aménagements extérieurs des constructions doivent contribuer à limiter l'imperméabilisation des sols. La réutilisation des eaux pluviales doit être privilégiée dans la conception et la réhabilitation des constructions.~~

~~Lorsqu'il existe un réseau d'eaux pluviales d'une capacité suffisante pour recueillir les eaux nouvelles, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des seules eaux pluviales dans ce réseau et, le cas échéant, des eaux de vidange de piscine, de pompes à chaleur, de refroidissement…~~

~~En cas d'insuffisance ou d'absence de réseaux d'eaux pluviales, l'aménageur ou le constructeur est tenu de réaliser à sa charge les dispositifs de stockage nécessaires. Les aménagements devront permettre le libre écoulement des eaux pluviales sans aggraver la servitude du fond inférieur (article 640 du Code Civil), après mise en œuvre de tout dispositif opportun permettant d'écrêter les débits d'apport. Les mesures à prendre pour la gestion des EP (rétention – infiltration) doivent faire l'objet d'une réflexion à l'échelle de la zone. Le pétitionnaire devra se rapprocher du gestionnaire, afin de connaitre le débit. (en référence à la carte de zonage eaux pluviales de la Communauté d'agglomération du Pays Voironnais, en annexe de PLU). Toutes les mesures devront être prises pour minimiser l'imperméabilisation des sols et maîtriser le débit et l'écoulement des eaux pluviales (par exemple privilégier les surfaces perméables, noues, toitures végétalisées…).Des dispositifs de rétention et de récupération sur place des eaux pluviales (containers de récupération des eaux de toitures, citerne enterrée, bassin végétalisé, puits d'infiltration, noues, fossés, …) pourront être imposés par les services compétents au niveau de chaque parcelle et/ou de l'ensemble de l'opération. Ils devront être adaptés à la nature du terrain et à l'opération et participeront au traitement paysager du secteur. Les revêtements ne permettant pas à la faune de circuler seront interdits.~~

~~Rappel : le décret du 29 mars 1993 pris en application de l'article 10 de la Loi sur l'eau de janvier 1992 précise les activités, travaux, ouvrages et installations susceptibles d'avoir une incidence sur la qualité et l'écoulement des eaux et qui sont soumis à autorisation ou à déclaration.~~

Le code civil (article 640) indique que : « Les fonds inférieurs sont assujettis envers ceux qui sont plus élevés à recevoir les eaux qui en découlent naturellement sans que la main de l'homme y ait contribué. Le propriétaire inférieur ne peut point élever de digue qui empêche cet écoulement. Le propriétaire supérieur ne peut rien faire qui aggrave la servitude du fonds inférieur. »

Le pétitionnaire devra s'assurer de la bonne gestion des eaux pluviales de l'ensemble des surfaces artificialisées de son projet (toitures, terrasses, accès, aires de stationnement, etc.).

Il est demandé notamment de :

Règle générale :

Gérer les eaux pluviales de son projet sur son assiette foncière, préférentiellement par infiltration si la nature du terrain le permet (perméabilité, aléas naturels...).

Règle alternative (R151-13 du code de l'urbanisme) :

Les règles générales peuvent être assorties de règles alternatives qui en permettent une application circonstanciée à des conditions locales particulières.

Ces règles alternatives ne peuvent avoir pour objet ou pour effet de se substituer aux possibilités reconnues à l'autorité compétente en matière d'autorisation d'urbanisme de procéder à des adaptations mineures par l'article L. 152-3 et d'accorder des dérogations aux règles du plan local d'urbanisme par les articles L. 152-4 à L. 152-6).

A défaut, un système de rétention avec débit de fuite (ou débit régulé) pourra être accepté. Cette rétention respectera les dispositions suivantes :

- le débit de fuite devra être dirigé vers un exutoire pouvant recevoir ce débit : réseau Eaux Pluviales, exutoire naturel (cours d'eau/fossé),
- une demande d'autorisation de rejet doit être faite au gestionnaire, celui-ci se réserve le droit de ne pas autoriser ce rejet s'il estime que son réseau n'est pas en capacité de recevoir un débit supplémentaire.

Dans tous les cas :

- En cas de saturation du dispositif de gestion des eaux pluviales, les eaux débordées devront être gérées sans engendrer de désordre (inondation, érosion des sols, etc.) en aval (routes, réseaux, bâtiments, etc.). Le pétitionnaire devra s'assurer de la maitrise de ces écoulements en ayant une analyse du chemin suivi par les eaux en aval de son projet et en s'assurant de la capacité de l'exutoire final à les recevoir (autorisation du gestionnaire à obtenir).
- Les ouvrages devront respecter et être dimensionnés selon le règlement Eaux Pluviales en vigueur ou à défaut, aux préconisations du service GEPU du Pays Voironnais.
- Sur les opérations d'ensemble, une réflexion globale doit être menée afin d'optimiser au mieux la gestion des eaux pluviales dans le contexte local.
- Les propriétaires de terrains riverains du domaine public routier recevant les eaux de ruissellement ou supportant des ouvrages de gestion des eaux pluviales (noue, bassin, puits, etc.), doivent permettre en tout temps le libre écoulement, ainsi que l'accès pour la surveillance et l'entretien.

Ruisseaux et fossés :

Les ruisseaux, fossés de drainage et autres écoulements de surface existants ne seront pas couverts sauf impératifs techniques.

Réseaux électricité et de téléphone :

Dans un intérêt esthétique ceux-ci seront enterrés, en particulier en ce qui concerne la basse tension, sauf impossibilité dûment justifiée.

Les branchements aux constructions seront obligatoirement enterrés, sauf impossibilité dûment justifiée.

Déchets :

Il devra être réalisé pour les opérations d'ensemble un local d'une superficie suffisante pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte sélective (comprenant les containers à verre) des ordures ménagères en accès direct avec le domaine public.

Article AUa.5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES EN CAS DE REALISATION D'UN DISPOSITIF D'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF

Sans objet

Article AUa.6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les dispositions de la présente règle s'appliquent aux voies publiques et privées ouvertes à la circulation générale ainsi qu'aux espaces publics (place,…).

Règle générale :

Dans la zone AUa, sauf dispositions contraires portées au document graphique, les constructions principales et leurs annexes dont la surface de plancher est supérieure à 10 m² devront être implantées :

- **soit à l'alignement**. Dans ce cas, l'égout de toiture pourra être à l'aplomb et le mur en retrait de la largeur de la dépassée de toiture ;
- **soit en recul,** ~~avec un minimum de 1 mètre~~ de 5 m maximum.

Les piscines et les annexes dont la surface de plancher est inférieure ou égale à 10 m², ne sont pas soumises à cette règle générale, de même que les constructions à édifier au cœur de l'ilot d'hébergement hôtelier et/ou touristique de l'OAP n°1, sous réserve de s'intégrer dans la composition bâtie du quartier.

La règle générale s'applique au corps principal du bâtiment, les encorbellements, saillies de toiture, balcons, n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 mètre de dépassement, sous réserve de garantir le bon fonctionnement et la sécurité des voies.

Des adaptations à la règle générale pourront être exceptionnellement autorisées ou prescrites pour les futures opérations de construction ou d'aménagement pour des raisons d'architecture, d'urbanisme, de sécurité ou encore des raisons techniques (ex : aménagement d'une rampe pour accès au parking souterrain, construction d'équipements, de services ou ouvrages d'intérêt collectif tels que transformateurs d'énergie électrique, ainsi que pour les abris pour les containers d'ordures ménagères) compte tenu des caractéristiques particulières du terrain d'assiette et de l'urbanisation existante environnante.

Article AUa.7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Règle générale :

L'implantation par rapport aux limites séparatives se fera :

- **soit en limite** ;
- **soit en retrait,** avec un minimum de 4 mètres.

Règles particulières :

Les annexes dont la surface de plancher est supérieure à 10 m² devront être implantées soit sur limites séparatives soit accolées à la construction principale. Dans le cas où l'implantation se ferait en limite séparative, l'égout de toiture sera à l'aplomb et le mur en retrait de la largeur de la dépassée de toiture.

Pour les annexes dont la surface de plancher est inférieure ou égale à 10 m², ces dispositions générales ne s'appliquent pas.

Les piscines devront être implantées à une distance minimale de 3 m des limites séparatives.

Des règles différentes pourront être exceptionnellement autorisées ou prescrites pour que les constructions d'annexes s'intègrent à l'urbanisation existante (fonctionnement, accès, espaces libres…) compte tenu des caractéristiques particulières du terrain d'assiette.

Article AUa.8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

L'implantation des constructions doit se faire en libérant le plus d'espace libre possible sur la parcelle dans un souci d'optimiser l'usage de l'espace et de limiter l'imperméabilisation des sols.

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

Des adaptations à cette règle pourront être exceptionnellement autorisées ou prescrites pour les futures opérations de construction ou d'aménagement pour des raisons d'architecture, d'urbanisme, de sécurité ou encore des raisons techniques compte tenu des caractéristiques particulières du terrain d'assiette et de l'urbanisation existante environnante.

Article AUa.9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de coefficient d'emprise au sol en zone AUa.

Article AUa.10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée en tout point du bâtiment à partir du sol naturel existant avant travaux jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées exclus).

Règle générale :

La hauteur maximale sera **la moyenne des constructions principales existantes sur les terrains limitrophes** pouvant être rehaussée d'un niveau sans pour autant dépasser :

- **Dans la zone AUa**, **13,50 mètres** mesurée au faîtage **et 10,50 mètres** au niveau supérieur de l'acrotère des toitures terrasses végétalisées, seules autorisées**, à partir du sol naturel avant travaux**.

Les équipements publics, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumis à l'ensemble de ces dispositions générales et particulières.

Article AUa.11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS, AINSI QUE EVENTUELLEMENT, LES PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE, DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITE ET SECTEUR A PROTEGER

Rappel :

Conformément à l'article R.111-21 du code de l'urbanisme, « *le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou 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* ».

Toute construction doit être conçue et implantée de manière à préserver le caractère du secteur ou du site sur lequel est édifié le projet, et dans l'objectif précis de participer à la définition du paysage construit des espaces considérés. Ainsi, les projets doivent développer une certaine cohérence par rapport aux constructions voisines, en évitant des ruptures d'échelle et d'harmonie urbaine. Les constructions et clôtures doivent contribuer, par leur nature et leur implantation, à améliorer la lisibilité et la qualité des espaces publics.

Pour tout projet de construction, il est fortement recommandé de prendre contact avec l'architecte conseil de la commune en amont de l'élaboration du projet pour une meilleure prise en compte de l'environnement naturel, physique et urbain et une intégration harmonieuse de la construction dans le paysage.

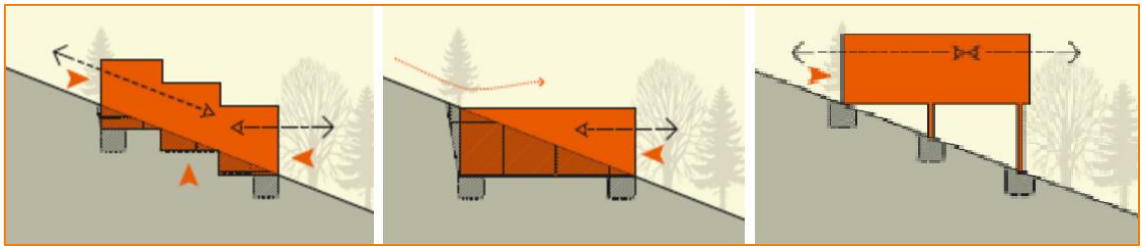
Implantation / terrassement / accès :

L'implantation des constructions autorisées sur sa parcelle doit être prévue de façon à limiter son impact et libérer le plus possible d'espaces privatifs extérieurs.

La construction s'adaptera au terrain et non l'inverse. Son implantation tiendra compte de la topographie et du niveau de la voie de desserte afin de ne pas nécessiter d'importants terrassements et la réalisation d'importantes plateformes artificielles tant pour la construction que pour les accès. Toutefois, des terrassements (talus/déblais/remblais) pourront être autorisés s'ils sont rendus nécessaires. Lorsqu'ils sont nécessaires les murs de soutènement devront s'intégrer avec l'environnement naturel et urbain : ils devront être végétalisés et traités en harmonie avec la ou les constructions.

Illustrations de la règle : réduire les terrassements en s'adaptant à la pente

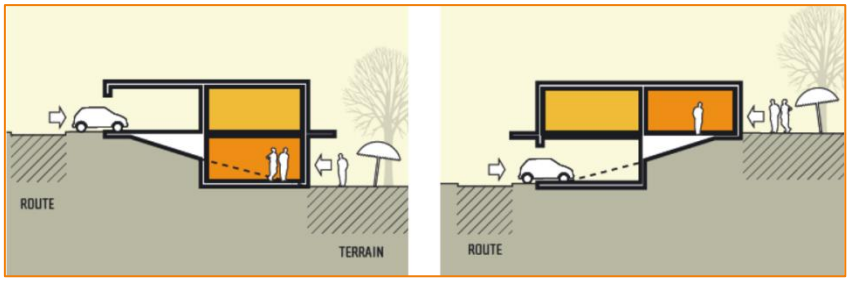
Source : Habiter en montagne, référentiel d'architecture, (PNRV; PNRC CAUE 38,73)



Les voiries d'accès devront être aménagées de telle sorte que son impact paysager et les contraintes qui lui sont liées soient limités : terrassement, entretien, déneigement.

Illustrations de la règle : minimiser l'impact de l'accès voiture

Source : Habiter en montagne, référentiel d'architecture, (PNRV; PNRC CAUE 38,73)



L'implantation des garages et des aires de stationnement doit être prévue le plus proche de l'accès à la parcelle.

Orientation :

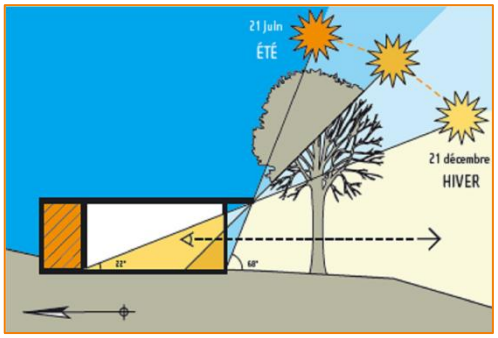
Le faîtage sera orienté dans le sens de la plus grande dimension du bâtiment dans le cas de bâtiments nettement rectangulaires avec une toiture à ~~deux pans simples~~ pans. Les constructions devront être traitées avec le maximum de simplicité en volume. Suivant la pente, l'orientation des vents dominants et l'environnement bâti, la construction sera implantée préférentiellement perpendiculairement ou parallèlement aux courbes de niveaux.

L'orientation des constructions doit être choisie de manière à maximiser les apports solaires en hiver, sans qu'ils soient trop gênants l'été. Par ailleurs, il convient de minimiser les ombres portées sur les bâtiments et de prendre en compte l'impact des vents dominants.

Illustration de la règle :

Optimiser les apports solaires en hiver et limiter leur impact en été

Source : Habiter en montagne, référentiel d'architecture, (PNRV; PNRC CAUE 38,73)



Volumes :

Les constructions devront être traitées avec le maximum de simplicité en volume. Pour la réhabilitation des bâtiments existants (grange, …), la volumétrie initiale du bâtiment sera conservée.

Toiture et couverture :

Dans le cas de toitures terrasses, seules les toitures terrasses végétalisées sont autorisées.

Les toitures à pentes des constructions principales comporteront au moins 2 pans. Toutefois, il sera autorisé pour les extensions de l'habitation, les annexes accolées à la construction principale ou au mur d'enceinte, une toiture à un pan.

Hormis les toitures terrasses végétalisées, la toiture doit disposer d'une pente la plus proche de la moyenne des constructions limitrophes et doit être adaptée aux contraintes locales. Elle devra présenter une pente d'au moins 50 %. Pour les annexes accolées et les vérandas, une pente plus faible pourra être autorisée afin de favoriser leur intégration au bâtiment principal.

Les couvertures seront préférentiellement de ton « terre cuite » ou nuancé permettant de dissocier la partie minérale (les murs) de la toiture.

Les panneaux solaires et photovoltaïques sont autorisés. Ils devront être intégrés à la construction, afin de limiter leur impact visuel. Ainsi, l'installation des panneaux solaires se fera en évitant leur pose en saillie sur le toit du bâtiment.

Façades :

Les matériaux destinés à être recouverts devront l'être. Pour les teintes des enduits extérieurs ainsi que pour les boiseries, il est nécessaire de se reporter au nuancier disponible à la permanence de l'architecte conseil.

Les couleurs blanc pur et les couleurs vives sont interdites en façade. Les enduits ~~seront~~ présenteront un état de surface fin (enduits grattés fins, frottés fins ou lissés).

Utilisation des énergies renouvelables

L'utilisation des énergies renouvelables, notamment solaire (thermique et photovoltaïque) et bois énergie, pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves est recommandée, sous réserve de la protection des sites et des paysages. Cet approvisionnement concernera le chauffage, la production d'eau chaude sanitaire, la production de froid et l'alimentation en électricité.

Clôtures et portails

Il est rappelé qu'il n'est pas obligatoire de clore. La clôture pourra ne pas être traitée de la même manière en bordure du domaine public (rue, espace public, circulation) et sur les limites de propriétés :

- Dans les espaces construits en continu, ou en bordure d'espaces de circulation ou des espaces publics (rue, place, parking,…) : les clôtures devront contribuer à assurer la continuité du bâti ou des espaces équipés. Elles devront être traitées sobrement. Les murs en pisé, galets et / ou maçonnés en pierres locales relevant d'un vocabulaire patrimonial local sont autorisés.
- Sur limites de propriété : la clôture devra être la plus discrète possible, composée à partir d'un ou plusieurs des éléments suivants :
  - haie végétale constituée par des essences locales variées (Cf. plaquette Département 38) ;
  - grillage métallique à mailles. Le vert est de préférence à éviter.
  - les murs en pisé, galets et / ou maçonnés en pierre locale relevant d'un vocabulaire patrimonial local sont autorisés ponctuellement en continuité des bâtiments existants.

. Les gabions et murs cyclopéens sont interdits, ainsi que les brise-vues et les panneaux grillagés.

. Les clôtures devront permettre le passage de la petite faune.

. Quelle que soit sa localisation et son traitement, la clôture ne devra pas dépasser une hauteur totale de 1.80 mètres.

. Les portails seront les plus simples possibles et devront s'intégrer à la construction (matériaux, couleurs, traitement des piliers).

Antennes de télévision :

Les antennes, paraboles seront placées sur la façade la plus favorable à un impact visuel discret.

Publicité et enseignes :

La publicité est interdite dans la limite de la réglementation en vigueur (loi de 1979).

Divers :

Les abris des containers d'ordures ménagères devront être intégrés harmonieusement, dans le respect des normes du service gestionnaire.

Dispositions particulières relatives à l'article L.123.1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme (éléments paysagers remarquables) :

Les modifications des différents bâtiments (partie habitée et annexes) sont possibles dans le respect de la distinction des différents volumes. La restauration des bâtiments respectera la lecture de la volumétrie originelle (taille et organisation des ouvertures, toiture,…). Les détails architecturaux témoignant de l'histoire des édifices seront préservés.

La restauration des bâtiments en pisé nécessite d'adapter les techniques et les savoirs faire à ce matériau : il est nécessaire de se reporter aux fiches techniques réalisées par le Conseil Général de l'Isère en collaboration avec la Conservation du Patrimoine de l'Isère.

Dispositions particulières :

Les équipements publics et les ouvrages d'intérêt collectif pourront faire l'objet d'adaptations au présent règlement, compte tenu des impératifs techniques ou fonctionnels spécifiques.

Dans les secteurs soumis à l'avis de l'architecte des bâtiments de France, des prescriptions particulières complémentaires aux dispositions énoncées aux paragraphes ci-dessus, pour les constructions et les clôtures, pourront être exigées.

Article AUa.12 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Les aménagements liés au stationnement doivent limiter l'imperméabilisation des sols.

Pour les constructions à usage d'habitation, le nombre minimal d'emplacements est de :

- 1 place de stationnement pour 40 m² de surface de plancher sans qu'il ne puisse être exigé plus de deux places par logements ou une place par logement pour les programmes de logements locatifs financés par des prêts aidés par l'Etat.

Pour les équipements publics ou tout établissement et installation nouvelle, privé ou public, le nombre de places à aménager doit être déterminé en fonction de la nature de l'installation, les espaces de stationnements doivent être suffisants pour assurer le stationnement des véhicules de livraison et de service de l'établissement, de son personnel et des visiteurs.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement des installations citées aux alinéas 1 et 2, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé dans l'environnement immédiat du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut.

Stationnement deux roues :

Des stationnements pour les deux-roues (vélos, motos...) devront être prévus et adaptés aux besoins pour tout projet de construction à usage d'équipements collectifs et publics, à usage d'habitation dans les opérations de logements collectifs.

Article AUa.13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISÉS CLASSÉS – AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS

Les plantations d'arbres et d'arbustes devront favoriser une meilleure intégration des installations. Les caractéristiques du paysage local (haies champêtres, bocagères, bosquets, verger, arbres isolés, …) devront être prises en compte dans le choix des essences, du mode de gestion et de leur taille.

Toute plantation (haies de clôtures, arbres de hautes tiges, arbres d'ornements…) devra être réalisée avec des essences locales variées. Est suggéré par ailleurs la plantation de saules têtards, d'arbres fruitiers ou de haies champêtres. Enfin, les haies, les noyeraies, les vergers et les boisements même situés aux abords des habitations, constituent une trame verte et ils jouent le rôle indispensable de zones refuges pour les animaux sauvages dans leurs déplacements à travers la commune. Il convient de les conserver. Les thuyas, cyprès et lauriers sont notamment interdits. Des brochures d'information sur la plantation des haies et sur la prise en compte des corridors biologiques éditées par le Conseil Général de l'Isère doivent être utilement consultées.

Le permis de construire ou l'autorisation de lotir sera subordonné au maintien ou à la création d'espaces verts correspondant à l'importance de la construction ou de l'opération d'aménagement. Le constructeur ou l'aménageur devra planter en prairies naturelles, arbres d'ornement, arbustes les surfaces non bâties, non aménagées en circulation, espace de stationnement et aire de service. Les noues paysagères créées pour gérer les eaux pluviales seront comprises dans la part d'espaces verts à aménager sur la parcelle. Les éléments de gestion des eaux pluviales seront à aménager de manière paysagère participant à la qualité des lieux. Le plan des aménagements extérieurs et des plantations doit être annexé à toute demande d'autorisation d'occupation des sols.

Les voiries et espaces publics devront respecter les principes de l'orientation d'aménagement et de programmation n°1.

Dispositions particulières relatives aux espaces boisés classés (EBC) :

Les différentes zones du PLU comportent des Espaces Boisés Classés (EBC), reportés sur le document graphique. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme.

Dispositions particulières relatives aux éléments paysagers remarquables (application de l'article L.123-1-5 III 2° du CU) :

Les arbres, groupes d'arbres ou alignements repérés dans le document graphique sont protégés au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme pour leur qualité paysagère. Les coupes et abattages sont interdits sauf dans les cas suivants :

- Pour assurer la sécurité des biens et des personnes ;
- Pour renouveler les plantations et boisements concernés : dans ce cas, le projet devra reconstituer le boisement avec la qualité paysagère initiale et présenter une qualité écologique au moins équivalente. La localisation pourra être réétudiée en fonction des contraintes environnementales et du projet.

Section 3 : Autres obligations

Article AUa.14 : PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Imperméabilisation des sols limitée

L'imperméabilisation des espaces libres ou non bâtis sera limitée au maximum.

L'utilisation de matériaux perméables et/ou semi-perméables sera favorisée en particulier sur les aires de stationnement aériennes où la majorité des places de stationnement devra intégrer ce principe.

Bacs à ordures ménagères et conteneurs de tri sélectif

En cas de nécessité un local, abri ou emplacement pour les bacs à ordures ménagères et les conteneurs de tri sélectif, devra être implanté en bordure du domaine public. Sa conception sera intégrée à la composition architecturale et/ou urbaine et prendra en compte sa perception depuis l'espace public et les contraintes de collecte. Dans le cas d'un emplacement, il est exigé que sa délimitation soit traitée par un mur ou système occultant d'une hauteur de 0,30 mètre supérieure à celle des bacs et conteneurs.

Article AUa.15 : INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Toute construction nouvelle ou opération d'aménagement doit pouvoir être raccordée aux réseaux de communications électroniques très haut débit (THD), notamment à la fibre optique, et haut débit (HD) quand ils existent. En conséquence, des dispositifs de branchement seront installés depuis le domaine public jusqu'à la construction ou le lot à desservir. Lorsque le développement des réseaux est programmé et permettra d'assurer la desserte à court terme, les dispositifs de raccordement seront prévus en attente pour les opérations d'aménagement.

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AGRICOLE

I - CHAPITRE 1- DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE A

1. Rappel du rapport de présentation

La zone A correspond à l'ensemble des espaces à protéger en raison de leur potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Cela concerne à la fois les terres cultivées et celles faisant partie intégrante de l'activité agricole.

Il s'agit d'une zone où seules les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole sont autorisées ainsi que les services publics ou d'intérêt collectif.

Le PLU distingue trois secteurs dans lesquels l'activité agricole doit être conciliée avec les enjeux paysagers et environnementaux :

- **le secteur Ac** correspond aux coteaux où la covisibilité entre rives du lac est très forte en raison de la pente et de l'exposition et où toute construction aura un impact très fort sur le grand paysage ;
- **le secteur Aco** couvre les terres agricoles situées au niveau du plateau entre Paladru et Valencogne. Ce secteur constitue un espace fonctionnel en terme de continuités naturelles permettant d'assurer le passage de faune entre la forêt et le lac ;
- **le secteur Ap** correspond au périmètre rapproché des captages de Truitière et St Pierre de Paladru. Toute construction y est interdite hormis celles relatives au fonctionnement des captages.

Plusieurs secteurs sont concernés par les périmètres éloignés (pe) de protection des captages d'eau potable. Dans ces secteurs, aucune installation et occupation du sol susceptible de nuire à la qualité des eaux ne seront autorisées. Ces secteurs sont tramés A pe.

Certains secteurs de la zone A sont exposés à des risques naturels. Tout aménageur, tout constructeur devra prendre en compte l'existence de ces risques, s'en protéger et ne pas les aggraver. Ils sont indiqués à l'aide de trames venant en surcharge du zonage du PLU. Un indice renseigne sur la nature et l'intensité de l'aléa potentiel à savoir :

- Bg : risque faible de glissement de terrains ;

- Bv : risque faible de ruissellement sur versant ;

- Rl : risques moyens et forts d'inondation de pied de versant :

- RG : risques moyen de glissement de terrains ;

- RV : risques moyen et forts de ravinement et ruissellement sur versant ;

- RM : risque moyen d'inondation des zones marécageuses ;

L'ensemble de la zone A est soumis à un aléa faible généralisé de ruissellement sur versant.

Le Maire peut être amené à recourir à l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme qui précise que le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales en raison notamment de l'existence d'un risque naturel et de son évolution.

2. Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article A.1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans la zone A, toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article R123-7 du Code de l'urbanisme sont interdites. En application de l'article L. 123-1-5 du code de l'urbanisme, dans les zones agricoles, les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'une extension dès lors que cette extension ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Dans le secteur Ac :

- Toute nouvelle construction (sauf extension des constructions principales existantes et les nouvelles annexes qui leurs sont liées)

Dans les secteurs tramés « pe », sont interdits :

- L'installation de réservoirs enterrés d'hydrocarbures liquides ou d'autres produits chimiques qui ne répondraient pas aux normes règlementaires.

Dispositions particulières liées à l'article L123-1-5 III 2° du Code de l'urbanisme (éléments paysagers remarquables) :

- Site des Trois Croix : toute construction nouvelle est interdite (n°3 sur le règlement graphique).

Dans les secteurs soumis à des risques naturels identifiés par une trame sur le document graphique du PLU et indicés RI, RG, RV et RM :

- Tous les projets nouveaux à l'exception de ceux admis à l'article A.2 ;
- Tout affouillement et exhaussement interdits sauf dans le cadre de travaux et aménagements de nature à réduire les risques ou d'infrastructures de desserte après étude d'incidence (indices RM et RV) ou géotechnique de stabilité locale et générale du versant (indice RG) ;
- Le camping caravanage ;
- Les aires de stationnement (sauf indice RG).

Dans les secteurs indicés RI :

- les remblais autres que ceux strictement nécessaires à la mise en œuvre d'aménagement autorisés à l'article A2

Article A.2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

I. Rappels :

En référence à l'article L123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme le PLU a identifié et localisé des éléments remarquables du paysage à protéger, il sera fait application de l'article R421-23 du code de l'urbanisme, qui impose une demande d'autorisation préalable pour tous travaux ayant pour effet de détruire un élément du paysage identifié.

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.

Les bâtiments patrimoniaux identifiés sur le document graphique du PLU sont soumis à permis de démolir.

II. Sont admis sous conditions :

- les constructions liées et nécessaires à l'activité agricole à usage d'habitation sous réserve que leur implantation soit justifiée par les impératifs de fonctionnement de l'exploitation (logement de fonction). Dans ce cas, la surface de l'habitation ne pourra excéder 160 m² de surface de plancher ;
- les abris en bois pour animaux parqués ouverts au moins sur une face, d'une surface maximale de 20m² et d'une hauteur au faîtage de 3.50m au maximum sous réserve qu'ils soient liés et nécessaires à l'activité d'une exploitation agricole ;
- les piscines à condition qu'elles soient utilisables comme réserves incendie et qu'elles soient liées à la présence d'une habitation ;
- les exhaussements et affouillements du sol à condition qu'ils soient indispensables aux constructions et installations autorisées sur la zone ou aux travaux et ouvrages d'intérêt collectif (ex : prévention des risques naturels, gestion des eaux pluviales,…) ;
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif sous réserve de ne pas porter atteinte à l'activité agricole et de prendre en compte toutes les dispositions pour limiter au strict minimum la gêne qui pourrait en découler et pour assurer une bonne intégration dans le site ;
- l'aménagement, le changement de destination pour les bâtiments n'ayant plus d'usage agricole et faisant l'objet d'une identification au titre des articles L123-1-5 II, R123-7, R123-12 du code de l'urbanisme dans la limite de 160 m² de surface de plancher ;
- la reconstruction à l'identique des surfaces des bâtiments détruits par un sinistre ou sur une autre parcelle plus adaptée aux besoins de l'activité ;
- les clôtures, sous réserve qu'elles ne fassent pas obstacle pour la circulation des véhicules, notamment d'engins agricoles, d'entretien ou de sécurité ;
- les panneaux solaires sous réserve qu'ils soient intégrés dans le site.

Pour les bâtiments d'habitation existants à condition de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site:

- leur aménagement et transformation dans le volume existant sans changement de destination ;
- leur extension en continuité de la construction principale, sans changement de destination, dans la limite de 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU sous réserve que leur surface au sol dépasse 50 m² avant l'extension et que la surface de plancher après travaux ne dépasse pas 160 m² ;
- les annexes à l'habitation dans un rayon de 30 mètres maximum de tout point de la construction principale à condition d'être limitées à 40 m² de surface de plancher au total sur le terrain d'assiette ;
- les clôtures accompagnant les abords immédiats des habitations, sous réserve qu'elles ne nuisent pas à l'environnement ou au passage de la faune à proximité des corridors écologiques;
- les panneaux solaires sous réserve qu'ils soient intégrés au site.
- les piscines à condition qu'elles soient utilisables comme réserves incendie et qu'elles soient liées à la présence d'une habitation.

Dans les secteurs Ac et Aco sont autorisées :

- Les abris en bois pour animaux parqués ouverts au moins sur une face, d'une surface maximale de 20m² et d'une hauteur au faîtage de 3.50m au maximum sous réserve qu'ils soient liés et nécessaires à l'activité d'une exploitation agricole ;
- Les installations permettant la mise en valeur des terres agricoles (ex : abri pour système d'irrigation,…);
- Les clôtures « perméables » au passage de faune.
- L'extension des installations et des bâtiments agricoles déjà existants dans la zone à la date d'approbation du PLU.

Dans le secteur Ap, seules sont autorisées :

- Les installations et ouvrages nécessaires au fonctionnement des captages.

Dispositions particulières liées à la présence de risques naturels :

- Compte tenu de l'aléa généralisé de ruissellement sur versant qui affecte l'ensemble des terrains situés en zone A, pour tout projet de construction, il sera fait application des recommandations relatives à la prise en compte du risque inondation par ruissellement, indicé Bv.

Dans les secteurs soumis à des risques naturels identifiés par une trame sur le document graphique du PLU et indicés RI, RG, RV et RM :

- a) sous réserve complémentaire qu'ils ne conduisent pas à une augmentation de la population exposée:
  - les travaux courants d'entretien et de gestion des constructions et installations existantes, notamment les aménagements internes, les traitements de façades, la réfection des toitures.
- b) sous réserve complémentaire 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, notamment d'habitabilité ou de sécurité
  - la reconstruction ou la réparation de bâtiments sinistrés dans le cas où les dommages n'ont pas de lien avec le risque à l'origine du classement en zone interdite, s'ils ne sont pas situés dans un secteur où toute construction est prohibée.
- c) 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 m2, ainsi que les bassins et les piscines non couvertes et liées à des habitations existantes. Les bassins et piscines ne sont pas autorisés en zone de glissement de terrain interdite à la construction (indice RG) ;
  - les constructions et installations nécessaires à l'activité culturelle, touristique, sportive et de loisirs, 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.

Dans les secteurs indicés RI :

- Les travaux prévus aux articles L211-7 et suivants du Code de l'Environnement :
  - aménagement d'un bassin ou d'une fraction de bassin hydrographique
  - aménagement d'un cours d'eau non domanial, y compris les accès à ce cours d'eau,
  - approvisionnement en eau,
  - maîtrise des eaux pluviales et de ruissellement,
  - défense contre les inondations,
  - lutte contre la pollution,
  - protection et conservation des eaux souterraines,
  - protection et de restauration des sites, des écosystèmes aquatiques et des zones humides ainsi que les formations boisées riveraines,
  - aménagements hydrauliques concourant à la sécurité civile.

- Sous réserve de l'absence d'augmentation de la vulnérabilité des biens ou des personnes, les extensions limitées de constructions existantes qui seraient rendues nécessaires par des mises aux normes, notamment d'habitabilité ou de sécurité ;
- les clôtures à fils superposés avec poteaux sans fondation faisant saillie sur le sol naturel, sans remblaiement ;
- sous réserve de l'absence de remblaiement, les espaces verts, les aires de jeux et de sport et, dans la limite d'une emprise au sol totale de 20 m2, les installations sanitaires nécessaires à ces équipements.
- En cas de reconstruction totale d'un bâtiment, le RESI, ne devra pas dépasser celui de la construction préexistante et le premier plancher utilisable devra être situé à un niveau supérieur à celui de la crue de référence.
- Les ouvertures des bâtiments autres que les hangars agricoles ouverts doivent avoir leur base au-dessus du niveau de la crue de référence.
- Pour tout projet autorisé en bordure de fossé, canal ou chantourne, à défaut de précisions particulières des prescriptions ou des plans, les marges de recul à respecter sont égales :

- pour les canaux et chantournes : à 10 m par rapport à l'axe du lit, avec un minimum de 4 m par rapport au sommet de la berge ;
- pour les fossés : à 5 m par rapport à l'axe du lit, avec un minimum de 4 m par rapport au sommet des berges ;
- le long de tous ces cours d'eau, une bande de 4 m comptée à partir du sommet des berges doit rester dépourvue d'obstacle pour permettre l'entretien et l'intervention d'urgence en situation de crise. La marge de recul de 4 m n'est cependant pas applicable aux ouvrages de protection, contre les inondations, implantés sans retrait par rapport au sommet des berges et comportant une crête circulable de largeur égale à 4 m minimum.

Dans les secteurs indicés Bg :

- Construction autorisée sous réserve de rejets des eaux usées, pluviales et de drainage soit dans des réseaux les conduisant hors zones de risque de glissement, d'effondrement de cavités, d'affaissement ou de suffosion, soit dans un exutoire superficiel capable de recevoir un débit supplémentaire sans aggraver les risques ou en provoquer de nouveaux ;
- Affouillement et exhaussement autorisés sous réserve de ne pas aggraver le risque d'instabilité.

Dans les secteurs indicés Bv :

- Les constructions sont autorisées sous réserve que la base des ouvertures soit surélevée de 0,50 m par rapport au terrain naturel ou soit protégée d'une lame d'eau de 0,50 m de hauteur par un ouvrage déflecteur ;
- Le camping caravanage est autorisé si mise hors d'eau.
-

3. Section 2 : Conditions de l'occupation du sol

Article A.3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

L'article R 111-2 du code de l'urbanisme rappelé dans les dispositions générales à l'article 2 du Titre I, reste applicable.

Accès :

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, à la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les accès doivent satisfaire aux règles minimum de sécurité pour permettre d'effectuer des entrées et/ou des sorties sans danger (plateforme de sécurité).

Les accès sur les voies publiques qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation sont interdits. 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 est interdit.

Sauf impossibilité technique, la voie d'accès à un logement nouveau admis dans la zone sera commune avec celle des bâtiments de l'exploitation. Les accès devront être aménagés de façon à ne pas enclaver de terrains limitrophes.

Voirie

Les voies qu'elles soient privées ou publiques doivent avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de protection civile.

Article A.4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT, AINSI QUE DANS LES ZONES RELEVANT D'UN ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF, LES CONDITIONS DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

Eau potable

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

A défaut de réseau public, l'alimentation en eau potable par une source privée répondant aux normes de salubrité publique peut être autorisée. Elle est soumise à autorisation du Préfet, exception faite de l'alimentation à l'usage privé d'une famille propriétaire de l'habitation qui doit alors être déclarée en mairie. Ainsi, le propriétaire doit prouver le débit et la potabilité de la source par l'intermédiaire d'analyses régulières par un laboratoire agréé. Le tarissement ultérieur de la source privée n'a pas pour effet d'obliger la commune d'alimenter en eau les constructions.

Assainissement

Eaux usées domestiques :

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement conformément à l'article L 1331-1 du Code de la Santé publique. Ce branchement respectera le règlement d'assainissement applicable au territoire de la commune.

Quand le système est de type séparatif, seules les eaux usées seront rejetées dans le réseau d'eaux usées. Les eaux pluviales, les eaux de pompes à chaleur, les eaux de vidange de piscine seront rejetées dans le réseau d'eaux pluviales.

En l'absence de réseau d'assainissement, l'assainissement autonome est obligatoire, conformément à la législation 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. Les pétitionnaires devront apporter la preuve que l'assainissement individuel projeté ne pose pas de problème de pollution notamment vis-à-vis de la nappe phréatique, des sources et du sous-sol.

En l'absence provisoire de réseau d'assainissement (la construction ou l'installation se trouvant dans une zone où à terme l'assainissement collectif est prévu), les dispositifs d'assainissement autonome (qui respecteront les règles du paragraphe ci-dessus) devront pouvoir se brancher directement sur ce réseau futur sans passer au travers du système épuratoire.

Dans le secteur tramé « pe », les constructions seront raccordées au réseau collectif d'assainissement.

Eaux usées non domestiques

Les installations, ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins non domestiques entraînant des déversements, écoulements, rejets, même non polluants sont soumis à autorisation ou à déclaration (article L214-1 du code de l'environnement et décret du 29 mars 1993 pris en application de l'article 10 de la loi du 8 janvier 1992 sur l'eau).

Quand le système est de type séparatif, seules les eaux usées seront rejetées dans le réseau d'eaux usées.

Les eaux non polluées (eau de refroidissement de climatisation...) seront rejetées dans le réseau d'eaux pluviales.

Pour mémoire, les eaux usées non domestiques ne peuvent être introduites dans le réseau public d'assainissement qu'avec l'autorisation expresse de la (ou des) collectivité(s) à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par les eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel (réseaux, station d'épuration), Code Santé publique, article L.1331-10. Leur déversement dans le réseau et en station doit donner lieu à une étude d'acceptabilité et le cas échéant à une convention bi ou tripartite: commune (et son gestionnaire), organisme intercommunal (et son gestionnaire) et l'intéressé (industriel ou autre).

Eaux pluviales

Les aménagements extérieurs des constructions doivent contribuer à limiter l'imperméabilisation des sols. La réutilisation des eaux pluviales doit être privilégiée dans la conception et la réhabilitation des constructions.

Lorsqu'il existe un réseau d'eaux pluviales d'une capacité suffisante pour recueillir les eaux nouvelles, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des seules eaux pluviales dans ce réseau et, le cas échéant, des eaux de vidange de piscine, de pompes à chaleur, de refroidissement...

En cas d'insuffisance ou d'absence de réseaux d'eaux pluviales, l'aménageur ou le constructeur est tenu de réaliser à sa charge les dispositifs de stockage nécessaires. Les aménagements devront permettre le libre écoulement des eaux pluviales sans aggraver la servitude du fond inférieur (article 640 du Code Civil), après mise en œuvre de tout dispositif opportun permettant d'écrêter les débits d'apport. L'infiltration à la parcelle, complétée par un dispositif de rétention et régulation de débit est à privilégier, le pétitionnaire devra se rapprocher du gestionnaire, afin de connaitre le débit. (en référence à la carte de zonage eaux pluviales de la Communauté d'agglomération du Pays Voironnais, en annexe de PLU). Toutes les mesures devront être prises pour minimiser l'imperméabilisation des sols et maîtriser le débit et l'écoulement des eaux pluviales (par exemple privilégier les surfaces perméables, noues, toitures végétalisées…).Des dispositifs de rétention et de récupération sur place des eaux pluviales (containers de récupération des eaux de toitures, citerne enterrée, bassin végétalisé, puits d'infiltration, noues, fossés, …) pourront être imposés par les services compétents au niveau de chaque parcelle et/ou de l'ensemble de l'opération. Ils devront être adaptés à la nature du terrain et à l'opération et participeront au traitement paysager du secteur. Les revêtements ne permettant pas à la faune de circuler seront interdits.

Rappel : le décret du 29 mars 1993 pris en application de l'article 10 de la Loi sur l'eau de janvier 1992 précise les activités, travaux, ouvrages et installations susceptibles d'avoir une incidence sur la qualité et l'écoulement des eaux et qui sont soumis à autorisation ou à déclaration.

Ruisseaux et fossés :

Les ruisseaux, fossés de drainage et autres écoulements de surface existants ne seront pas couverts sauf impératifs techniques.

Réseaux électricité et de téléphone :

Dans un intérêt esthétique ceux-ci seront enterrés, en particulier en ce qui concerne la basse tension, sauf impossibilité dûment justifiée.

Les branchements aux constructions seront obligatoirement enterrés, sauf impossibilité dûment justifiée.

Article A.5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES EN CAS DE REALISATION D'UN DISPOSITIF D'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF

Sans objet

Article A.6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les dispositions de la présente règle s'appliquent aux voies publiques et privées ouvertes à la circulation générale ainsi qu'aux espaces publics (place,…)

Règle générale :

Sauf dispositions contraires portées au document graphique :

- pour les bâtiments agricoles et les abris en bois pour animaux, une implantation au plus près de la voie de desserte sera favorisée ;
- pour les autres constructions autorisées, les façades et pignons doivent être édifiés :
  - **soit à l'alignement**
  - **soit avec un recul minimum de 10 mètres**
  - **des prescriptions particulières pourront être autorisées exceptionnellement dans le cas d'une extension d'une construction agricole existante.**

La règle générale s'applique au corps principal du bâtiment, les encorbellements, saillies de toiture, balcons, n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 mètre de dépassement, sous réserve de garantir le bon fonctionnement et la sécurité des voies.

Règles particulières :

Des adaptations à la règle générale pourront être exceptionnellement autorisées ou prescrites pour des raisons d'architecture, d'urbanisme, de sécurité.

Les accès automobiles (portail) devront présenter un recul minimum de 5 m par rapport à la voie de desserte pour permettre le stationnement d'au moins un véhicule devant le portail sans empiéter sur la voie de circulation.

Article A.7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Règle générale :

Les constructions admises dans la zone pourront s'implanter sur au moins une limite séparative aboutissant à la voie. Dans ce cas, l'égout de toiture pourra être à l'aplomb et le mur en retrait de la largeur de la dépassée de toiture.

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.

L'implantation des abris en bois pour animaux parqués se fera sur limites séparatives (ou à proximité immédiate) ou adossés aux haies et boisements existants. Dans le cas où la parcelle jouxte une zone d'habitat, l'implantation se fera obligatoirement sur le côté opposé à celui jouxtant la zone d'habitat.

La règle générale s'applique au corps principal du bâtiment, les encorbellements, saillis de toiture, balcons n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 mètre de dépassement.

Des règles particulières pourront être autorisées ou prescrites pour les équipements publics et notamment les ouvrages d'intérêt général tels que transformateurs d'énergie électrique.

Article A.8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Sans objet

Article A.9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Le coefficient d'emprise au sol des habitations existantes, leurs extensions et leurs annexes ne pourra pas excéder 30% de la surface totale du tènement foncier concerné.

Article A.10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée en tout point du bâtiment à partir du sol naturel existant avant travaux jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées exclus).

Règle générale :

- pour les bâtiments à usage agricole, la hauteur maximum doit être adaptée à leur intégration dans le site sans pour autant dépasser **12 m à l'égout de toiture**.
- pour les abris en bois pour animaux, la hauteur maximum est fixée à **3.5 mètres au faîtage.**
- pour les autres constructions et extensions admises dans la zone, la hauteur maximum ne doit pas excéder :

- **9 mètres** au faîtage **et 6 mètres** au niveau supérieur de l'acrotère des toitures terrasses végétalisées, seules autorisées, **à partir du sol naturel avant travaux**.
- **4 mètres au faîtage pour les annexes de l'habitation**.

Les équipements publics, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumis à l'ensemble de ces dispositions générales et particulières.

Article A.11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS, AINSI QUE EVENTUELLEMENT, LES PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE, DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITE ET SECTEUR A PROTEGER

Rappel :

Conformément à l'article R.111-21 du code de l'urbanisme, « *le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou 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* ».

Toute construction doit être conçue et implantée de manière à préserver le caractère du secteur ou du site sur lequel est édifié le projet, et dans l'objectif précis de participer à la définition du paysage construit des espaces considérés. Les constructions et clôtures doivent contribuer, par leur nature et leur implantation, à améliorer la lisibilité et la qualité des espaces agricoles. Le volet paysager de la demande de permis de construire doit, à cet effet, montrer la bonne insertion des constructions envisagées. En conséquence, le permis de construire pourra être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales.

Pour tout projet de construction, il est fortement recommandé de prendre contact avec l'architecte conseil de la commune en amont de l'élaboration du projet pour une meilleure prise en compte de l'environnement naturel, physique et urbain et une intégration harmonieuse de la construction dans le paysage.

Implantation / terrassement / accès :

L'implantation du bâtiment sur sa parcelle doit être prévue de façon à limiter son impact et libérer le plus possible d'espaces privatifs extérieurs.

La construction s'adaptera au terrain et non l'inverse. Son implantation tiendra compte de la topographie et du niveau de la voie de desserte afin de ne pas nécessiter d'importants terrassements et la réalisation d'importantes plateformes artificielles tant pour la construction que pour les accès. Toutefois, des terrassements (talus/déblais/remblais) pourront être autorisés s'ils sont rendus nécessaires. Lorsqu'ils sont nécessaires les murs de soutènement devront s'intégrer avec l'environnement naturel et urbain : ils devront être paysagés et traités en harmonie avec la ou les constructions.

L'implantation des garages et des aires de stationnement doivent être prévue le plus proche de l'accès à la parcelle.

Les voiries d'accès devront être aménagées de telle sorte que son impact paysager et les contraintes qui lui sont liées soient limités : terrassement, entretien, déneigement.

Orientation :

Le faîtage sera de préférence orienté dans le sens de la plus grande dimension du bâtiment dans le cas de bâtiments nettement rectangulaires avec une toiture à deux pans simples. Suivant la pente, l'orientation des vents dominants et l'environnement bâti, la construction sera implantée préférentiellement perpendiculairement ou parallèlement aux courbes de niveaux.

L'orientation des constructions doit être choisie de manière à maximiser les apports solaires en hiver, sans qu'ils soient trop gênants l'été. Par ailleurs, il convient de minimiser les ombres portées sur les bâtiments et de prendre en compte l'impact des vents dominants.

Volumes :

Les constructions devront être traitées avec le maximum de simplicité en volume. Pour la réhabilitation des bâtiments existants (grange,…), la volumétrie initiale du bâtiment sera conservée.

Toiture et couverture :

Les toitures des constructions principales (bâtiments agricoles, habitation) comporteront au moins 2 pans. Toutefois, il sera autorisé pour les extensions des constructions principales, les annexes accolées à la construction principale ou au mur d'enceinte, ainsi que pour les abris pour animaux une toiture à un pan.

La toiture doit disposer d'une pente la plus proche de la moyenne des constructions limitrophes et doit être adaptée aux contraintes locales. Elle devra présenter une pente d'au moins 50 % pour les constructions d'habitation admises dans la zone. Il n'est pas imposé de pourcentage de pente pour les toitures des bâtiments agricoles.

Les couvertures seront préférentiellement de ton « terre cuite vieillie » ou nuancé. La couleur sombre permet de dissocier la partie minérale de la toiture.

Les panneaux solaires et photovoltaïques sont autorisés. Ils devront être intégrés à la construction, afin de limiter leur impact visuel.

Les couvertures seront préférentiellement de ton « terre cuite vieillie ».

Les couvertures métalliques pourront être autorisées pour les constructions agricoles sous réserve qu'elles fassent l'objet d'un traitement de coloration avec les toitures environnantes et la palette communale.

Façades :

Les matériaux destinés à être recouverts devront l'être. Pour les teintes des enduits extérieurs ainsi que pour les boiseries, il est nécessaire de se reporter au nuancier disponible à la permanence de l'architecte conseil.

Matériaux :

L'utilisation des matériaux naturels comme le bois et la pierre devra être privilégiée.

Clôtures et portails :

Il n'est pas obligatoire de clore.

Pour les clôtures des parcs et prairies, seules les clôtures de type agricole sont autorisées (clôture électrique simple fil, piquets bois + fil barbelé,…).

Pour les clôtures autour des constructions à usage d'habitation, la clôture devra être la plus discrète possible, composée d'une haie végétale constituée d'essences locales variées (Cf. plaquette CGI) doublée ou non d'un grillage de 1.60m de haut. Qu'elles soient végétales, minérales, grillagées ou mixtes, les clôtures doivent être perméables afin de permettre notamment la libre circulation de la faune.

Les portails seront implantés en retrait d'au moins 5 mètres par rapport à la voie de desserte. Leur conception sera la plus simple possible et devra s'intégrer à la construction (matériaux, couleurs, traitement des piliers).

Antennes de télévision :

Les antennes seront placées sous les combles sauf impossibilité technique.

Publicité et enseignes :

La publicité est interdite dans la limite de la réglementation en vigueur (loi de 1979).

Divers :

Les abris des containers d'ordures ménagères devront être intégrés harmonieusement, dans le respect des normes du service gestionnaire.

Dispositions particulières relatives à l'article L.123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme (éléments paysagers remarquables) et aux articles L123-1-5 II, R123-7 et R123-12 relatifs au changement de destination des bâtiments en zone agricole :

Les modifications des différents bâtiments (partie habitée et annexes) sont possibles dans le respect de la distinction des différents volumes. La restauration des bâtiments respectera la lecture de la volumétrie originelle (taille et organisation des ouvertures, toiture,…). Les détails architecturaux témoignant de l'histoire des édifices seront préservés.

La restauration des bâtiments en pisé nécessite d'adapter les techniques et les savoirs faire à ce matériau : il est nécessaire de se reporter aux fiches techniques réalisées par le Conseil Général de l'Isère en collaboration avec la Conservation du Patrimoine de l'Isère.

Règle particulière :

Les équipements publics et les ouvrages d'intérêt collectif pourront faire l'objet d'adaptations au présent règlement, compte tenu des impératifs techniques ou fonctionnels spécifiques.

Dans les secteurs soumis à l'avis de l'architecte des bâtiments de France, des prescriptions particulières complémentaires aux dispositions énoncées aux paragraphes ci-dessus, pour les constructions et les clôtures, pourront être exigées.

Article A.12 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, particulièrement en cas d'accueil de clientèle.

Article A.13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISÉS CLASSÉS – AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS

Les plantations d'arbres et d'arbustes devront favoriser une meilleure intégration des installations. Les caractéristiques du paysage local (haies champêtres, bocagères, bosquets, verger, arbres isolés,…) devront être prises en compte dans le choix des essences, du mode de gestion et de leur taille.

Toute plantation (haies de clôtures, arbres de hautes tiges, arbres d'ornements…) devra être réalisée avec des essences locales variées. Est suggéré par ailleurs la plantation de saules têtards, d'arbres fruitiers ou de haies champêtres. Enfin, les haies, les noyeraies, les vergers et les boisements même situés aux abords des habitations, constituent une trame verte et ils jouent le rôle indispensable de zones refuges pour les animaux sauvages dans leurs déplacements à travers la commune. Il convient de les conserver. Les thuyas, cyprès et lauriers sont notamment inter-

dits. Des brochures d'information sur la plantation des haies et sur la prise en compte des corridors biologiques éditées par le Conseil Général de l'Isère doivent être utilement consultées.

Dispositions particulières relatives aux espaces boisés classés (EBC)

Les différentes zones du PLU comportent des Espaces Boisés Classés (EBC), reportés sur le document graphique. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme.

Dispositions particulières relatives aux éléments paysagers remarquables (application de l'article L.123-1-5 III 2°)

Les arbres, groupes d'arbres ou alignements repérés dans le document graphique sont protégés au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme pour leur qualité paysagère. Les coupes et abattages sont interdits sauf dans les cas suivants :

- Pour assurer la sécurité des biens et des personnes ;
- Pour renouveler les plantations et boisements concernés : dans ce cas, le projet devra reconstituer le boisement avec la qualité paysagère initiale et présenter une qualité écologique au moins équivalente. La localisation pourra être réétudiée en fonction des contraintes environnementales et du projet.

.

Section 3 : Autres obligations

Article A.14 : Performances énergétiques et environnementales

Sans objet.

Article A.15 : Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Sans objet.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

I - CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

1. Rappel du rapport de présentation

Il s'agit d'une zone naturelle équipée ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Le PLU distingue plusieurs secteurs à la zone N :

- **des secteurs de taille et de capacité d'accueil limité Na et Na1** correspondant au Château de St-Pierre de Paladru et au domaine de Combarrière, ainsi qu'à une Maison de Maître et son parc paysager situé au hameau des Bribes. (Article L123-1-5 III 2° du Code de l'urbanisme) ;
- **un secteur de taille et de capacité limité Nc** correspondant aux aires de camping-caravaning ainsi qu'aux équipements touristiques et de loisirs ;
- **un secteur Nco** correspondant aux continuités naturelles entre milieux naturels ;
- **un secteur Np** correspondant aux espaces concernés par les dispositions particulières nécessaires à la protection des captages (périmètre immédiat);
- **un secteur Nz** correspondant aux milieux naturels remarquables à protéger en raison de leur fort intérêt écologique et environnemental.

Plusieurs secteurs sont compris dans le périmètre de site inscrit du lac de Paladru, les nouvelles constructions, ainsi que les travaux sur les constructions existantes devront prendre en compte cette localisation.

Certains secteurs de la zone N sont exposés à des risques naturels. Tout aménageur, tout constructeur devra prendre en compte l'existence de ces risques, s'en protéger et ne pas les aggraver. Ils sont indiqués à l'aide de trames venant en surcharge du zonage du PLU. Un indice renseigne sur la nature et l'intensité de l'aléa potentiel à savoir :

- Bg : risque faible de glissement de terrains ;

- Bv : risque faible de ruissellement sur versant ;

- RI : risques moyens et forts d'inondation de pied de versant :

- RG : risques moyens et forts de glissement de terrains ;

- RV : risques moyens et forts de ravinement et ruissellement sur versant ;

- RM : risques moyens et forts d'inondation des zones marécageuses ;

L'ensemble de la zone N est soumis à un aléa faible généralisé de ruissellement sur versant.

Le Maire peut être amené à recourir à l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme qui précise que le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales en raison notamment de l'existence d'un risque naturel et de son évolution.

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

Article N.1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non prévues à l'article N.2, notamment le stationnement de caravanes et le changement de destination des constructions existantes (excepté celui prévu à l'article N.2).

En application de l'article L. 123-1-5 du code de l'urbanisme, dans les zones naturelles, les bâtiments d'habitation peuvent faire l'objet d'une extension dès lors que cette extension ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Dans les secteurs de taille et de capacité d'accueil limité, Na, Na1 et Nc toute installation ou construction contraire à la vocation du secteur identifié.

Dispositions particulières relatives à l'article L123-1.5 III 2° du Code de l'urbanisme

Dans le secteur Na : toutes nouvelles constructions à l'exception des piscines liées à l'habitation. (N°2 sur le règlement graphique du PLU)

Dans les secteurs Na1 (N°1 sur le règlement graphique du PLU)**, Nc, Nco et Nz :)** toutes nouvelles constructions à l'exception de celles mentionnées à l'article N2.

Dans le périmètre de protection rapprochée des captages, sont interdits :

- les dépôts d'ordures ménagères, de déchets industriels, d'immondices, de détritus et produits radioactifs, de tous produits et matières susceptibles d'altérer la qualité des eaux;
- l'installation de canalisation, réservoirs, ou dépôts d'hydrocarbures liquides, de produits chimiques solubles ou non, et d'eaux usées de toute nature ;
- l'exploitation des eaux souterraines par forage ou par puits ;
- l'exploitation de nouvelles carrières ;
- le creusement et le remblayage de toute excavation ;
- les constructions de toute nature dans les deux zones situées à proximité des puits de captage (plan parcellaire au 1/5000ème annexé à l'arrêté préfectoral n°88-2945 portant sur la mise en compatibilité des périmètres de protection des captages) ;
- les constructions non raccordées au réseau d'assainissement collectif dans la partie médiane du périmètre situé entre les deux zones précédentes ;
- d'une façon générale, tout fait susceptible de porter atteinte directement ou indirectement à la qualité des eaux.

Dans les secteurs tramés « pe », sont notamment interdits :

- les constructions autorisées à l'article N.2 qui ne seraient pas munies d'un système d'assainissement et de traitement des eaux usées conforme à la règlementation en vigueur ;
- l'installation de réservoirs enterrés d'hydrocarbures liquides ou d'autres produits chimiques qui ne répondraient pas aux normes règlementaires.

Dans les secteurs soumis à des risques naturels identifiés par une trame sur le document graphique du PLU et indicés RI, RG, RV et RM :

- tous les projets nouveaux à l'exception de ceux admis à l'article N.2 ;

- tout affouillement et exhaussement interdits sauf dans le cadre de travaux et aménagements de nature à réduire les risques ou d'infrastructures de desserte après étude d'incidence (indices RM et RV) ou géotechnique de stabilité locale et générale du versant (indice RG) ;
- le camping caravanage ;
- les aires de stationnement (sauf indice RG).

Dans les secteurs indicés RI :

- les remblais autres que ceux strictement nécessaires à la mise en œuvre d'aménagement autorisés à l'article N.2.

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

I. Rappels :

En référence à l'article L123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme le PLU a identifié et localisé des éléments remarquables du paysage à protéger, il sera fait application de l'article R421-23 du code de l'urbanisme, qui impose une demande d'autorisation préalable pour tous travaux ayant pour effet de détruire un élément du paysage identifié.

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.

Les bâtiments patrimoniaux identifiés sur le document graphique du PLU sont soumis à permis de démolir.

II. Sont admis sous conditions :

- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les exhaussements et affouillements du sol liés à toute activité rendue nécessaire pour l'entretien des ruisseaux et la protection des risques naturels, ainsi que pour la rétention des eaux ;
- Le ravalement de façades, les travaux d'entretien, les terrasses et les clôtures relatifs aux bâtiments existants ;
- Les installations ou aménagements nécessaires à l'accueil du public (plage en bordure du lac, sentiers botaniques, aires d'observation, …), aux activités scientifiques (observations du milieu) et à l'entretien de ces espaces à condition de préserver la qualité du site, des paysages et des milieux naturels ;
- Les abris en bois pour animaux parqués ouverts au moins sur une face d'une surface maximale de 20 m² et d'une hauteur au faîtage de 3.50 mètres au maximum ;
- Les démolitions ;
- Les clôtures.

Pour les bâtiments d'habitation existants à condition de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site:

- leur aménagement et transformation dans le volume existant sans changement de destination ;
- leur extension en continuité de la construction principale, sans changement de destination, dans la limite de 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU, sous réserve que leur surface au sol dépasse 50 m² avant l'extension et que la surface de plancher après travaux ne dépasse pas 160 m²;
- les annexes de l'habitation dans un rayon de 30 mètres maximum de tout point de la construction principale à condition d'être limitées à 40 m² de surface de plancher au total sur le terrain d'assiette ;
- les clôtures accompagnant les abords immédiats des habitations, sous réserve qu'elles ne nuisent pas à l'environnement ou au passage de la faune à proximité des corridors écologiques ;
- les panneaux solaires sous réserve qu'ils soient intégrés au site ;

- les piscines à condition qu'elles soient utilisables comme réserves incendie et qu'elles soient liées à la présence d'une habitation.

Dans le secteur Na à condition de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site:

- L'aménagement et la réhabilitation des bâtiments existants dans le volume existant visant à une mise en valeur du château de St Pierre de Paladru et du domaine de Combarrière.
- les piscines liées à la présence d'une habitation

Dans le secteur Na1 à condition de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site :

- L'extension des constructions existantes, dans la continuité du bâtiment principal, et leurs annexes sont autorisées dans la limite de 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU.
- les annexes de l'habitation à condition d'être limitées à 40 m² de surface de plancher au total sur le terrain d'assiette ;
- les piscines liées à la présence d'une habitation.

Dans le secteur Nc à condition de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site :

- Les aires de camping et de caravaning et les équipements et installations et constructions nécessaires à leur fonctionnement ;
- Les équipements sportifs et de loisirs notamment ceux liés à la pratique des sports nautiques, ainsi que les constructions et installations liées au mode d'occupation et d'utilisation du sol ;
- Les équipements et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité touristique sous réserve d'être intégrés au site notamment les constructions à usage de commerce nécessaire aux usagers des installations et équipements de la zone (buvette, restaurant, épicerie…) ;
- Les aires de stationnement ouvertes au public.

Dans les secteurs Nco à condition de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site :

- Les installations ou aménagements nécessaires à l'accueil du public (sentiers botaniques, aires d'observation, cabane de chasse,…), aux activités scientifiques et pédagogiques (observations du milieu) et à l'entretien de ces espaces à condition de préserver la qualité du site, des paysages et des milieux naturels ;

Dans le secteur Nz à condition de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site :

- les installations ou les aménagements nécessaires à l'accueil du public, à la préservation, la gestion et l'observation des milieux d'intérêt écologique, faunistique et floristique à condition de conserver la qualité des sites.

Dispositions particulières liées à la présence de risques naturels :

Compte tenu de l'aléa généralisé de ruissellement sur versant qui affecte l'ensemble des terrains situés en zone N, pour tout projet de construction, il sera fait application des recommandations relatives à la prise en compte du risque inondation par ruissellement, indicé Bv.

Dans les secteurs soumis à des risques naturels identifiés par une trame sur le document graphique du PLU et indicés RI, RG, RV et RM :

- a) sous réserve complémentaire qu'ils ne conduisent pas à une augmentation de la population exposée :
- les travaux courants d'entretien et de gestion des constructions et installations existantes, notamment les aménagements internes, les traitements de façades, la réfection des toitures.

- b) sous réserve complémentaire 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, notamment d'habitabilité ou de sécurité
- la reconstruction ou la réparation de bâtiments sinistrés dans le cas où les dommages n'ont pas de lien avec le risque à l'origine du classement en zone interdite, s'ils ne sont pas situés dans un secteur où toute construction est prohibée.

- c) 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 m2, ainsi que les bassins et les piscines non couvertes et liées à des habitations existantes. Les bassins et piscines ne sont pas autorisés en zone de glissement de terrain interdite à la construction (indice RG)
- les constructions et installations nécessaires à l'activité culturelle, touristique, sportive et de loisirs, 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.

Dans les secteurs indicés RI :

- Les travaux prévus aux articles L211-7 et suivants du Code de l'Environnement :

- aménagement d'un bassin ou d'une fraction de bassin hydrographique
- aménagement d'un cours d'eau non domanial, y compris les accès à ce cours d'eau,
- approvisionnement en eau,
- maîtrise des eaux pluviales et de ruissellement,
- défense contre les inondations,
- lutte contre la pollution,
- protection et conservation des eaux souterraines,
- protection et de restauration des sites, des écosystèmes aquatiques et des zones humides ainsi que les formations boisées riveraines,
- aménagements hydrauliques concourant à la sécurité civile.

- Sous réserve de l'absence d'augmentation de la vulnérabilité des biens ou des personnes, les extensions limitées de constructions existantes qui seraient rendues nécessaires par des mises aux normes, notamment d'habitabilité ou de sécurité ;
- les clôtures à fils superposés avec poteaux sans fondation faisant saillie sur le sol naturel, sans remblaiement ;
- sous réserve de l'absence de remblaiement, les espaces verts, les aires de jeux et de sport et, dans la limite d'une emprise au sol totale de 20 m2, les installations sanitaires nécessaires à ces équipements.
- En cas de reconstruction totale d'un bâtiment, le RESI, ne devra pas dépasser celui de la construction préexistante et le premier plancher utilisable devra être situé à un niveau supérieur à celui de la crue de référence.
- Les ouvertures des bâtiments autres que les hangars agricoles ouverts doivent avoir leur base au-dessus du niveau de la crue de référence.
- Pour tout projet autorisé en bordure de fossé, canal ou chantourne, à défaut de précisions particulières des prescriptions ou des plans, les marges de recul à respecter sont égales :

- pour les canaux et chantournes : à 10 m par rapport à l'axe du lit, avec un minimum de 4 m par rapport au sommet de la berge ;

- pour les fossés : à 5 m par rapport à l'axe du lit, avec un minimum de 4 m par rapport au sommet des berges ;

le long de tous ces cours d'eau, une bande de 4 m comptée à partir du sommet des berges doit rester dépourvue d'obstacle pour permettre l'entretien et l'intervention d'urgence en situation de crise. La marge de recul de 4 m n'est cependant pas applicable aux ouvrages de protection, contre les inondations, implantés sans retrait par rapport au sommet des berges et comportant une crête circulable de largeur égale à 4 m minimum.

Dans les secteurs indicés Bg :

- Construction autorisée sous réserve de rejets des eaux usées, pluviales et de drainage soit dans des réseaux les conduisant hors zones de risque de glissement, d'effondrement de cavités, d'affaissement ou de suffosion, soit dans un exutoire superficiel capable de recevoir un débit supplémentaire sans aggraver les risques ou en provoquer de nouveaux ;
- Affouillement et exhaussement autorisés sous réserve de ne pas aggraver le risque d'instabilité.

Dans les secteurs indicés Bv :

- Les constructions sont autorisées sous réserve que la base des ouvertures soit surélevée de 0,50 m par rapport au terrain naturel ou soit protégée d'une lame d'eau de 0,50 m de hauteur par un ouvrage déflecteur ;

Section 2 : Conditions de l'occupation du sol

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

L'article R 111-2 du code de l'urbanisme rappelé dans les dispositions générales à l'article 2 du Titre I, reste applicable.

Accès :

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, à la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les accès doivent satisfaire aux règles minimum de sécurité pour permettre d'effectuer des entrées et/ou des sorties sans danger (plateforme de sécurité). Pour ce faire, il pourra être imposé d'implanter le portail en retrait d'au moins 5 mètres par rapport à la voie.

Les accès sur les voies publiques qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation sont interdits. 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 est interdit.

Sauf impossibilité technique, la voie d'accès à un logement nouveau admis dans la zone sera commune avec celle des bâtiments de l'exploitation. Les accès devront être aménagés de façon à ne pas enclaver de terrains limitrophes.

Voirie

Les voies qu'elles soient privées ou publiques doivent avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de protection civile.

Article N.4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT, AINSI QUE DANS LES ZONES RELEVANT D'UN ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF, LES CONDITIONS DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

Eau potable

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

A défaut de réseau public, l'alimentation en eau potable par une source privée répondant aux normes de salubrité publique peut être autorisée. Elle est soumise à autorisation du Préfet, exception faite de l'alimentation à l'usage privé d'une famille propriétaire de l'habitation qui doit alors être déclarée en mairie. Ainsi, le propriétaire doit prouver le débit et la potabilité de la source par l'intermédiaire d'analyses régulières par un laboratoire agréé. Le tarissement ultérieur de la source privée n'a pas pour effet d'obliger la commune d'alimenter en eau les constructions.

Assainissement

Eaux usées domestiques :

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement conformément à l'article L 1331-1 du Code de la Santé publique. Ce branchement respectera le règlement d'assainissement applicable au territoire de la commune.

Quand le système est de type séparatif, seules les eaux usées seront rejetées dans le réseau d'eaux usées. Les eaux pluviales, les eaux de pompes à chaleur, les eaux de vidange de piscine seront rejetées dans le réseau d'eaux pluviales.

En l'absence de réseau d'assainissement, l'assainissement autonome est obligatoire, conformément à la législation 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. Les pétitionnaires devront apporter la preuve que l'assainissement individuel projeté ne pose pas de problème de pollution notamment vis-à-vis de la nappe phréatique, des sources et du sous-sol.

En l'absence provisoire de réseau d'assainissement (la construction ou l'installation se trouvant dans une zone où à terme l'assainissement collectif est prévu), les dispositifs d'assainissement autonome (qui respecteront les règles du paragraphe ci-dessus) devront pouvoir se brancher directement sur ce réseau futur sans passer au travers du système épuratoire.

Dans le secteur tramé « pr », les constructions seront obligatoirement raccordées au réseau d'assainissement collectif.

Dans le secteur tramé « pe », les constructions devront être soit munies d'un assainissement autonome répondant aux normes en vigueur si les caractéristiques du sol sont aptes à l'épuration soit accordées à un réseau collectif d'assainissement.

Eaux usées non domestiques

Les installations, ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins non domestiques entraînant des déversements, écoulements, rejets, même non polluants sont soumis à autorisation ou à déclaration (article L214-1 du code de l'environnement et décret du 29 mars 1993 pris en application de l'article 10 de la loi du 8 janvier 1992 sur l'eau).

Quand le système est de type séparatif, seules les eaux usées seront rejetées dans le réseau d'eaux usées.

Les eaux non polluées (eau de refroidissement de climatisation...) seront rejetées dans le réseau d'eaux pluviales.

Pour mémoire, les eaux usées non domestiques ne peuvent être introduites dans le réseau public d'assainissement qu'avec l'autorisation expresse de la (ou des) collectivité(s) à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par les eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel (réseaux, station d'épuration), Code Santé publique, article L.1331-10. Leur déversement dans le réseau et en station doit donner lieu à une étude d'acceptabilité et le cas échéant à une convention bi ou tripartite : commune (et son gestionnaire), organisme intercommunal (et son gestionnaire) et l'intéressé (industriel ou autre).

Eaux pluviales

Les aménagements extérieurs des constructions doivent contribuer à limiter l'imperméabilisation des sols. La réutilisation des eaux pluviales doit être privilégiée dans la conception et la réhabilitation des constructions.

Lorsqu'il existe un réseau d'eaux pluviales d'une capacité suffisante pour recueillir les eaux nouvelles, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des seules eaux pluviales dans ce réseau et, le cas échéant, des eaux de vidange de piscine, de pompes à chaleur, de refroidissement...

En cas d'insuffisance ou d'absence de réseaux d'eaux pluviales, l'aménageur ou le constructeur est tenu de réaliser à sa charge les dispositifs de stockage nécessaires. Les aménagements devront permettre le libre écoulement des eaux pluviales sans aggraver la servitude du fond inférieur (article 640 du Code Civil), après mise en œuvre de tout dispositif opportun permettant d'écrêter les débits d'apport. L'infiltration à la parcelle, complétée par un dispositif de rétention et régulation de débit est à privilégier, le pétitionnaire devra se rapprocher du gestionnaire, afin de connaitre le débit. (en référence à la carte de zonage eaux pluviales de la Communauté d'agglomération du Pays Voironnais, en annexe de PLU). Toutes les mesures devront être prises pour minimiser l'imperméabilisation des sols et maîtriser le débit et l'écoulement des eaux pluviales (par exemple privilégier les surfaces perméables, noues, toitures végétalisées…).Des dispositifs de rétention et de récupération sur place des eaux pluviales (containers de récupération des eaux de toitures, citerne enterrée, bassin végétalisé, puits d'infiltration, noues, fossés, …) pourront être imposés par les services compétents au niveau de chaque parcelle et/ou de l'ensemble de l'opération. Ils devront être adaptés à la nature du terrain et à l'opération et participeront au traitement paysager du secteur. Les revêtements ne permettant pas à la faune de circuler seront interdits.

Rappel : le décret du 29 mars 1993 pris en application de l'article 10 de la Loi sur l'eau de janvier 1992 précise les activités, travaux, ouvrages et installations susceptibles d'avoir une incidence sur la qualité et l'écoulement des eaux et qui sont soumis à autorisation ou à déclaration.

Ruisseaux et chantournes :

Les ruisseaux, fossés de drainage et autres écoulements de surface existants ne seront pas couverts sauf impératifs techniques.

Réseaux électricité et de téléphone :

Dans un intérêt esthétique ceux-ci seront enterrés, en particulier en ce qui concerne la basse tension, sauf impossibilité dûment justifiée.

Les branchements aux constructions seront obligatoirement enterrés, sauf impossibilité dûment justifiée.

Article N.5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES EN CAS DE REALISATION D'UN DISPOSITIF D'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF

Sans objet

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

Les dispositions de la présente règle s'appliquent aux voies publiques et privées ouvertes à la circulation générale ainsi qu'aux espaces publics (place,…)

Règle générale :

Dans la zone N, sauf dispositions contraires portées au document graphique, les façades ou pignons des constructions principales autorisées devront être implantés :

- soit à l'alignement. Dans ce cas, l'égout de toiture pourra être à l'aplomb et le mur en retrait de la largeur de la dépassée de toiture ;

- soit dans un recul maximum de 5 mètres.

La règle générale s'applique au corps principal du bâtiment, les encorbellements, saillies de toiture, balcons, n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 mètre de dépassement, sous réserve de garantir le bon fonctionnement et la sécurité des voies.

Règles particulières :

Des adaptations à la règle générale pourront être exceptionnellement autorisées ou prescrites pour des raisons d'architecture, d'urbanisme, de sécurité.

Les accès automobiles (portail) devront présenter un recul minimum de 5 m par rapport à la voie de desserte pour permettre le stationnement d'au moins un véhicule devant le portail sans empiéter sur la voie de circulation.

Article N.7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Règle générale :

Les constructions devront s'implanter :

- soit **sur limites séparatives**. Dans ce cas, l'égout de toiture pourra être à l'aplomb et le mur en retrait de la largeur de la dépassée de toiture. Cette possibilité nécessite que le pétitionnaire ait une vision d'ensemble du projet et prenne en compte l'implantation des constructions existantes sur les terrains limitrophes afin de ne pas gêner par sa construction les bâtiments existants au niveau de l'ensoleillement notamment.

- soit à une distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire concernée **au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points.**

La règle générale s'applique au corps principal du bâtiment, les encorbellements, saillies de toiture, balcons n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 mètre de dépassement.

Des règles particulières pourront être autorisées ou prescrites pour les équipements publics et notamment les ouvrages d'intérêt général tels que transformateurs d'énergie électrique.

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

L'implantation des constructions doit se faire en libérant le plus d'espace libre possible sur la parcelle dans un souci d'optimiser l'usage de l'espace et de limiter l'imperméabilisation des sols.

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

Article N.9 : Emprise au sol des constructions

Pour l'extension des bâtiments d'habitation et leurs annexes : le CES des constructions ne pourra excéder 30% de la surface totale du tènement foncier concerné

Dans le secteur de taille et de capacité d'accueil limité Nc l'emprise au sol maximum des constructions est fixée à 10 % de la surface du tènement foncier concerné.

Article N.10 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est mesurée en tout point du bâtiment à partir du sol naturel existant avant travaux jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées exclus).

Règle générale :

La hauteur des constructions doit être adaptée à une bonne intégration dans le site. **Cette hauteur ne doit pas excéder 9 mètres mesurée au faîtage** et **6 mètres au niveau supérieur de l'acrotère des toitures terrasses** végétalisées autorisées. La hauteur des annexes est limitée **4 m à l'égout de toiture** ou au niveau supérieur de l'acrotère des toitures terrasses végétalisées.

Une hauteur différente peut être exceptionnellement autorisée ou prescrite si elle dûment justifiée par la nature et la localisation de la construction.

- **Dans le secteur Nc : la hauteur des constructions est limitée à 4 m à l'égout de toiture ou** au niveau supérieur de l'acrotère des toitures terrasses végétalisées, seules autorisées**, à partir du sol naturel avant travaux**.

Les équipements publics, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumis à l'ensemble de ces dispositions générales et particulières.

Article N.11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS, AINSI QUE EVENTUELLEMENT, LES PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE, DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITE ET SECTEUR A PROTEGER

Rappel :

Conformément à l'article R.111-21 du code de l'urbanisme, « *le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou 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* ».

Toute construction doit être conçue et implantée de manière à préserver le caractère du secteur ou du site sur lequel est édifié le projet, et dans l'objectif précis de participer à la définition du paysage construit des espaces considérés. Les constructions et clôtures doivent contribuer, par leur nature et leur implantation, à améliorer la lisibilité et la qualité des espaces agricoles. Le volet paysager de la demande de permis de construire doit, à cet effet, montrer la bonne insertion des constructions envisagées. En conséquence, le permis de construire pourra être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales.

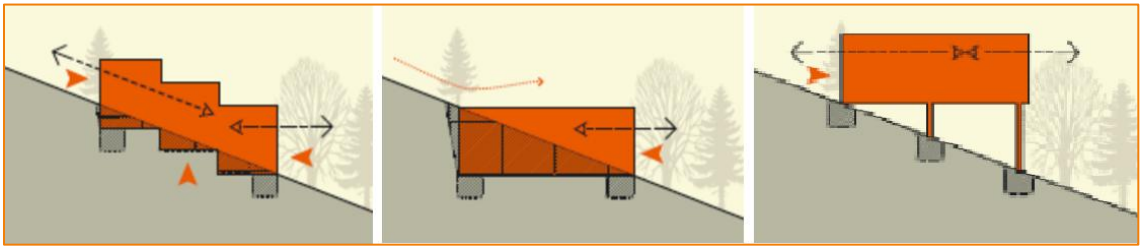
Implantation / terrassement / accès :

L'implantation des constructions autorisées sur sa parcelle doit être prévue de façon à limiter son impact et libérer le plus possible d'espaces privatifs extérieurs.

La construction s'adaptera au terrain et non l'inverse. Son implantation tiendra compte de la topographie et du niveau de la voie de desserte afin de ne pas nécessiter d'importants terrassements et la réalisation d'importantes plateformes artificielles tant pour la construction que pour les accès. Toutefois, des terrassements (talus/déblais/remblais) pourront être autorisés s'ils sont rendus nécessaires. Lorsqu'ils sont nécessaires les murs de soutènement devront s'intégrer avec l'environnement naturel et urbain : ils devront être végétalisés et traités en harmonie avec la ou les constructions.

Illustrations de la règle : réduire les terrassements en s'adaptant à la pente

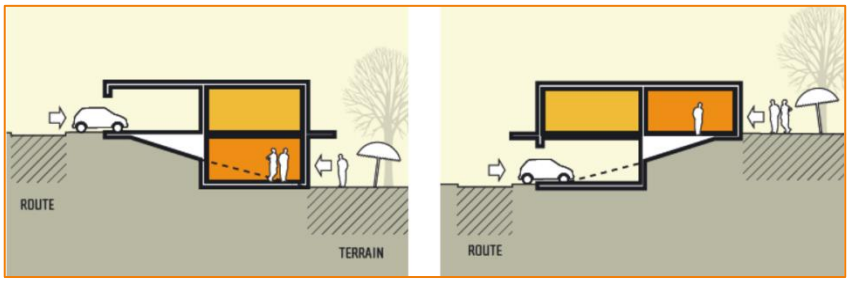
Source : Habiter en montagne, référentiel d'architecture, (PNRV; PNRC CAUE 38,73)



Les voiries d'accès devront être aménagées de telle sorte que son impact paysager et les contraintes qui lui sont liées soient limités : terrassement, entretien, déneigement.

Illustrations de la règle : minimiser l'impact de l'accès voiture

L'implantation des garages et des aires de stationnement doit être prévue le plus proche de l'accès à la parcelle.



Source : Habiter en montagne, référentiel d'architecture, (PNRV; PNRC CAUE 38,73)

Orientation :

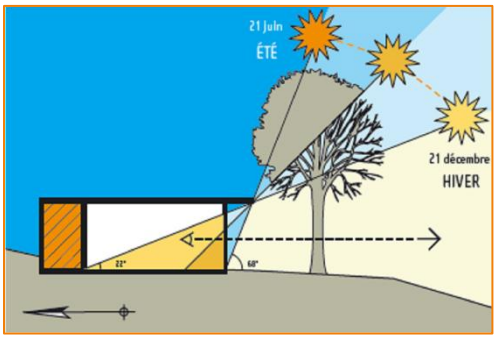
Le faîtage sera de préférence orienté dans le sens de la plus grande dimension du bâtiment dans le cas de bâtiments nettement rectangulaires avec une toiture à deux pans simples. Suivant la pente, l'orientation des vents dominants et l'environnement bâti, la construction sera implantée préférentiellement perpendiculairement ou parallèlement aux courbes de niveaux.

L'orientation des constructions doit être choisie de manière à maximiser les apports solaires en hiver, sans qu'ils soient trop gênants l'été. Par ailleurs, il convient de minimiser les ombres portées sur les bâtiments et de prendre en compte l'impact des vents dominants.

Illustration de la règle :

Optimiser les apports solaires en hiver et limiter leur impact en été

Source : Habiter en montagne, référentiel d'architecture, (PNRV; PNRC CAUE 38,73)



Volumes :

Les constructions devront être traitées avec le maximum de simplicité en volume. Pour la réhabilitation des bâtiments existants (grange, …), la volumétrie initiale du bâtiment sera conservée.

Toiture et couverture :

Dans le cas de toitures terrasses, seules les toitures terrasses végétalisées sont autorisées.

Les toitures à pentes des constructions principales comporteront au moins 2 pans. Toutefois, il sera autorisé pour les extensions de l'habitation, les annexes accolées à la construction principale ou au mur d'enceinte, une toiture à un pan.

Hormis les toitures terrasses végétalisées, la toiture doit disposer d'une pente la plus proche de la moyenne des constructions limitrophes et doit être adaptée aux contraintes locales. Elle devra présenter une pente d'au moins 50 %. Pour les annexes accolées et les vérandas, une pente plus faible pourra être autorisée afin de favoriser leur intégration au bâtiment principal.

Les couvertures seront préférentiellement de ton « terre cuite » ou nuancé permettant de dissocier la partie minérale (les murs) de la toiture.

Les panneaux solaires et photovoltaïques sont autorisés. Ils devront être intégrés à la construction, afin de limiter leur impact visuel. Ainsi, l'installation des panneaux solaires se fera en évitant leur pose en saillie sur le toit du bâtiment.

Façades :

Les matériaux destinés à être recouverts devront l'être. Pour les teintes des enduits extérieurs ainsi que pour les boiseries, il est nécessaire de se reporter au nuancier disponible à la permanence de l'architecte conseil.

Utilisation des énergies renouvelables

L'utilisation des énergies renouvelables, notamment solaire (thermique et photovoltaïque) et bois énergie, pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves est recommandée, sous réserve de la protection des sites et des paysages . Cet approvisionnement concernera le chauffage, la production d'eau chaude sanitaire, la production de froid et l'alimentation en électricité.

Clôtures et portails

Il n'est pas obligatoire de clore.

Toutefois, si le pétitionnaire souhaite clore sa propriété, il devra aborder le traitement de sa clôture en fonction de sa localisation et de sa situation dans le quartier. Elle ne sera pas traitée de la même manière en bordure du domaine public (rue, espace public, circulation), sur les limites de propriétés, ou en bordure d'espaces naturels ou agricoles :

- Dans les espaces construits en continu, ou en bordure d'espaces de circulation ou des espaces publics (rue, place, parking,…) : les clôtures devront contribuer à assurer la continuité du bâti ou des espaces équipés. Les clôtures à proximité des accès automobiles et des carrefours des voies ouvertes à la circulation publique ne devront pas créer de gêne pour la circulation (visibilité).
- En dehors des espaces construits en continu, ou lorsqu'elles bordent des espaces agricoles ou naturels, ou sur limites de propriété : la clôture devra être la plus discrète possible, composée à partir d'un ou plusieurs des éléments suivants :

  - haie végétale constituée par des essences locales variées (Cf. plaquette du CGI) ;
  - grillage métallique à mailles, rehaussé ou non par une murette.
  - dispositif à claire voie en bois et de conception simple.
  - L'installation de clôtures perméables à la petite faune est à développer dans les zones pavillonnaires et autour des bassins d'eau pluviale : passages à hérisson, trou dans les murettes au ras du sol.

Quel que soit sa localisation et son traitement, la clôture ne devra pas dépasser une hauteur totale de 1.80 mètres.

Les murs et murets existants doivent être maintenus et restaurés dans leur aspect original. En cas de démolition, ils devront être reconstruits en respectant leur aspect original.

Les portails seront les plus simples possibles et devront s'intégrer à la construction (matériaux, couleurs, traitement des piliers).

Antennes de télévision :

Les antennes, paraboles seront placées sur la façade la plus favorable à un impact visuel discret.

Publicité et enseignes :

La publicité est interdite dans la limite de la réglementation en vigueur (loi de 1979).

Divers :

Les abris des containers d'ordures ménagères devront être intégrés harmonieusement, dans le respect des normes du service gestionnaire.

Dispositions particulières relatives à l'article L.123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme (éléments paysagers remarquables) :

Les modifications des différents bâtiments (partie habitée et annexes) sont possibles dans le respect de la distinction des différents volumes. La restauration des bâtiments respectera la lecture de la volumétrie originelle (taille et organisation des ouvertures, toiture,…). Les détails architecturaux témoignant de l'histoire des édifices seront préservés.

La restauration des bâtiments en pisé nécessite d'adapter les techniques et les savoirs faire à ce matériau : il est nécessaire de se reporter aux fiches techniques réalisées par le Conseil Général de l'Isère en collaboration avec la Conservation du Patrimoine de l'Isère.

Dispositions particulières :

Les équipements publics et les ouvrages d'intérêt collectif pourront faire l'objet d'adaptations au présent règlement, compte tenu des impératifs techniques ou fonctionnels spécifiques.

Dans les secteurs soumis à l'avis de l'architecte des bâtiments de France, des prescriptions particulières complémentaires aux dispositions énoncées aux paragraphes ci-dessus, pour les constructions et les clôtures, pourront être exigées.

Article N.12 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de la construction doit être assuré par des installations propres en dehors des voies publiques.

Les aménagements doivent limiter l'imperméabilisation des sols et s'intégrer harmonieusement à la construction.

Article N.13 : Espaces libres et plantations – Espaces boisés classés – Aires de jeux et de loisirs

Les plantations d'arbres et d'arbustes devront favoriser une meilleure intégration des installations. Les caractéristiques du paysage local (haies champêtres, bocagères, bosquets, verger, arbres isolés,…) devront être prises en compte dans le choix des essences, du mode de gestion et de leur taille.

Toute plantation (haies de clôtures, arbres de hautes tiges, arbres d'ornements…) devra être réalisée avec des essences locales variées. Est suggéré par ailleurs la plantation de saules têtards, d'arbres fruitiers ou de haies cham-

pêtres. Enfin, les haies, les noyeraies, les vergers et les boisements même situés aux abords des habitations, constituent une trame verte et ils jouent le rôle indispensable de zones refuges pour les animaux sauvages dans leurs déplacements à travers la commune. Il convient de les conserver. Les thuyas, cyprès et lauriers sont notamment interdits. Des brochures d'information sur la plantation des haies et sur la prise en compte des corridors biologiques éditées par le Conseil Général de l'Isère doivent être utilement consultées.

Pour l'aménagement des espaces de stationnement des activités et équipements nécessitant des parkings importants, l'aménageur ou le constructeur devra planter un arbre de haute tige toutes les 6 places de stationnement. Ces arbres seront intégrés dans des plates-bandes continues et végétalisés d'au moins 2 mètres de larges.

Dispositions particulières relatives aux espaces boisés classés (EBC)

La zone N comporte plusieurs Espaces Boisés Classés, reportés sur le document graphique. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme.

Dispositions particulières relatives aux éléments paysagers remarquables (application de l'article L.123-1-5 III 2°)

Les arbres, groupes d'arbres ou alignements repérés dans le document graphique sont protégés au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme pour leur qualité paysagère. Les coupes et abattages sont interdits sauf dans les cas suivants :

- Pour assurer la sécurité des biens et des personnes ;
- Pour renouveler les plantations et boisements concernés : dans ce cas, le projet devra reconstituer le boisement avec la qualité paysagère initiale et présenter une qualité écologique au moins équivalente. La localisation pourra être réétudiée en fonction des contraintes environnementales et du projet.

Section 3 – Autres obligations

Article N.14 : Performances énergétiques et environnementales

Sans objet.

Article N.15 : Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Sans objet.

Résumé

Corps de texte du résumé

CREDITS

Crédits

Vous aider à
concevoir aujourd'hui
les territoires de demain...

AGENCE d'URBANISME DE LA RÉGION GRENOBLOISE

21, rue Lesdiguières - 38000 Grenoble
Tél.: 04 76 28 86 00 • Fax: 04 76 28 86 12
accueil@aurg.asso.fr

www.aurg.org

Localisation de logos complémentaires ici si besoin.