

# Plan Local d'Urbanisme

Veurey-Voroize (38)

## 5. Règlement

*Approbation*

**épode**  
études - maîtrise d'oeuvre

Siège social : Chambéry  
Immeuble Axiome – 44 rue Charles Montreuil – 73000 Chambéry  
Tél : 04 79 69 39 51 – mail : [info@epode.eu](mailto:info@epode.eu) - [www.epode.eu](http://www.epode.eu)  
Antenne : Annecy le Vieux  
Parc des Glaisins – 3 impasse des Prairies – 74940 Annecy le Vieux  
Tél : 04 50 51 48 54

# SOMMAIRE

## TITRE I : RAPPEL DES DISPOSITIONS JURIDIQUES

## TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE

Chapitre 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS Ua et Uaa

Chapitre 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS Ub et Uba

Chapitre 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS Uc

Chapitre 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS Ui

## TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER

Chapitre 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS AUe

Chapitre 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS AU<sub>s</sub>

## TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE

Chapitre 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS A et Aco

Chapitre 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS Ah

## TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE

Chapitre 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS N et Ne

Chapitre 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS N<sub>H</sub>

## TITRE I

# RAPPEL DES DISPOSITIONS JURIDIQUES

## ***ARTICLE 1 – PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS***

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Veurey-Voroize. Le document devra être conforme aux législations en vigueur.

## ***ARTICLE 2 – ZONES DE BRUIT (application article R 111-3-1 du Code de l'Urbanisme)***

En vertu de l'article 13 de la loi n°92.1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit, les constructions exposées au bruit, au voisinage des voies bruyantes, sont soumises à des normes d'isolement acoustique, conformément aux dispositions de l'arrêté préfectoral du 25 juin 1999 portant classement sonore des infrastructures de transports terrestres relatif aux voies urbaines et délimitant les tronçons.

## ***ARTICLE 3 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES***

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines (U), en zones naturelles (N), en zones à urbaniser (AU) et en zones agricoles (A)

### **Zones urbaines : R 123-5**

Les zones urbaines sont dites « zones U ». Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

On distingue :

Zone Ua : zone d'urbanisation ancienne, centre-village

Zone Uaa : zone d'urbanisation ancienne, dépourvu de système d'assainissement collectif, au Petit Port

Zone Ub : zone d'urbanisation mixte, densité moyenne

Zone Uba : zone d'urbanisation mixte, à densifier

Zone Uc : zone d'urbanisation pavillonnaire

Zone Ui : zone d'activités économiques

### **Zones à urbaniser : R 123-6**

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 ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, 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 soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit 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.

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.

On distingue :

Zone AUe : zone à urbaniser pour les équipements publics de loisirs et plein-air

Zone AUs : zone à urbaniser stricte (urbanisable après une modification ou révision du présent document d'urbanisme)

### **Zones agricoles : R 123-7**

Les zones agricoles sont dites « zones A ». Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A.

On distingue :

Zone A : zone agricole

Zone Aco : zone agricole concernée par un corridor écologique

Zone Ah : zone agricole habitée

### **Zones naturelles : R 123-8**

Les zones naturelles et forestières sont dites « zones N ». Peuvent être classées en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

En zone N peuvent être délimités des périmètres à l'intérieur desquels s'effectuent les transferts des possibilités de construire prévus à l'article L. 123-4. Les terrains présentant un intérêt pour le développement des exploitations agricoles et forestières sont exclus de la partie de ces périmètres qui bénéficie de transfert de coefficient d'occupation des sols.

On distingue :

Zone N : zone naturelle

Zone Ne : zone naturelle pour les équipements publics

Zone Nh : zone naturelle habitée

## ***ARTICLE 4 – RECONSTRUCTION APRES SINISTRE***

L111-3 du code de l'urbanisme : La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 421-5, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

## **ARTICLE 5 – DEFINITIONS**

**Acrotère** : L'acrotère est la ligne supérieure du relevé périphérique d'une toiture terrasse.

**Alignement** : L'alignement est la limite entre ce qui est ou qui sera l'emprise d'une voie et le fond privé riverain. L'alignement sur voie publique est délivré par l'autorité de qui relève la voie publique (en particulier le Maire pour la voirie communale) sur demande adressée par le propriétaire ou son ayant-droit.

**Construction annexe** : construction située sur le même terrain que la construction principale et qui répond aux conditions cumulatives suivantes :

- ne pas être contigüe à une construction principale
- ne pas être affectée à l'usage d'habitation
- être implantée à une distance de minimum 4 m de toute autre construction

**Aménagement dans le volume existant** : opération conçue à l'intérieur des murs existants. Les accès, escaliers, balcons non fermés peuvent être autorisés sous la toiture.

**Changement de destination** : la qualification de changement de destination s'apprécie au regard de l'article R 123-9 du code de l'urbanisme.

**Egout de toiture** : L'égout de toit est la partie basse des versants de toiture, souvent délimitée par une planche éponyme. L'égout surplombe la gouttière, permettant l'évacuation des eaux de pluie en évitant les risques d'infiltrations

**Emprise au sol** : projection au sol de la surface de plancher d'un bâtiment.

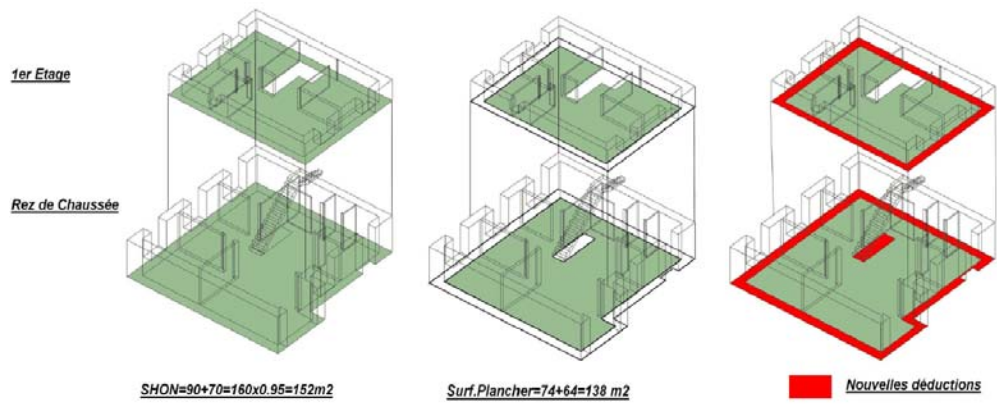
**Extension** : agrandissement de la surface existante d'une construction contigüe au bâtiment existant.

**Ligne d'implantation** : Une ligne d'implantation est un axe précisément défini sur les documents graphiques et sur lequel l'implantation des bâtiments est obligatoire.

**Marge de recul** : La marge de recul est un retrait par rapport à l'alignement, qui définit un élargissement de voie et qui se substitue audit alignement pour l'application des règles d'implantation par rapport aux voies.

**Retrait d'implantation** : Le retrait obligatoire d'implantation délimite une zone non aedificandi à l'intérieure de laquelle aucune construction ne peut être implantée.

**Surface de plancher** : somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert sous hauteur de plafond supérieure à 1,80 m. Cette surface est calculée à partir du nu intérieur des façades, l'épaisseur des murs extérieurs n'étant pas comptabilisée.



## TITRE II

# DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE



## Titre II – Disposition applicables à la zone Urbaine

### Chapitre 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS Ua et Uaa

#### Caractère de la zone Ua (extrait du rapport de présentation)

La zone Ua a une fonction principale d'habitat, d'équipements publics et de commerces de proximité. Cette zone correspond au secteur du centre bourg et noyaux anciens d'urbanisation. Elle se caractérise par une urbanisation dense organisée à l'alignement des rues, la présence de la majorité des équipements publics, une architecture traditionnelle.

Elle comprend la zone Uaa sur le secteur de Petit Port, dépourvu de réseau d'assainissement collectif.

Certains secteurs sont concernés par le Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN) approuvé le 09/02/2001, avec révision approuvée le 07/09/2007.

Ces secteurs sont repérés au plan de zonage par une trame spécifique.

Certains secteurs sont concernés par des périmètres de protection des captages d'eau potable. Ces secteurs sont repérés au plan de zonage par une trame spécifique. Dans ces secteurs, se référer aux prescriptions de l'arrêté de déclaration d'enquête publique (DUP) du 19 juillet 1987 (annexé au présent PLU) qui s'appliquent.

Secteurs de bruit : les secteurs affectés par le bruit devront respecter les isolements acoustiques conformément à l'arrêté n°2011-322-0005 du 18/11/2011 joint en annexe du PLU ou conformément à toute législation ou règlement postérieur.

Un secteur est concerné par la servitude de projet au titre de l'article L.123.2a du Code de l'urbanisme.

Certains secteurs sont concernés par la servitude de mixité sociale au titre de l'article L.123-1-5 16° du code de l'urbanisme :

- o Pour la création de 100% de logement locatif social sur l'ensemble de la parcelle n°509 (actuel garage communal).
- o Pour la création de de 20% de logement locatif social sur l'ensemble du secteur du square de l'Europe.

#### ***ARTICLE Ua1 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES***

- Les constructions à usage industriel
- Les constructions à usage d'entrepôt
- Les constructions à usage agricole
- Les constructions à usage artisanal, commercial et de bureau sauf celles citées à l'article Ua2
  
- Les dépôts de toute nature : véhicules, matériaux...
  
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation sauf celles citées à l'article Ua2.
  
- Les affouillements et exhaussements de sol sauf ceux cités à l'article Ua2.
  
- La pratique du camping en dehors des terrains aménagés à cet effet est interdite conformément à l'article R.111-43 du Code de l'urbanisme.

Certains secteurs sont concernés par des périmètres de protection des captages d'eau potable. Ces secteurs sont repérés au plan de zonage par une trame spécifique. Dans ces secteurs, se référer aux prescriptions de l'arrêté de déclaration d'enquête publique (DUP) du 19 juillet 1987 (annexé au présent PLU) qui s'appliquent.

### ***ARTICLE Ua2 – : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES***

#### Rappels :

En application de l'article L123-1-5.7° du code de l'Urbanisme, pour les ensembles de constructions et éléments bâtis repérés au plan de zonage comme élément remarquable, toute réhabilitation, modification ou extension, doit faire l'objet d'une déclaration préalable au minimum en application du R421-17d et sera autorisée seulement si elle respecte les caractéristiques architecturales des volumes et façades de ladite construction.

De même, toute démolition de tout ou partie de l'élément doit faire l'objet d'un Permis de démolir.

- Les installations classées soumises à autorisation sont autorisées sous réserve qu'elles soient liées à des activités de commerces ou qu'elles soient nécessaires à l'exercice des occupations et utilisations des sols admises par ailleurs.
- Les installations classées soumises à autorisation sont autorisées sous réserve qu'elles soient nécessaires au fonctionnement du service public ou d'intérêt collectif (service médical ou scolaire).
- Les constructions destinées à recevoir des activités artisanales, commerciales et de bureau sont autorisées sous réserve que leurs éventuelles nuisances soient compatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère de la zone.
- Les affouillements et exhaussements de sol nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone, ou exécutés en application des dispositions relatives aux eaux pluviales et de ruissellement.

Certains secteurs sont concernés par le Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN) approuvé le 09/02/2001, avec révision approuvée le 07/09/2007.

Ces secteurs sont repérés au plan de zonage par une trame spécifique.

Dans ces zones, le PPR s'impose au PLU. Le pétitionnaire est tenu de respecter les prescriptions qui y figurent.

Certains secteurs sont concernés par des périmètres de protection des captages d'eau potable. Ces secteurs sont repérés au plan de zonage par une trame spécifique. Dans ces secteurs, se référer aux prescriptions de l'arrêté de déclaration d'enquête publique (DUP) du 19 juillet 1987 (annexé au présent PLU) qui s'appliquent.

Certains secteurs sont concernés par la servitude de mixité sociale au titre de l'article L.123-1-5 16° du code de l'urbanisme :

- Pour la création de 100% de logement locatif social sur l'ensemble de la parcelle n°509 (actuel garage communal).
- Pour la création de de 20% de logement locatif social sur l'ensemble du secteur du square de l'Europe.

### **ARTICLE Ua3 : ACCES ET VOIRIE**

#### Accès

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne et aucun risque sur la circulation publique. Ils doivent permettre de satisfaire les exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de contraintes liées au ramassage des ordures ménagères et au déneigement.

Le portail de chacune des parcelles sera en retrait d'au moins 5 m au droit des accès automobiles, sauf impossibilité technique dûment justifié.

#### Voirie

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour avant de s'engager sur la voie publique.

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

### **ARTICLE Ua4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### Eau

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

#### Assainissement

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordé aux réseaux publics d'assainissement correspondant.

L'évacuation des eaux usées liées aux activités artisanales ou commerciales dans le réseau public peut être subordonnée à un traitement approprié en accord avec le service assainissement de la Métro.

Dans la zone Uaa, toute construction, installation nouvelle ou projet de changement de destination, doit installer un dispositif d'assainissement autonome adapté à la nature du sol en cohérence avec le schéma d'assainissement en vigueur.

#### Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales sans aggraver la situation antérieure.

Lorsqu'il existe un réseau public, il ne reçoit que les surverses des systèmes de gestion des eaux pluviales privées, 80% des flux doivent être retenu sur le terrain d'assiette de la construction.

#### Electricité et Téléphone

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements particuliers aux lignes d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain sur les parties privatives.

#### Ordures ménagères

Tout bâtiment collectif doit être doté de locaux spécialisés afin de recevoir les containers d'ordures ménagères, suffisamment grands pour permettre une collecte séparée des déchets.

Dans le cas où ces locaux spécialisés seraient situés à l'extérieur du bâtiment principal, l'annexe fonctionnelle devra être positionnée en accord avec l'autorité compétente et masquée par des aménagements la dissimulant depuis les voies publiques.

**ARTICLE Ua5 : SURFACE ET FORME DES TERRAINS**

Sans objet

**ARTICLE Ua6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les règles d'implantations mentionnées s'appliquent à l'ensemble des emprises et voies publiques et aux voies privées. L'implantation des constructions est définie par rapport aux limites des emprises publiques et à l'alignement des voies existantes ou à créer.

Les constructions doivent être implantées à l'alignement.

Des implantations différentes peuvent être admises, soit une marge de recul de 2 m maximum par rapport aux limites des emprises publiques, pour les cas suivants :

- pour les ouvrages d'intérêt général
- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées
- pour les constructions le long du RD3
- dans le cas où la construction n'est pas dans la continuité d'un front déjà existant

**ARTICLE Ua7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite de propriété, la distance horizontale de tout point d'une construction nouvelle (balcon compris) au point le plus proche de la limite séparative sera au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans être inférieure à 4 m, exception faite pour les débords de toiture qui peuvent outre passer de 1 mètre cette distance minimum.

L'implantation en limite de propriété est possible. La construction pourra se faire sur 2 limites au plus.

Dans le cas d'une limite déjà bâtie, l'implantation en limite est possible si la partie du bâtiment déjà existant en limite est constitué d'un mur aveugle.

Cette règle n'est pas applicable dans les cas suivants :

- pour les ouvrages techniques d'intérêt général

Les constructions en sous-sol ne sont pas assujetties.

Les bassins des piscines (enterrées ou semi enterrées) devront être implantés à 4 mètres minimum des limites séparatives.

Les annexes à la construction peuvent être implantées en limite séparative, à condition que la hauteur ne dépasse pas 2,5 m à l'égout de toiture, au droit de la limite séparative, sur 2 limites séparatives au plus.

**ARTICLE Ua8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

La distance minimum entre deux bâtiments (construction principale ou annexe) est de 4 mètres minimum.

***ARTICLE Ua9 : EMPRISE AU SOL***

Les constructions destinées à recevoir des activités artisanales, et de bureau sont autorisées sous réserve que leur surface de plancher totale n'excède pas 100 m<sup>2</sup> d'emprise au sol

***ARTICLE Ua10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS***

Au-dessus des limites fixées, seuls peuvent être réalisés les ouvrages indispensables à la construction et de faible emprise, tels que les souches de cheminée et de ventilation, les locaux techniques d'ascenseurs, les gardes corps ou acrotères transparents ou à claire voie.

Par ailleurs, aucune règle de hauteur n'est imposée pour les équipements publics ou d'intérêt général.

La hauteur maximale autorisée des constructions est de 12 m au faîtage, au droit du terrain naturel avant travaux au milieu de la construction.

Des règles de hauteur inférieure pourront être imposées (dans la limite de 3 m) pour que la construction projetée s'insère harmonieusement entre des constructions déjà existantes.

La hauteur maximale des constructions annexes est fixée à 3,5 mètres au faîtage. Lorsque ces annexes isolées sont construites sur limites séparatives (2 limites séparatives au plus), leur hauteur n'excèdera pas 2,5 mètres à l'égout sur limites.

***ARTICLE Ua11 : ASPECT EXTERIEUR***

Tout projet de construction doit participer à la préservation et à la mise en valeur, y compris par l'expression architecturale contemporaine, des caractéristiques dominantes du tissu urbain dans lequel il s'insère. L'objectif principal d'insertion du projet doit être de ménager la perception visuelle d'une continuité bâtie.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour la construction des installations techniques liées au fonctionnement des services publics.

**0. Eléments repérés au zonage en application de l'article L123-1-5.7°**

-Dans le cas d'une restauration d'un bâtiment ancien, la préservation des éléments de décoration pourra être imposée.

-Les aménagements, extensions et surélévations d'un bâtiment ancien traditionnel doivent respecter la simplicité des volumes, la forme initiale du bâtiment et de la toiture.

-Sont interdites les surélévations ou les extensions lorsqu'elles portent atteinte à la composition et aux proportions des constructions existantes.

-Sont interdits la réalisation de décrochements multiples en plan ou en toiture, la modification partielle des pentes de toitures.

-Les appareillages des façades et des murs (pierres apparentes...) qui ne doivent pas être recouvertes d'enduit seront sauvegardés.

-Tous les travaux de façades doivent être réalisés avec des matériaux identiques que ceux existants.

-Les éléments de clôtures originels (portails, murs, murets, grilles) seront conservés et restaurés selon l'existant.

## 1. Dispositions générales

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

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

**La commune se réserve ainsi le droit de refus ou de n'accorder que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales le projet, en s'appuyant sur l'avis d'un organisme conseil compétent en matière d'architecture, de patrimoine, d'urbanisme, et/ou de paysage (type CAUE, architecte-conseil...).**

## 2. Intégration dans le site

La construction devra être intégrée dans la pente.

De même, les déblais et remblais devront être adaptés de façon à intégrer la construction à la pente du terrain.

Les mouvements de terre créant un relief artificiel ne sont autorisés que s'ils répondent à un impératif technique. Il en est de même pour les murs de soutènements. En outre, ils devront s'intégrer avec l'environnement naturel ou urbain. Tout apport artificiel de terre à moins de 2 m des limites séparatives est interdit.

Les enrochements sont limités à une hauteur de 0,80 m.

## 3. Aspect général des constructions

Sont interdites les constructions incapables de s'intégrer harmonieusement à l'environnement car pastichant un autre lieu, ou des édifices d'une autre époque (gothique, classique, renaissance, etc...).

Les murs séparatifs et les murs aveugles d'un bâtiment doivent lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

Les différents niveaux ne seront pas marqués par des différences d'enduits ou de couleurs.

Dans le cas d'une construction déjà existante, le projet devra respecter les principes initiaux de la construction (gabarit, ouverture...).

## 4. Volumétrie

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume. Leurs gabarits doivent être adaptés à l'échelle générale des constructions avoisinantes.

## 5. Toitures des constructions

Les toitures à un seul versant sont autorisées uniquement dans les cas suivants :

-si le projet est adossé à une construction existante

-si le projet est adossé à un mur de clôture existant à la date d'approbation du PLU. Dans ce cas, la hauteur de la construction projetée ne devra pas dépasser celle du mur de clôture.

Les toitures terrasses sont autorisées si elles participent à une recherche d'architecture contemporaine et bioclimatique.

Les toitures auront au moins 2 pans. La pente de toit des habitations et des annexes de plus de 20 m<sup>2</sup>, doit être comprise entre 35% et 100%.

Lorsque des toitures à deux pans simples sont réalisées sur des bâtiments nettement rectangulaires, leur faitage doit être disposé dans le sens de la plus grande dimension du bâtiment.

Les dépassées de toiture doivent avoir une largeur minimale de 0,50 m.

L'aspect de la toiture sera homogène dans les teintes brunes ou rouge vieilli.  
Les couvertures aspect tôle, ou en bacs métalliques sont interdites.

#### 6. Façades

Le blanc pur et les couleurs vives ou atypiques sont interdits.  
Les boiseries et menuiseries devront être en harmonie avec les façades des constructions.

#### 7. Clôtures

L'édification des clôtures est soumise à déclaration conformément au Code de l'Urbanisme.  
Les clôtures seront composées

- Soit d'une simple haie vive, doublée ou non d'un grillage, tendu sur poteaux bois ou métal à l'exclusion de poteaux béton.

Les clôtures ne devront pas dépasser 1,80 m de hauteur totale pour les haies vives, et 1,50 m pour les grillages y compris le mur bahut (la hauteur de ce dernier est limitée à 0,5 m).

- Soit de murs en pierre à condition de :
  - ne pas dépasser 1,80 m de hauteur.
  - s'intégrer dans l'environnement bâti et non bâti,
  - respecter les vues proches et lointaines,
  - ne pas créer des problèmes de sécurité (visibilité) pour la circulation (voitures, piétons).

Conformément à l'article L.123-1-5-7°, les projets de démolition des murs d'appareillage ancien devront faire l'objet d'un Permis de démolir.

#### 8. Portails

Les portails et portillons seront aussi simples que possible et en harmonie avec les constructions et les clôtures. Ils seront implantés afin de préserver la sécurité de la voirie (cf. article 3).

#### 9. Electricité et énergie

Les coffrets de branchement devront être encastrés discrètement dans les murs des constructions ou dans le volume des clôtures.

L'installation de capteurs solaires sera autorisée, pour favoriser le développement des énergies renouvelables, et sous réserve d'intégration dans la toiture.

#### 10. Eléments techniques des constructions

Les éléments techniques des constructions (souches de cheminées, de ventilation, citernes et bouteilles de gaz...) devront faire l'objet d'une attention particulière pour être soit intégrés dans la construction, soit faire l'objet d'un habillage conséquent pour s'intégrer au projet de manière efficace.

### ***ARTICLE Ua12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES***

Les places de stationnement des véhicules devront correspondre aux besoins des constructions et être assurées en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

Les constructions devront prévoir la réalisation de places de stationnement par fraction de :

- Pour les constructions à usage d'habitation : 1 place par tranche de 60m<sup>2</sup> de surface de plancher entamé.
- Pour les constructions à usage d'hôtel/gîte : 2 places de stationnement pour 3 chambres
- Pour les constructions à usage de restaurant : 1 place par 10 m<sup>2</sup> de surface de plancher de restaurant
- Pour les constructions à usage de bureaux : 1 place de stationnement par 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher

- Pour les constructions à usage de commerce : 1 place de stationnement par 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher
- Autre : les stationnements devront être prévus en fonction des besoins générés par l'opération.

Ces aires de stationnement devront être aménagées sur l'unité foncière.

Pour le calcul du nombre de places, chaque tranche commencée sera prise en compte.

Les zones de manœuvre des aires de stationnement doivent être indépendantes des voies publiques.

En cas de restauration dans leur volume d'immeubles existants sans changement de destination n'entraînant pas de besoins nouveaux en stationnement, les dispositions qui précèdent n'auront pas à être appliquées.

Toutefois, en cas d'impossibilité technique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires en stationnement sur le terrain de l'opération, le constructeur peut réaliser les places de stationnement manquantes sur un autre terrain à condition que celui-ci ne soit pas distant de plus de 300 m de la construction principale et que lesdites places de stationnement soient affectées aux utilisateurs du bâtiment projeté par un acte authentique soumis à la publicité foncière.

### ***ARTICLE Ua13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS***

En ce qui concerne les plantations d'arbres, et afin de conserver le caractère ouvert du tissu urbain existant, les arbres fruitiers et arbres d'ornement seront privilégiés.

Les aires de stationnement devront être paysagées en respectant les mesures de sécurité (soit la covisibilité) liées à la circulation.

En ce qui concerne le traitement des haies végétales, il y a lieu de rechercher le mélange de deux ou trois essences végétales locales disposées sous forme de bosquets d'arbustes. Les dispositions retenues sur les clôtures figureront sur les formulaires et plans du permis de construire.

La hauteur maximale des haies végétales est de 1,80 mètre.

Cette hauteur sera adaptée dans les zones de carrefour afin de ne pas gêner la visibilité.

### ***ARTICLE Ua14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL***

Sans objet

### ***ARTICLE Ua15 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES***

Sans objet



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

Réseau de fibre optique :

En présence du réseau de fibre optique, la réalisation d'un tabouret de raccordement est obligatoire.

Les antennes paraboliques sont autorisées dans l'attente de la desserte par la fibre optique et doivent être aussi peu visibles que possible de la voie publique. Elles doivent, en outre, par leur couleur et leur transparence, s'intégrer à la construction principale et dans tous les cas elles ne doivent pas porter atteinte à la qualité du site ou du paysage, à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales dans lequel elles s'insèrent.

## Chapitre 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS Ub et Uba

### Caractère de la zone Ub (extrait du rapport de présentation)

La zone Ub a une fonction principale d'habitat.

Elle se caractérise par une urbanisation de densité moyenne, en extension des noyaux anciens existants.

Elle comprend un secteur classé Uba, dans le prolongement immédiat du centre bourg, dont le but est de renforcer sa densité.

Certains secteurs sont concernés par

-le Plan de Prévention des Risques d'Inondation Isère-Aval (PPRI) approuvé par arrêté préfectoral le 29/08/2007,

-et le Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN) approuvé le 09/02/2001, avec révision approuvée le 07/09/2007.

Ces secteurs sont repérés au plan de zonage par une trame spécifique.

Secteurs de bruit : les secteurs affectés par le bruit devront respecter les isollements acoustiques conformément à l'arrêté n°2011-322-0005 du 18/11/2011 joint en annexe du PLU ou conformément à toute législation ou règlement postérieur.

Un secteur en Uba est concerné par la servitude de mixité sociale au titre de l'article L.123-1-5 16° du code de l'urbanisme :

- o Pour la création de 100% de logement locatif social sur l'ensemble de la parcelle n°184 (extension des Jayères).

### ***ARTICLE Ub1 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES***

- Les constructions à usage industriel
- Les constructions à usage d'entrepôt
- Les constructions à usage agricole
- Les constructions à usage artisanal, commercial et de bureau sauf celles citées à l'article Ub2
  
- Les dépôts de toute nature : véhicules, matériaux...
  
- La pratique du camping en dehors des terrains aménagés à cet effet est interdite conformément à l'article R.111-43 du Code de l'urbanisme.
  
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation sauf celles citées à l'article Ub2.
  
- Les affouillements et exhaussements de sol sauf ceux cités à l'article Ub2.

### ***ARTICLE Ub2 – : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES***

#### Rappels :

En application de l'article L123-1-5.7° du code de l'Urbanisme, pour les ensembles de constructions et éléments bâtis repérés au plan de zonage comme élément remarquable, toute réhabilitation, modification ou extension, doit faire l'objet d'une déclaration préalable au

minimum en application du R421-17d et sera autorisée seulement si elle respecte les caractéristiques architecturales des volumes et façades de ladite construction.

De même, toute démolition de tout ou partie de l'élément doit faire l'objet d'un Permis de démolir.

- Les installations classées soumises à autorisation sont autorisées sous réserve qu'elles soient liées à des activités de commerces ou qu'elles soient nécessaires à l'exercice des occupations et utilisations des sols admises par ailleurs.
- Les installations classées soumises à autorisation sont autorisées sous réserve qu'elles soient nécessaires au fonctionnement du service public ou d'intérêt collectif (service médical ou scolaire).
- Les constructions destinées à recevoir des activités artisanales, commerciales et de bureau sont autorisées sous réserve que leurs éventuelles nuisances soient compatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère de la zone.
- Les affouillements et exhaussements de sol nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone, ou exécutés en application des dispositions relatives aux eaux pluviales et de ruissellement.

Certains secteurs sont concernés par

-le Plan de Prévention des Risques d'Inondation Isère-Aval (PPRI) approuvé par arrêté préfectoral le 29/08/2007,

-et le Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN) approuvé le 09/02/2001, avec révision approuvée le 07/09/2007.

Ces secteurs sont repérés au plan de zonage par une trame spécifique.

Dans ces zones, le PPR s'impose au PLU. Le pétitionnaire est tenu de respecter les prescriptions qui y figurent.

Un secteur en Uba est concerné par la servitude de mixité sociale au titre de l'article L.123-1-5 16° du code de l'urbanisme :

- o Pour la création de 100% de logement locatif social sur l'ensemble de la parcelle n°184 (extension des Jayères).

### ***ARTICLE Ub3 : ACCES ET VOIRIE***

#### Accès

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne et aucun risque sur la circulation publique. Ils doivent permettre de satisfaire les exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de contraintes liées au ramassage des ordures ménagères et au déneigement.

Le portail de chacune des parcelles sera en retrait d'au moins 5 m au droit des accès automobiles, sauf impossibilité technique dûment justifiée.

#### Voirie

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour avant de s'engager sur la voie publique.

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

**ARTICLE Ub4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**Eau

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

Assainissement

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordé aux réseaux publics d'assainissement correspondant.

L'évacuation des eaux usées liées aux activités artisanales ou commerciales dans le réseau public peut être subordonnée à un traitement approprié en accord avec le service assainissement de la Métro.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales sans aggraver la situation antérieure.

Lorsqu'il existe un réseau public, il ne reçoit que les surverses des systèmes de gestion des eaux pluviales privées, 80% des flux doivent être retenu sur le terrain d'assiette de la construction.

Electricité et Téléphone

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements particuliers aux lignes d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain sur les parties privatives.

Ordures ménagères

Tout bâtiment collectif doit être doté de locaux spécialisés afin de recevoir les containers d'ordures ménagères, suffisamment grands pour permettre une collecte séparée des déchets.

Dans le cas où ces locaux spécialisés seraient situés à l'extérieur du bâtiment principal, l'annexe fonctionnelle devra être positionnée en accord avec l'autorité compétente et masquée par des aménagements la dissimulant depuis les voies publiques.

**ARTICLE Ub5 : SURFACE ET FORME DES TERRAINS**

Sans objet

**ARTICLE Ub6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les règles d'implantations mentionnées s'appliquent à l'ensemble des emprises et voies publiques et aux voies privées. L'implantation des constructions est définie par rapport aux limites des emprises publiques et à l'alignement des voies existantes ou à créer.

En zone Ub uniquement :

Les constructions doivent être implantées à une distance de l'alignement existant ou futur d'au moins égale à 3 m horizontalement.

Ces règles s'appliquent au corps principal des bâtiments, leurs encorbellements, saillies de toiture, escaliers extérieurs non fermés, n'étant pas pris en compte dans la limite de 1,50m de profondeur.

En zone Uba uniquement :

L'implantation des constructions à l'alignement des voies et emprises publiques est possible si au moins une parcelle voisine est déjà construite en alignement.

Sinon, les constructions doivent être implantées à une distance de l'alignement existant ou futur d'au moins égale à 3 m horizontalement.

Ces règles s'appliquent au corps principal des bâtiments, leurs encorbellements, saillies de toiture, escaliers extérieurs non fermés, n'étant pas pris en compte dans la limite de 1,50m de profondeur.

Exceptions en Ub et Uba :

Des implantations différentes peuvent être admises, soit une marge de recul supplémentaire de 2 m maximum, pour les cas suivants :

- pour les ouvrages d'intérêt général
- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées
- pour les constructions le long du RD3

***ARTICLE Ub7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES***En zone Uba uniquement :

La construction en limite séparatives est possible dans les cas suivants :

- en cas de constructions jumelées, qui établissent simultanément des bâtiments jointifs équivalents en hauteur et d'architecture similaire
- en cas d'adossement contre un pignon existant en limite sur la propriété voisine (mur aveugle)

Si la construction n'est pas implantée en limite séparative, la distance horizontale de tout point d'une construction nouvelle (balcon compris) au point le plus proche de la limite séparative sera au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans être inférieure à 4 m, exception faite pour les débords de toiture qui peuvent outre passer de 1 mètre cette distance minimum.

En zone Ub uniquement :

La distance horizontale de tout point d'une construction nouvelle (balcon compris) au point le plus proche de la limite séparative sera au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans être inférieure à 4 m, exception faite pour les débords de toiture qui peuvent outre passer de 1 mètre cette distance minimum.

Exceptions en Ub et Uba :

Cette règle n'est pas applicable dans les cas suivants :

- pour les ouvrages techniques d'intérêt général

Les constructions en sous-sol ne sont pas assujetties.

Les bassins des piscines (enterrées ou semi enterrées) devront être implantés à 4 mètres minimum des limites séparatives.

Les annexes à la construction peuvent être implantées en limite séparative, à condition que la hauteur ne dépasse pas 2,5 m à l'égout de toiture, au droit de la limite séparative, sur 2 limites séparatives au plus.

***ARTICLE Ub8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE***

La distance minimum entre deux bâtiments (construction principale ou annexe) est de 4 mètres minimum.

***ARTICLE Ub9 : EMPRISE AU SOL***

Les constructions destinées à recevoir des activités artisanales, et de bureau sont autorisées sous réserve que leur surface de plancher totale n'excède pas 100 m<sup>2</sup> d'emprise au sol

***ARTICLE Ub10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS***

Au-dessus des limites fixées, seuls peuvent être réalisés les ouvrages indispensables à la construction et de faible emprise, tels que les souches de cheminée et de ventilation, les locaux techniques d'ascenseurs, les gardes corps ou acrotères transparents ou à claire voie.

Par ailleurs, aucune règle de hauteur n'est imposée pour les équipements publics ou d'intérêt général.

Des règles de hauteur inférieure pourront être imposées (dans la limite de 3 m) pour que la construction projetée s'insère harmonieusement entre des constructions déjà existantes.

La hauteur maximale des constructions annexes est fixée à 3,5 mètres au faîtage. Lorsque ces annexes isolées sont construites sur limites séparatives (2 limites séparatives au plus), leur hauteur n'excèdera pas 2,5 mètres à l'égout sur limites.

**En zone Uba uniquement :**

La hauteur maximale autorisée des constructions est de 10 m au faîtage, au droit du terrain naturel avant travaux au milieu de la construction.

**En zone Ub :**

La hauteur maximale autorisée des constructions est de 9 m au faîtage, au droit du terrain naturel avant travaux au milieu de la construction.

***ARTICLE Ub11 : ASPECT EXTERIEUR***

Tout projet de construction doit participer à la préservation et à la mise en valeur, y compris par l'expression architecturale contemporaine, des caractéristiques dominantes du tissu urbain dans lequel il s'insère. L'objectif principal d'insertion du projet doit être de ménager la perception visuelle d'une continuité bâtie.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour la construction des installations techniques liées au fonctionnement des services publics.

**0. Eléments repérés au zonage en application de l'article L123-1-5.7°**

-Dans le cas d'une restauration d'un bâtiment ancien, la préservation des éléments de décoration pourra être imposée.

- Les aménagements, extensions et surélévations d'un bâtiment ancien traditionnel doivent respecter la simplicité des volumes, la forme initiale du bâtiment et de la toiture.
- Sont interdites les surélévations ou les extensions lorsqu'elles portent atteinte à la composition et aux proportions des constructions existantes.
- Sont interdits la réalisation de décrochements multiples en plan ou en toiture, la modification partielle des pentes de toitures.
- Les appareillages des façades et des murs (pierres apparentes...) qui ne doivent pas être recouvertes d'enduit seront sauvegardés.
- Tous les travaux de façades doivent être réalisés avec des matériaux identiques que ceux existants.
- Les éléments de clôtures originels (portails, murs, murets, grilles) seront conservés et restaurés selon l'existant.

### 1. Dispositions générales

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

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

**La commune se réserve ainsi le droit de refus ou de n'accorder que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales le projet, en s'appuyant sur l'avis d'un organisme conseil compétent en matière d'architecture, de patrimoine, d'urbanisme, et/ou de paysage (type CAUE, architecte-conseil...).**

### 2. Intégration dans le site

La construction devra être intégrée dans la pente.

De même, les déblais et remblais devront être adaptés de façon à intégrer la construction à la pente du terrain.

Les mouvements de terre créant un relief artificiel ne sont autorisés que s'ils répondent à un impératif technique. Il en est de même pour les murs de soutènements. En outre, ils devront s'intégrer avec l'environnement naturel ou urbain. Tout apport artificiel de terre à moins de 2 m des limites séparatives est interdit.

Les enrochements sont limités à une hauteur de 0,80 m.

Les murs de soutènement sont limités à une hauteur de 1,50 m et devront être intégré dans un talus végétalisé.

### 3. Aspect général des constructions

Sont interdites les constructions incapables de s'intégrer harmonieusement à l'environnement car pastichant un autre lieu, ou des édifices d'une autre époque (gothique, classique, renaissance, etc...).

Les murs séparatifs et les murs aveugles d'un bâtiment doivent lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

Les différents niveaux ne seront pas marqués par des différences d'enduits ou de couleurs.

### 4. Volumétrie

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume. Leurs gabarits doivent être adaptés à l'échelle générale des constructions avoisinantes.

### 5. Toitures des constructions

Les toitures à un seul versant sont autorisées uniquement dans les cas suivants :

- si le projet est adossé à une construction existante

-si le projet est adossé à un mur de clôture existant à la date d'approbation du PLU. Dans ce cas, la hauteur de la construction projetée ne devra pas dépasser celle du mur de clôture.

Les toitures terrasses sont autorisées si elles participent à une recherche d'architecture contemporaine et bioclimatique.

Les toitures auront au moins 2 pans. La pente de toit des habitations et des annexes de plus de 20 m<sup>2</sup>, doit être comprise entre 35% et 100%.

Lorsque des toitures à deux pans simples sont réalisées sur des bâtiments nettement rectangulaires, leur faitage doit être disposé dans le sens de la plus grande dimension du bâtiment.

Les dépassées de toiture doivent avoir une largeur minimale de 0,50 m.

L'aspect de la toiture sera homogène dans les teintes brunes ou rouge vieilli.

Les couvertures aspect tôle, ou en bacs métalliques sont interdites.

## 6. Façades

Le blanc pur et les couleurs vives ou atypiques sont interdits.

Les boiseries et menuiseries devront être en harmonie avec les façades des constructions.

## 7. Clôtures

L'édification des clôtures est soumise à déclaration conformément au Code de l'Urbanisme.

Les clôtures seront composées

- Soit d'une simple haie vive, doublée ou non d'un grillage, tendu sur poteaux bois ou métal à l'exclusion de poteaux béton.

Les clôtures ne devront pas dépasser 1,80 m de hauteur totale pour les haies vives, et 1,50 m pour les grillages y compris le mur bahut (la hauteur de ce dernier est limitée à 0,5 m).

- Soit de murs en pierre à condition de :
  - ne pas dépasser 1,80 m de hauteur.
  - s'intégrer dans l'environnement bâti et non bâti,
  - respecter les vues proches et lointaines,
  - ne pas créer des problèmes de sécurité (visibilité) pour la circulation (voitures, piétons).

Conformément à l'article L.123-1-5-7°, les projets de démolition des murs d'appareillage ancien devront faire l'objet d'un Permis de démolir.

## 8. Portails

Les portails et portillons seront aussi simples que possible et en harmonie avec les constructions et les clôtures. Ils seront implantés afin de préserver la sécurité de la voirie (cf. article 3).

## 9. Electricité et énergie

Les coffrets de branchement devront être encastrés discrètement dans les murs des constructions ou dans le volume des clôtures.

L'installation de capteurs solaires sera autorisée, pour favoriser le développement des énergies renouvelables, et sous réserve d'intégration dans la toiture.

## 10. Eléments techniques des constructions

Les éléments techniques des constructions (souches de cheminées, de ventilation, citernes et bouteilles de gaz...) devront faire l'objet d'une attention particulière pour être soit intégrés dans la construction, soit faire l'objet d'un habillage conséquent pour s'intégrer au projet de manière efficace.



***ARTICLE Ub12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES***

Les places de stationnement des véhicules devront correspondre aux besoins des constructions et être assurées en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

Les constructions devront prévoir la réalisation de places de stationnement par fraction de :

- Pour les constructions à usage d'habitation : 1 place par tranche de 60m<sup>2</sup> de surface de plancher entamé.
- Pour les constructions à usage d'hôtel/gîte : 2 places de stationnement pour 3 chambres
- Pour les constructions à usage de restaurant : 1 place par 10 m<sup>2</sup> de surface de plancher de restaurant
- Pour les constructions à usage de bureaux : 1 place de stationnement par 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher
- Pour les constructions à usage de commerce : 1 place de stationnement par 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher
- Autre : les stationnements devront être prévus en fonction des besoins générés par l'opération.

Ces aires de stationnement devront être aménagées sur l'unité foncière.

Pour le calcul du nombre de places, chaque tranche commencée sera prise en compte.

Les zones de manœuvre des aires de stationnement doivent être indépendantes des voies publiques.

En cas de restauration dans leur volume d'immeubles existants sans changement de destination n'entraînant pas de besoins nouveaux en stationnement, les dispositions qui précèdent n'auront pas à être appliquées.

***ARTICLE Ub13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS***

En ce qui concerne les plantations d'arbres, et afin de conserver le caractère ouvert du tissu urbain existant, les arbres fruitiers et arbres d'ornement seront privilégiés.

Les aires de stationnement devront être paysagées en respectant les mesures de sécurité (soit la covisibilité) liées à la circulation.

En ce qui concerne le traitement des haies végétales, il y a lieu de rechercher le mélange de deux ou trois essences végétales locales disposées sous forme de bosquets d'arbustes. Les dispositions retenues sur les clôtures figureront sur les formulaires et plans du permis de construire.

La hauteur maximale des haies végétales est de 1,80 mètre.

Cette hauteur sera adaptée dans les zones de carrefour afin de ne pas gêner la visibilité.

***ARTICLE Ub14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL***

En zone Uba, le COS est fixé à 0,5.

En zone Ub, le COS est fixé à 0,3.

***ARTICLE Ub15 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES***

Sans objet

*ARTICLE Ub 16: OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.*

Réseau de fibre optique :

En présence du réseau de fibre optique, la réalisation d'un tabouret de raccordement est obligatoire.

Les antennes paraboliques sont autorisées dans l'attente de la desserte par la fibre optique et doivent être aussi peu visibles que possible de la voie publique. Elles doivent, en outre, par leur couleur et leur transparence, s'intégrer à la construction principale et dans tous les cas elles ne doivent pas porter atteinte à la qualité du site ou du paysage, à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales dans lequel elles s'insèrent.

## Chapitre 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS Uc

### Caractère de la zone Uc (extrait du rapport de présentation)

La zone Uc a une fonction principale d'habitat.

Elle se caractérise par une urbanisation de densité moyenne à faible, dans le prolongement de l'urbanisation déjà existante. Ce secteur est situé essentiellement le long de la Route de Montaud et a pour vocation de se développer en densification à hauteur des équipements présents.

Certains secteurs sont concernés par le Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN) approuvé le 09/02/2001, avec révision approuvée le 07/09/2007.

Ces secteurs sont repérés au plan de zonage par une trame spécifique.

Certains secteurs sont concernés par des périmètres de protection des captages d'eau potable. Ces secteurs sont repérés au plan de zonage par une trame spécifique. Dans ces secteurs, se référer aux prescriptions de l'arrêté de déclaration d'enquête publique (DUP) du 19 juillet 1987 (annexé au présent PLU) qui s'appliquent.

### ***ARTICLE Uc1 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES***

- Les constructions à usage industriel
- Les constructions à usage d'entrepôt
- Les constructions à usage agricole
- Les constructions à usage artisanal, commercial et de bureau sauf celles citées à l'article Uc2
  
- Les dépôts de toute nature : véhicules, matériaux...
  
- La pratique du camping en dehors des terrains aménagés à cet effet est interdite conformément à l'article R.111-43 du Code de l'urbanisme.
  
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation sauf celles citées à l'article Uc2.
  
- Les affouillements et exhaussements de sol sauf ceux cités à l'article Uc2.

Certains secteurs sont concernés par des périmètres de protection des captages d'eau potable. Ces secteurs sont repérés au plan de zonage par une trame spécifique. Dans ces secteurs, se référer aux prescriptions de l'arrêté de déclaration d'enquête publique (DUP) du 19 juillet 1987 (annexé au présent PLU) qui s'appliquent.

### ***ARTICLE Uc2 – : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES***

#### Rappels :

En application de l'article L123-1-5.7° du code de l'Urbanisme, pour les ensembles de constructions et éléments bâtis repérés au plan de zonage comme élément remarquable, toute réhabilitation, modification ou extension, doit faire l'objet d'une déclaration préalable au minimum en application du R421-17d et sera autorisée seulement si elle respecte les caractéristiques architecturales des volumes et façades de ladite construction.

De même, toute démolition de tout ou partie de l'élément doit faire l'objet d'un Permis de démolir.

- Les installations classées soumises à autorisation sont autorisées sous réserve qu'elles soient liées à des activités de commerces ou qu'elles soient nécessaires à l'exercice des occupations et utilisations des sols admises par ailleurs.
- Les installations classées soumises à autorisation sont autorisées sous réserve qu'elles soient nécessaires au fonctionnement du service public ou d'intérêt collectif (service médical ou scolaire).
- Les constructions destinées à recevoir des activités artisanales, commerciales et de bureau sont autorisées sous réserve que leurs éventuelles nuisances soient compatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère de la zone.
- Les affouillements et exhaussements de sol nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone, ou exécutés en application des dispositions relatives aux eaux pluviales et de ruissellement.

Certains secteurs sont concernés par le Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN) approuvé le 09/02/2001, avec révision approuvée le 07/09/2007.

Ces secteurs sont repérés au plan de zonage par une trame spécifique.

Dans ces zones, le PPR s'impose au PLU. Le pétitionnaire est tenu de respecter les prescriptions qui y figurent.

Certains secteurs sont concernés par des périmètres de protection des captages d'eau potable. Ces secteurs sont repérés au plan de zonage par une trame spécifique. Dans ces secteurs, se référer aux prescriptions de l'arrêté de déclaration d'enquête publique (DUP) du 19 juillet 1987 (annexé au présent PLU) qui s'appliquent.

### ***ARTICLE U<sub>c3</sub> : ACCES ET VOIRIE***

#### Accès

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne et aucun risque sur la circulation publique. Ils doivent permettre de satisfaire les exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de contraintes liées au ramassage des ordures ménagères et au déneigement.

Le portail de chacune des parcelles sera en retrait d'au moins 5 m au droit des accès automobiles, sauf impossibilité technique dûment justifié.

#### Voirie

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour avant de s'engager sur la voie publique.

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

### ***ARTICLE U<sub>c4</sub> : DESSERTE PAR LES RESEAUX***

#### Eau

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

### Assainissement

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordé aux réseaux publics d'assainissement correspondant.

L'évacuation des eaux usées liées aux activités artisanales ou commerciales dans le réseau public peut être subordonnée à un traitement approprié en accord avec le service assainissement de la Métro.

### Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales sans aggraver la situation antérieure.

Lorsqu'il existe un réseau public, il ne reçoit que les surverses des systèmes de gestion des eaux pluviales privées, 80% des flux doivent être retenu sur le terrain d'assiette de la construction.

### Electricité et Téléphone

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements particuliers aux lignes d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain sur les parties privatives.

### Ordures ménagères

Tout bâtiment collectif doit être doté de locaux spécialisés afin de recevoir les containers d'ordures ménagères, suffisamment grands pour permettre une collecte séparée des déchets.

Dans le cas où ces locaux spécialisés seraient situés à l'extérieur du bâtiment principal, l'annexe fonctionnelle devra être positionnée en accord avec l'autorité compétente et masquée par des aménagements la dissimulant depuis les voies publiques.

## ***ARTICLE Uc5 : SURFACE ET FORME DES TERRAINS***

Sans objet

## ***ARTICLE Uc6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES***

Les règles d'implantations mentionnées s'appliquent à l'ensemble des emprises et voies publiques et aux voies privées. L'implantation des constructions est définie par rapport aux limites des emprises publiques et à l'alignement des voies existantes ou à créer.

Les constructions doivent être implantées à une distance de l'alignement existant ou futur d'au moins égale à 5 m horizontalement.

Ces règles s'appliquent au corps principal des bâtiments, leurs encorbellements, saillies de toiture, escaliers extérieurs non fermés, n'étant pas pris en compte dans la limite de 1,50m de profondeur.

Des implantations différentes peuvent être admises, soit une marge de recul supplémentaire de 2 m maximum, pour les cas suivants :

- pour les ouvrages d'intérêt général
- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées
- pour les constructions le long du RD3

**ARTICLE Uc7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

La distance horizontale de tout point d'une construction nouvelle (balcon compris) au point le plus proche de la limite séparative sera au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans être inférieure à 4 m, exception faite pour les débords de toiture qui peuvent outre passer de 1 mètre cette distance minimum.

Cette règle n'est pas applicable dans les cas suivants :

- pour les ouvrages techniques d'intérêt général

Les constructions en sous-sol ne sont pas assujetties.

Les bassins des piscines (enterrées ou semi enterrées) devront être implantés à 4 mètres minimum des limites séparatives.

Les annexes à la construction peuvent être implantées en limite séparative, à condition que la hauteur ne dépasse pas 2,5 m à l'égout de toiture, au droit de la limite séparative, sur 2 limites séparatives au plus.

**ARTICLE Uc8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

La distance minimum entre deux bâtiments (construction principale ou annexe) est de 4 mètres minimum.

**ARTICLE Uc9 : EMPRISE AU SOL**

Les constructions destinées à recevoir des activités artisanales, et de bureau sont autorisées sous réserve que leur surface de plancher totale n'excède pas 100 m<sup>2</sup> d'emprise au sol

**ARTICLE Uc10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Au-dessus des limites fixées, seuls peuvent être réalisés les ouvrages indispensables à la construction et de faible emprise, tels que les souches de cheminée et de ventilation, les locaux techniques d'ascenseurs, les gardes corps ou acrotères transparents ou à claire voie.

Par ailleurs, aucune règle de hauteur n'est imposée pour les équipements publics ou d'intérêt général.

Des règles de hauteur inférieure pourront être imposées (dans la limite de 3 m) pour que la construction projetée s'insère harmonieusement entre des constructions déjà existantes.

La hauteur maximale des constructions annexes est fixée à 3,5 mètres au faîtage. Lorsque ces annexes isolées sont construites sur limites séparatives (2 limites séparatives au plus), leur hauteur n'excèdera pas 2,5 mètres à l'égout sur limites.

La hauteur maximale autorisée des constructions est de 9 m au faîtage, au droit du terrain naturel avant travaux au milieu de la construction.

## **ARTICLE Uc11 : ASPECT EXTERIEUR**

Tout projet de construction doit participer à la préservation et à la mise en valeur, y compris par l'expression architecturale contemporaine, des caractéristiques dominantes du tissu urbain dans lequel il s'insère. L'objectif principal d'insertion du projet doit être de ménager la perception visuelle d'une continuité bâtie.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour la construction des installations techniques liées au fonctionnement des services publics.

### 0. Eléments repérés au zonage en application de l'article L123-1-5.7°

- Dans le cas d'une restauration d'un bâtiment ancien, la préservation des éléments de décoration pourra être imposée.
- Les aménagements, extensions et surélévations d'un bâtiment ancien traditionnel doivent respecter la simplicité des volumes, la forme initiale du bâtiment et de la toiture.
- Sont interdites les surélévations ou les extensions lorsqu'elles portent atteinte à la composition et aux proportions des constructions existantes.
- Sont interdits la réalisation de décrochements multiples en plan ou en toiture, la modification partielle des pentes de toitures.
- Les appareillages des façades et des murs (pierres apparentes...) qui ne doivent pas être recouvertes d'enduit seront sauvegardés.
- Tous les travaux de façades doivent être réalisés avec des matériaux identiques que ceux existants.
- Les éléments de clôtures originels (portails, murs, murets, grilles) seront conservés et restaurés selon l'existant.

### 1. Dispositions générales

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

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

**La commune se réserve ainsi le droit de refus ou de n'accorder que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales le projet, en s'appuyant sur l'avis d'un organisme conseil compétent en matière d'architecture, de patrimoine, d'urbanisme, et/ou de paysage (type CAUE, architecte-conseil...).**

### 2. Intégration dans le site

La construction devra être intégrée dans la pente.

De même, les déblais et remblais devront être adaptés de façon à intégrer la construction à la pente du terrain.

Les mouvements de terre créant un relief artificiel ne sont autorisés que s'ils répondent à un impératif technique. Il en est de même pour les murs de soutènements. En outre, ils devront s'intégrer avec l'environnement naturel ou urbain. Tout apport artificiel de terre à moins de 2 m des limites séparatives est interdit.

Les enrochements sont limités à une hauteur de 0,80 m.

Les murs de soutènement sont limités à une hauteur de 1,50 m et devront être intégré dans un talus végétalisé.

### 3. Aspect général des constructions

Sont interdites les constructions incapables de s'intégrer harmonieusement à l'environnement car pastichant un autre lieu, ou des édifices d'une autre époque (gothique, classique, renaissance, etc...).

Les murs séparatifs et les murs aveugles d'un bâtiment doivent lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

Les différents niveaux ne seront pas marqués par des différences d'enduits ou de couleurs.

### 4. Volumétrie

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume. Leurs gabarits doivent être adaptés à l'échelle générale des constructions avoisinantes.

### 5. Toitures des constructions

Les toitures à un seul versant sont autorisées uniquement dans les cas suivants :

-si le projet est adossé à une construction existante

-si le projet est adossé à un mur de clôture existant à la date d'approbation du PLU. Dans ce cas, la hauteur de la construction projetée ne devra pas dépasser celle du mur de clôture.

Les toitures terrasses sont autorisées si elles participent à une recherche d'architecture contemporaine et bioclimatique.

Les toitures auront au moins 2 pans. La pente de toit des habitations et des annexes de plus de 20 m<sup>2</sup>, doit être comprise entre 35% et 100%.

Lorsque des toitures à deux pans simples sont réalisées sur des bâtiments nettement rectangulaires, leur faitage doit être disposé dans le sens de la plus grande dimension du bâtiment.

Les dépassées de toiture doivent avoir une largeur minimale de 0,50 m.

L'aspect de la toiture sera homogène dans les teintes brunes ou rouge vieilli.

Les couvertures aspect tôle, ou en bacs métalliques sont interdites.

### 6. Façades

Le blanc pur et les couleurs vives ou atypiques sont interdits.

Les boiseries et menuiseries devront être en harmonie avec les façades des constructions.

### 7. Clôtures

L'édification des clôtures est soumise à déclaration conformément au Code de l'Urbanisme.

Les clôtures seront composées

- Soit d'une simple haie vive, doublée ou non d'un grillage, tendu sur poteaux bois ou métal à l'exclusion de poteaux béton.

Les clôtures ne devront pas dépasser 1,80 m de hauteur totale pour les haies vives, et 1,50 m pour les grillages y compris le mur bahut (la hauteur de ce dernier est limitée à 0,5 m).

- Soit de murs en pierre à condition de :
  - ne pas dépasser 1,80 m de hauteur.
  - s'intégrer dans l'environnement bâti et non bâti,
  - respecter les vues proches et lointaines,
  - ne pas créer des problèmes de sécurité (visibilité) pour la circulation (voitures, piétons).

Conformément à l'article L.123-1-5-7°, les projets de démolition des murs d'appareillage ancien devront faire l'objet d'un Permis de démolir.

### 8. Portails



Les portails et portillons seront aussi simples que possible et en harmonie avec les constructions et les clôtures. Ils seront implantés afin de préserver la sécurité de la voirie (cf. article 3).

#### 9. Electricité et énergie

Les coffrets de branchement devront être encastrés discrètement dans les murs des constructions ou dans le volume des clôtures.

L'installation de capteurs solaires sera autorisée, pour favoriser le développement des énergies renouvelables, et sous réserve d'intégration dans la toiture.

#### 10. Eléments techniques des constructions

Les éléments techniques des constructions (souches de cheminées, de ventilation, citernes et bouteilles de gaz...) devront faire l'objet d'une attention particulière pour être soit intégrés dans la construction, soit faire l'objet d'un habillage conséquent pour s'intégrer au projet de manière efficace.

### ***ARTICLE U<sub>c</sub>12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES***

Les places de stationnement des véhicules devront correspondre aux besoins des constructions et être assurées en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

Les constructions devront prévoir la réalisation de places de stationnement par fraction de :

- Pour les constructions à usage d'habitation : 1 place par tranche de 60m<sup>2</sup> de surface de plancher entamé.
- Pour les constructions à usage d'hôtel/gîte : 2 places de stationnement pour 3 chambres
- Pour les constructions à usage de restaurant : 1 place par 10 m<sup>2</sup> de surface de plancher de restaurant
- Pour les constructions à usage de bureaux : 1 place de stationnement par 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher
- Pour les constructions à usage de commerce : 1 place de stationnement par 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher
- Autre : les stationnements devront être prévus en fonction des besoins générés par l'opération.

Ces aires de stationnement devront être aménagées sur l'unité foncière.

Pour le calcul du nombre de places, chaque tranche commencée sera prise en compte.

Les zones de manœuvre des aires de stationnement doivent être indépendantes des voies publiques.

En cas de restauration dans leur volume d'immeubles existants sans changement de destination n'entraînant pas de besoins nouveaux en stationnement, les dispositions qui précèdent n'auront pas à être appliquées.

### ***ARTICLE U<sub>c</sub>13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS***

En ce qui concerne les plantations d'arbres, et afin de conserver le caractère ouvert du tissu urbain existant, les arbres fruitiers et arbres d'ornement seront privilégiés.

Les aires de stationnement devront être paysagées en respectant les mesures de sécurité (soit la visibilité) liées à la circulation.

En ce qui concerne le traitement des haies végétales, il y a lieu de rechercher le mélange de deux ou trois essences végétales locales disposées sous forme de bosquets d'arbustes. Les dispositions retenues sur les clôtures figureront sur les formulaires et plans du permis de construire.

La hauteur maximale des haies végétales est de 1,80 mètre.

Cette hauteur sera adaptée dans les zones de carrefour afin de ne pas gêner la visibilité.

#### ***ARTICLE Uc14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL***

Le COS est fixé à 0,15.

#### ***ARTICLE Uc15 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES***

Sans objet

#### ***ARTICLE Uc16 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.***

##### Réseau de fibre optique :

En présence du réseau de fibre optique, la réalisation d'un tabouret de raccordement est obligatoire.

Les antennes paraboliques sont autorisées dans l'attente de la desserte par la fibre optique et doivent être aussi peu visibles que possible de la voie publique. Elles doivent, en outre, par leur couleur et leur transparence, s'intégrer à la construction principale et dans tous les cas elles ne doivent pas porter atteinte à la qualité du site ou du paysage, à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales dans lequel elles s'insèrent.

## Chapitre 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS Ui

### Caractère de la zone Ui (extrait du rapport de présentation)

La zone Ui représente le secteur d'Actipôle déjà existant (ZAC créée le 14 février 2003), zone d'activités économique d'importance communautaire.

Certains secteurs sont concernés par

-le Plan de Prévention des Risques d'Inondation Isère-Aval (PPRI) approuvé par arrêté préfectoral le 29/08/2007,

-et le Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN) approuvé le 09/02/2001, avec révision approuvée le 07/09/2007.

Ces secteurs sont repérés au plan de zonage par une trame spécifique.

Secteurs de bruit : les secteurs affectés par le bruit devront respecter les isolements acoustiques conformément à l'arrêté n°2011-322-0005 du 18/11/2011 joint en annexe du PLU ou conformément à toute législation ou règlement postérieur.

### **ARTICLE Ui1 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- Les constructions à usage agricole
- Les constructions à usage hôtelier
- Les constructions à usage de commerce
- Les constructions à usage d'habitation, sauf celles citées à l'article Ui2
  
- La pratique du camping en dehors des terrains aménagés à cet effet est interdite conformément à l'article R.111-43 du Code de l'urbanisme.
  
- Les affouillements et exhaussements de sol sauf ceux cités à l'article Ui2.

### **ARTICLE Ui2 – : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

- Les constructions d'habitation sont autorisées s'il s'agit de logement de surveillance lié à l'activité à condition qu'il soit intégré dans le bâtiment d'activités et qu'il ne dépasse pas une surface de plancher de 40 m<sup>2</sup>.
- Les extensions d'habitation sont autorisées si elles sont liées à une habitation déjà existante.
- Les extensions de 20 m<sup>2</sup> par logement pour garage ou locaux annexes si elles sont liées à une habitation déjà existante.
- Les constructions à usage de restauration si elles sont liées à l'usage de la zone et aux entreprises présentes.
- Les affouillements et exhaussements de sol nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone, ou exécutés en application des dispositions relatives aux eaux pluviales et de ruissellement.

Certains secteurs sont concernés par

-le Plan de Prévention des Risques d'Inondation Isère-Aval (PPRI) approuvé par arrêté préfectoral le 29/08/2007,

-et le Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN) approuvé le 09/02/2001, avec révision approuvée le 07/09/2007.

Ces secteurs sont repérés au plan de zonage par une trame spécifique.

Dans ces zones, le PPR s'impose au PLU. Le pétitionnaire est tenu de respecter les prescriptions qui y figurent.

### ***ARTICLE Ui3 : ACCES ET VOIRIE***

#### Accès

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne et aucun risque sur la circulation publique. Ils doivent permettre de satisfaire les exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de contraintes liées au ramassage des ordures ménagères et au déneigement.

Sur les voies principales, l'accès automobile peut être interdit si la parcelle dispose d'un débouché sur une autre voie. Sur la RD 1532, tout nouvel accès est interdit.

Tout nouvel accès ne pourra excéder la largeur de la voie publique soit 7 m.

Les parcelles inférieures à 5 000 m<sup>2</sup> ne pourront bénéficier que d'un accès.

#### Voirie

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour avant de s'engager sur la voie publique.

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

La création de voies publiques ou privées communes à plusieurs fonds ouvertes à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes : la largeur minimale d'emprise est de 14 m.

### ***ARTICLE Ui4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX***

#### Eau

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

#### Assainissement

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordé aux réseaux publics d'assainissement correspondant.

L'évacuation des eaux usées liées aux activités artisanales ou commerciales dans le réseau public peut être subordonnée à un traitement approprié en accord avec le service assainissement de la Métro.

#### Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales sans aggraver la situation antérieure.

Lorsqu'il existe un réseau public, il ne reçoit que les surverses des systèmes de gestion des eaux pluviales privées, 80% des flux doivent être retenu sur le terrain d'assiette de la construction.

Les eaux de ruissellement des surfaces minéralisées des lots devront faire l'objet de pré-traitement (débouage-déshuileur) avant rejet dans le réseau collectif aérien ou enterré.

#### Electricité et Téléphone

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements particuliers aux lignes d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain sur les parties privatives.

#### Ordures ménagères

Tout bâtiment collectif doit être doté de locaux spécialisés afin de recevoir les containers d'ordures ménagères, suffisamment grands pour permettre une collecte séparée des déchets.

Dans le cas où ces locaux spécialisés seraient situés à l'extérieur du bâtiment principal, l'annexe fonctionnelle devra être positionnée en accord avec l'autorité compétente et masquée par des aménagements la dissimulant depuis les voies publiques.

### ***ARTICLE Ui5 : SURFACE ET FORME DES TERRAINS***

Sans objet

### ***ARTICLE Ui6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES***

Les règles d'implantations mentionnées s'appliquent à l'ensemble des emprises et voies publiques et aux voies privées. L'implantation des constructions est définie par rapport aux limites des emprises publiques et à l'alignement des voies existantes ou à créer.

Les constructions doivent être implantées à une distance de l'alignement existant ou futur d'au moins égale à

- 15 m horizontalement pour la RD 1532
- 5 m horizontalement pour toutes les autres voies.

Ces règles s'appliquent au corps principal des bâtiments, leurs encorbellements, saillies de toiture, escaliers extérieurs non fermés, n'étant pas pris en compte dans la limite de 1,50m de profondeur.

### ***ARTICLE Ui7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES***

La distance horizontale de tout point d'une construction nouvelle (balcon compris) au point le plus proche de la limite séparative sera au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans être inférieure à 4 m, exception faite pour les débords de toiture qui peuvent outre passer de 1 mètre cette distance minimum.

Cette règle n'est pas applicable dans les cas suivants :

- pour les ouvrages techniques d'intérêt général

Des implantations différentes sont admises :

- cette marge peut être réduite ou supprimée sur l'une au plus des limites séparatives, lorsque les mesures indispensables sont prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu) et lorsque la circulation est aisément assurée par ailleurs.

Les annexes à la construction peuvent être implantées en limite séparative, à condition que la hauteur ne dépasse pas 2,5 m à l'égout de toiture, au droit de la limite séparative, sur 2 limites séparatives au plus.

#### ***ARTICLE Ui8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE***

La distance minimum entre deux bâtiments (construction principale ou annexe) est de 4 mètres minimum.

#### ***ARTICLE Ui9 : EMPRISE AU SOL***

Les bâtiments de toute nature ne pourront occuper plus de 60% de la surface de leur parcelle support. En outre, dans les parties du territoire communal situé en aléas faibles au regard du Plan de Prévention des Risques, l'emprise au sol des constructions devra respecter un Rapport d'Emprise au Sol en zone Inondable (RESI) inférieur ou égal à 30%. Si ce rapport est supérieur, la différence devra être compensée par des déblais créés sur la parcelle.

De plus, le premier plancher utilisable, édifié sur remblai, sur pilotis ou sur vide sanitaire ouvert, devra être situé à un niveau surélevé de 0,60 m par rapport au terrain naturel (conformément au PPRI).

#### ***ARTICLE Ui10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS***

Au-dessus des limites fixées, seuls peuvent être réalisés les ouvrages indispensables à la construction et de faible emprise, tels que les souches de cheminée et de ventilation, les locaux techniques d'ascenseurs, les gardes corps ou acrotères transparents ou à claire voie. Par ailleurs, aucune règle de hauteur n'est imposée pour les équipements publics ou d'intérêt général.

Des règles de hauteur inférieure pourront être imposées pour que la construction projetée s'insère harmonieusement entre des constructions déjà existantes.

La hauteur maximale des constructions annexes est fixée à 3,5 mètres au faîtage. Lorsque ces annexes isolées sont construites sur limites séparatives (2 limites séparatives au plus), leur hauteur n'excèdera pas 2,5 mètres à l'égout sur limites.

La hauteur maximale autorisée des constructions est de 14 m au faîtage, au droit du terrain naturel avant travaux au milieu de la construction.

Toutefois, si pour des raisons liées à l'activité de l'entreprise, un dépassement de hauteur était nécessaire sur une partie des bâtiments, une adaptation de la règle précédente pourra être autorisée, à concurrence d'une hauteur maximale de 21 mètres.

De même, pour les bâtiments à usage de bureau, la hauteur maximale des constructions pourra être également autorisée à concurrence d'une hauteur maximale de 21 mètres.

#### ***ARTICLE Ui11 : ASPECT EXTERIEUR***

Tout projet de construction doit participer à la préservation et à la mise en valeur, y compris par l'expression architecturale contemporaine, des caractéristiques dominantes du tissu urbain dans

lequel il s'insère. L'objectif principal d'insertion du projet doit être de ménager la perception visuelle d'une continuité bâtie.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour la construction des installations techniques liées au fonctionnement des services publics.

### 1. Dispositions générales

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

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

**La commune se réserve ainsi le droit de refus ou de n'accorder que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales le projet, en s'appuyant sur l'avis d'un organisme conseil compétent en matière d'architecture, de patrimoine, d'urbanisme, et/ou de paysage (type CAUE, architecte-conseil...).**

### 2. Intégration dans le site

La construction devra être intégrée dans la pente.

De même, les déblais et remblais devront être adaptés de façon à intégrer la construction à la pente du terrain.

Les mouvements de terre créant un relief artificiel ne sont autorisés que s'ils répondent à un impératif technique. Il en est de même pour les murs de soutènements. En outre, ils devront s'intégrer avec l'environnement naturel ou urbain. Tout apport artificiel de terre à moins de 2 m des limites séparatives est interdit.

Les enrochements sont limités à une hauteur de 0,80 m.

### 3. Clôtures

L'édification des clôtures est soumise à déclaration conformément au Code de l'Urbanisme.

Seules les clôtures métalliques à maille rectangulaire au baraudée d'une hauteur maximale de 2 m sont autorisées. Elles peuvent être accompagnées ou remplacées par des haies vives d'une hauteur équivalente.

Des clôtures différentes pourront être autorisées lorsqu'elles répondent à des nécessités ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation du sol.

Les clôtures devront être traitées de façon à ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux, au site et au paysage naturel ou urbain.

### 4. Toitures

D'une manière générale, les toitures terrasses ou de faible pente sont à privilégier, toutefois, pour des questions de sécurité liées aux intempéries et à la nature des constructions, les toitures multiplans peuvent également être autorisées.

### 5. Publicité

La publicité (panneaux, peintures murales...) est interdite. Seules les enseignes, lettres, titres ou raisons sociales sont autorisés sur les façades dans le cadre de la réglementation en vigueur.

**ARTICLE Ui12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Les places de stationnement des véhicules devront correspondre aux besoins des constructions et être assurées en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

Il sera aménagé une aire de stationnement pour 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher de bureaux ou une place minimum par emploi.

**ARTICLE Ui13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

En ce qui concerne les plantations d'arbres, et afin de conserver le caractère ouvert du tissu urbain existant, les arbres fruitiers et arbres d'ornement seront privilégiés.

En ce qui concerne le traitement des haies végétales, il y a lieu de rechercher le mélange de deux ou trois essences végétales locales disposées sous forme de bosquets d'arbustes. Les dispositions retenues sur les clôtures figureront sur les formulaires et plans du permis de construire. Cette hauteur sera adaptée dans les zones de carrefour afin de ne pas gêner la visibilité.

L'aménageur réaliser le pré-verdissement des parcelles. L'acquéreur devra assurer la pérennité et l'entretien de ces espaces. Toute coupe ou abattage devra être compensé par une surface équivalente.

**1. Plantation est aménagements des espaces libres**

Les surfaces non construites et non aménagées en circulation, aires de service et de stationnement seront aménagées en espaces verts (pelouse avec plantations de hautes tiges, haies libres, bosquets...) et devront correspondre à 15% au moins du tènement.

Les plantations existantes le long de la RD seront maintenues.

**2. Aires de stationnement**

En règle générale les aires de stationnement devront être paysagées en respectant les mesures de sécurité liées à la circulation (accès, visibilité...). Pour l'équivalent de 12 places de stationnement, 2 places seront réservées à la création de bosquets, soit 10 places de stationnement et 2 places plantées.

**ARTICLE Ui14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Le COS est fixé à 1.

**ARTICLE Ui15: OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Sans objet

**ARTICLE Ui16: OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.****Réseau de fibre optique :**

En présence du réseau de fibre optique, la réalisation d'un tabouret de raccordement est obligatoire.



Les antennes paraboliques sont autorisées dans l'attente de la desserte par la fibre optique et doivent être aussi peu visibles que possible de la voie publique. Elles doivent, en outre, par leur couleur et leur transparence, s'intégrer à la construction principale et dans tous les cas elles ne doivent pas porter atteinte à la qualité du site ou du paysage, à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales dans lequel elles s'insèrent.

## TITRE III

# DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER

## Chapitre 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS AUe

### Caractère de la zone AUe (extrait du rapport de présentation)

La zone AUe est un secteur à caractère naturel. Elle a pour but de recevoir, à moyen terme, les aménagements d'intérêt collectif ou de loisirs tout en conservant son caractère naturel.

Cette zone est concernée par un corridor écologique inter-massif repéré dans le cadre du SCOT de la RUG.

Ce secteur est concerné par

-le Plan de Prévention des Risques d'Inondation Isère-Aval (PPRI) approuvé par arrêté préfectoral le 29/08/2007,

-et le Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN) approuvé le 09/02/2001, avec révision approuvée le 07/09/2007.

Ces secteurs sont repérés au plan de zonage par une trame spécifique.

### *ARTICLE AUe1 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES*

- Les constructions à usage d'habitation
- Les constructions à usage d'hébergement hôtelier
- Les constructions à usage d'industrie et d'entrepôt
- Les constructions à usage agricole
- Les constructions à usage artisanal, commercial et de bureau
- Les dépôts de toute nature : véhicules, matériaux...

### *ARTICLE AUe2 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES*

- L'urbanisation de la zone pourra se faire au fur et à mesure de la réalisation des équipements et conformément à l'Orientation d'Aménagement et Programmation telle que définie dans le présent document d'urbanisme.
- Les aménagements et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ou de loisirs sont autorisés, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère naturel de la zone.
- Les constructions sont autorisées si elles sont nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ou de loisirs, et si leur surface n'excède pas 50 m<sup>2</sup> (type vestiaires).
- Les affouillements et exhaussements de sol nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone, ou exécutés en application des dispositions relatives aux eaux pluviales et de ruissellement.

Ce secteur est concerné par

-le Plan de Prévention des Risques d'Inondation Isère-Aval (PPRI) approuvé par arrêté préfectoral le 29/08/2007,

-et le Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN) approuvé le 09/02/2001, avec révision approuvée le 07/09/2007.

Ces secteurs sont repérés au plan de zonage par une trame spécifique.

Dans ces zones, le PPR s'impose au PLU. Le pétitionnaire est tenu de respecter les prescriptions qui y figurent.

### ***ARTICLE AUe3 : ACCES ET VOIRIE***

#### Accès

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne et aucun risque sur la circulation publique. Ils doivent permettre de satisfaire les exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de contraintes liées au ramassage des ordures ménagères et au déneigement.

#### Voirie

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

### ***ARTICLE AUe4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX***

#### Eau

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

#### Assainissement

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordé aux réseaux publics d'assainissement correspondant.

#### Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales sans aggraver la situation antérieure.

Lorsqu'il existe un réseau public, il ne reçoit que les surverses des systèmes de gestion des eaux pluviales privées, 80% des flux doivent être retenu sur le terrain d'assiette de la construction.

#### Electricité et Téléphone

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements particuliers aux lignes d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain sur les parties privatives.

#### Ordures ménagères

Tout bâtiment collectif doit être doté de locaux spécialisés afin de recevoir les containers d'ordures ménagères, suffisamment grands pour permettre une collecte séparée des déchets.

Dans le cas où ces locaux spécialisés seraient situés à l'extérieur du bâtiment principal, l'annexe fonctionnelle devra être positionnée en accord avec l'autorité compétente et masquée par des aménagements la dissimulant depuis les voies publiques.

### ***ARTICLE AUe5 : SURFACE ET FORME DES TERRAINS***

Sans objet

***ARTICLE AUe6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES***

Les règles d'implantations mentionnées s'appliquent à l'ensemble des emprises et voies publiques et aux voies privées. L'implantation des constructions est définie par rapport aux limites des emprises publiques et à l'alignement des voies existantes ou à créer.

L'implantation des constructions est libre.

***ARTICLE AUe7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES***

La distance horizontale de tout point d'une construction nouvelle au point le plus proche de la limite séparative sera au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans être inférieure à 4 m, exception faite pour les débords de toiture qui peuvent outre passer de 1 mètre cette distance minimum.

Cette règle n'est pas applicable dans les cas suivants :

- pour les ouvrages techniques d'intérêt général

***ARTICLE AUe8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE***

Sans objet

***ARTICLE AUe9 : EMPRISE AU SOL***

Sans objet

***ARTICLE AUe10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS***

Au-dessus des limites fixées, seuls peuvent être réalisés les ouvrages indispensables à la construction et de faible emprise, tels que les souches de cheminée et de ventilation, les locaux techniques d'ascenseurs, les gardes corps ou acrotères transparents ou à claire voie.

Par ailleurs, aucune règle de hauteur n'est imposée pour les équipements publics ou d'intérêt général.

Des règles de hauteur inférieure pourront être imposées pour que la construction projetée s'insère harmonieusement entre des constructions déjà existantes.

La hauteur maximale autorisée des constructions est de 9 m au faitage, au droit du terrain naturel avant travaux au milieu de la construction.

***ARTICLE AUe11 : ASPECT EXTERIEUR***

Tout projet de construction doit participer à la préservation et à la mise en valeur, y compris par l'expression architecturale contemporaine, des caractéristiques dominantes du tissu urbain dans

lequel il s'insère. L'objectif principal d'insertion du projet doit être de ménager la perception visuelle d'une continuité bâtie.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour la construction des installations techniques liées au fonctionnement des services publics.

### 1. Dispositions générales

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

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

**La commune se réserve ainsi le droit de refus ou de n'accorder que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales le projet, en s'appuyant sur l'avis d'un organisme conseil compétent en matière d'architecture, de patrimoine, d'urbanisme, et/ou de paysage (type CAUE, architecte-conseil...).**

### 2. Intégration dans le site

La construction devra être intégrée dans la pente.

De même, les déblais et remblais devront être adaptés de façon à intégrer la construction à la pente du terrain.

Les mouvements de terre créant un relief artificiel ne sont autorisés que s'ils répondent à un impératif technique. Il en est de même pour les murs de soutènements. En outre, ils devront s'intégrer avec l'environnement naturel ou urbain. Tout apport artificiel de terre à moins de 2 m des limites séparatives est interdit.

Les enrochements sont limités à une hauteur de 0,80 m.

Les murs de soutènement sont limités à une hauteur de 1,50 m et devront être intégré dans un talus végétalisé.

### 3. Clôtures

Les clôtures devront être perméables, pour limiter les obstacles et permettre le fonctionnement du corridor écologique.

## ***ARTICLE AUe12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES***

Les places de stationnement des véhicules devront correspondre aux besoins des constructions.

## ***ARTICLE AUe13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS***

En ce qui concerne les plantations d'arbres, et afin de conserver le caractère ouvert du tissu urbain existant, les arbres fruitiers et arbres d'ornement seront privilégiées

Les aires de stationnement devront être paysagées en respectant les mesures de sécurité (soit la covisibilité) liées à la circulation.

En ce qui concerne le traitement des haies végétales, il y a lieu de rechercher le mélange de deux ou trois essences végétales locales disposées sous forme de bosquets d'arbustes. Les dispositions retenues sur les clôtures figureront sur les formulaires et plans du permis de construire.

La hauteur maximale des haies végétales est de 1,80 mètre.  
Cette hauteur sera adaptée dans les zones de carrefour afin de ne pas gêner la visibilité.

***ARTICLE AUe14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL***

Sans objet

***ARTICLE AUe15 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES***

Sans objet

***ARTICLE AUe 16 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.***

Réseau de fibre optique :

En présence du réseau de fibre optique, la réalisation d'un tabouret de raccordement est obligatoire.

Les antennes paraboliques sont autorisées dans l'attente de la desserte par la fibre optique et doivent être aussi peu visibles que possible de la voie publique. Elles doivent, en outre, par leur couleur et leur transparence, s'intégrer à la construction principale et dans tous les cas elles ne doivent pas porter atteinte à la qualité du site ou du paysage, à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales dans lequel elles s'insèrent.

## Chapitre 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS AUs

### Caractère de la zone AUs (extrait du rapport de présentation)

La zone AUs est un secteur aujourd'hui vide de construction. Elle a pour but de recevoir, à long terme, le développement de la commune.

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 ont une capacité insuffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation doit être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.

Ce secteur est concerné par

-et le Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN) approuvé le 09/02/2001, avec révision approuvée le 07/09/2007.

Ces secteurs sont repérés au plan de zonage par une trame spécifique.

### ***ARTICLE AUs1 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES***

- Les constructions à usage d'habitation
- Les constructions à usage d'hébergement hôtelier
- Les constructions à usage d'industrie et d'entrepôt
- Les constructions à usage agricole
- Les constructions à usage artisanal, commercial et de bureau
- Les dépôts de toute nature : véhicules, matériaux...

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

- Les constructions et installation nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les affouillements et exhaussements de sol nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone, ou exécutés en application des dispositions relatives aux eaux pluviales et de ruissellement.

Certains secteurs sont concernés par

- le Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN) approuvé le 09/02/2001, avec révision approuvée le 07/09/2007.

Ces secteurs sont repérés au plan de zonage par une trame spécifique.

Dans ces zones, le PPR s'impose au PLU. Le pétitionnaire est tenu de respecter les prescriptions qui y figurent.

### ***ARTICLE AUs3 : ACCES ET VOIRIE***

#### Accès

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne et aucun risque sur la circulation publique. Ils doivent permettre de satisfaire les exigences de



sécurité, de défense contre l'incendie, de contraintes liées au ramassage des ordures ménagères et au déneigement.

Le portail de chacune des parcelles sera en retrait d'au moins 5 m au droit des accès automobiles, sauf impossibilité technique dûment justifié.

#### Voirie

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour avant de s'engager sur la voie publique.

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

### ***ARTICLE AU4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX***

#### Eau

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

#### Assainissement

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordé aux réseaux publics d'assainissement correspondant.

L'évacuation des eaux usées liées aux activités artisanales ou commerciales dans le réseau public peut être subordonnée à un traitement approprié en accord avec le service assainissement de la Métro.

#### Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales sans aggraver la situation antérieure.

Lorsqu'il existe un réseau public, il ne reçoit que les surverses des systèmes de gestion des eaux pluviales privées, 80% des flux doivent être retenu sur le terrain d'assiette de la construction.

#### Electricité et Téléphone

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements particuliers aux lignes d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain sur les parties privatives.

#### Ordures ménagères

Tout bâtiment collectif doit être doté de locaux spécialisés afin de recevoir les containers d'ordures ménagères, suffisamment grands pour permettre une collecte séparée des déchets.

Dans le cas où ces locaux spécialisés seraient situés à l'extérieur du bâtiment principal, l'annexe fonctionnelle devra être positionnée en accord avec l'autorité compétente et masquée par des aménagements la dissimulant depuis les voies publiques.

### ***ARTICLE AU5 : SURFACE ET FORME DES TERRAINS***

Sans objet

***ARTICLE AU56 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES***

Les règles d'implantations mentionnées s'appliquent à l'ensemble des emprises et voies publiques et aux voies privées. L'implantation des constructions est définie par rapport aux limites des emprises publiques et à l'alignement des voies existantes ou à créer.

Les constructions doivent être implantées à une distance de l'alignement existant ou futur d'au moins égale à 5 m horizontalement.

Ces règles s'appliquent au corps principal des bâtiments, leurs encorbellements, saillies de toiture, escaliers extérieurs non fermés, n'étant pas pris en compte dans la limite de 1,50m de profondeur.

Des implantations différentes peuvent être admises, soit une marge de recul supplémentaire de 2 m maximum, pour les cas suivants :

- pour les ouvrages d'intérêt général
- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées
- pour les constructions le long du RD3

***ARTICLE AU57 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES***

La distance horizontale de tout point d'une construction nouvelle (balcon compris) au point le plus proche de la limite séparative sera au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans être inférieure à 4 m, exception faite pour les débords de toiture qui peuvent outre passer de 1 mètre cette distance minimum.

Cette règle n'est pas applicable dans les cas suivants :

- pour les ouvrages techniques d'intérêt général

Les constructions en sous-sol ne sont pas assujetties.

Les bassins des piscines (enterrées ou semi enterrées) devront être implantés à 4 mètres minimum des limites séparatives.

Les annexes à la construction peuvent être implantées en limite séparative, à condition que la hauteur ne dépasse pas 2,5 m à l'égout de toiture, au droit de la limite séparative, sur 2 limites séparatives au plus.

***ARTICLE AU58 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE***

La distance minimum entre deux bâtiments (construction principale ou annexe) est de 4 mètres minimum.

***ARTICLE AU59 : EMPRISE AU SOL***

Les constructions destinées à recevoir des activités artisanales, et de bureau sont autorisées sous réserve que leur surface de plancher totale n'excède pas 100 m<sup>2</sup> d'emprise au sol

### **ARTICLE AU510 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Au-dessus des limites fixées, seuls peuvent être réalisés les ouvrages indispensables à la construction et de faible emprise, tels que les souches de cheminée et de ventilation, les locaux techniques d'ascenseurs, les gardes corps ou acrotères transparents ou à claire voie.

Par ailleurs, aucune règle de hauteur n'est imposée pour les équipements publics ou d'intérêt général.

Des règles de hauteur inférieure pourront être imposées (dans la limite de 3 m) pour que la construction projetée s'insère harmonieusement entre des constructions déjà existantes.

La hauteur maximale des constructions annexes est fixée à 3,5 mètres au faîtage. Lorsque ces annexes isolées sont construites sur limites séparatives (2 limites séparatives au plus), leur hauteur n'excèdera pas 2,5 mètres à l'égout sur limites.

La hauteur maximale autorisée des constructions est de 9 m au faîtage, au droit du terrain naturel avant travaux au milieu de la construction.

### **ARTICLE AU511 : ASPECT EXTERIEUR**

Tout projet de construction doit participer à la préservation et à la mise en valeur, y compris par l'expression architecturale contemporaine, des caractéristiques dominantes du tissu urbain dans lequel il s'insère. L'objectif principal d'insertion du projet doit être de ménager la perception visuelle d'une continuité bâtie.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour la construction des installations techniques liées au fonctionnement des services publics.

#### 1. Dispositions générales

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

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

**La commune se réserve ainsi le droit de refus ou de n'accorder que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales le projet, en s'appuyant sur l'avis d'un organisme conseil compétent en matière d'architecture, de patrimoine, d'urbanisme, et/ou de paysage (type CAUE, architecte-conseil...).**

#### 2. Intégration dans le site

La construction devra être intégrée dans la pente.

De même, les déblais et remblais devront être adaptés de façon à intégrer la construction à la pente du terrain.

Les mouvements de terre créant un relief artificiel ne sont autorisés que s'ils répondent à un impératif technique. Il en est de même pour les murs de soutènements. En outre, ils devront s'intégrer avec l'environnement naturel ou urbain. Tout apport artificiel de terre à moins de 2 m des limites séparatives est interdit.

Les enrochements sont limités à une hauteur de 0,80 m.

Les murs de soutènement sont limités à une hauteur de 1,50 m et devront être intégré dans un talus végétalisé.

### 3. Aspect général des constructions

Sont interdites les constructions incapables de s'intégrer harmonieusement à l'environnement car pastichant un autre lieu, ou des édifices d'une autre époque (gothique, classique, renaissance, etc...).

Les murs séparatifs et les murs aveugles d'un bâtiment doivent lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

Les différents niveaux ne seront pas marqués par des différences d'enduits ou de couleurs.

### 4. Volumétrie

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume. Leurs gabarits doivent être adaptés à l'échelle générale des constructions avoisinantes.

### 5. Toitures des constructions

Les toitures à un seul versant sont autorisées uniquement dans les cas suivants :

-si le projet est adossé à une construction existante

-si le projet est adossé à un mur de clôture existant à la date d'approbation du PLU. Dans ce cas, la hauteur de la construction projetée ne devra pas dépasser celle du mur de clôture.

Les toitures terrasses sont autorisées si elles participent à une recherche d'architecture contemporaine et bioclimatique.

Les toitures auront au moins 2 pans. La pente de toit des habitations et des annexes de plus de 20 m<sup>2</sup>, doit être comprise entre 35% et 100%.

Lorsque des toitures à deux pans simples sont réalisées sur des bâtiments nettement rectangulaires, leur faîtage doit être disposé dans le sens de la plus grande dimension du bâtiment.

Les dépassées de toiture doivent avoir une largeur minimale de 0,50 m.

L'aspect de la toiture sera homogène dans les teintes brunes ou rouge vieilli.

Les couvertures aspect tôle, ou en bacs métalliques sont interdites.

### 6. Façades

Le blanc pur et les couleurs vives ou atypiques sont interdits.

Les boiseries et menuiseries devront être en harmonie avec les façades des constructions.

### 7. Clôtures

L'édification des clôtures est soumise à déclaration conformément au Code de l'Urbanisme.

Les clôtures seront composées

- Soit d'une simple haie vive, doublée ou non d'un grillage, tendu sur poteaux bois ou métal à l'exclusion de poteaux béton.

Les clôtures ne devront pas dépasser 1,80 m de hauteur totale pour les haies vives, et 1,50 m pour les grillages y compris le mur bahut (la hauteur de ce dernier est limitée à 0,5 m).

- Soit de murs en pierre à condition de :
  - ne pas dépasser 1,80 m de hauteur.
  - s'intégrer dans l'environnement bâti et non bâti,
  - respecter les vues proches et lointaines,
  - ne pas créer des problèmes de sécurité (visibilité) pour la circulation (voitures, piétons).

Conformément à l'article L.123-1-5-7°, les projets de démolition des murs d'appareillage ancien devront faire l'objet d'un Permis de démolir.

### 8. Portails

Les portails et portillons seront aussi simples que possible et en harmonie avec les constructions et les clôtures. Ils seront implantés afin de préserver la sécurité de la voirie (cf. article 3).

### 9. Electricité et énergie

Les coffrets de branchement devront être encastrés discrètement dans les murs des constructions ou dans le volume des clôtures.

L'installation de capteurs solaires sera autorisée, pour favoriser le développement des énergies renouvelables, et sous réserve d'intégration dans la toiture.

### 10. Eléments techniques des constructions

Les éléments techniques des constructions (souches de cheminées, de ventilation, citernes et bouteilles de gaz...) devront faire l'objet d'une attention particulière pour être soit intégrés dans la construction, soit faire l'objet d'un habillage conséquent pour s'intégrer au projet de manière efficace.

## ***ARTICLE AU512 : STATIONNEMENT DES VEHICULES***

Les places de stationnement des véhicules devront correspondre aux besoins des constructions et être assurées en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

Les constructions devront prévoir la réalisation de places de stationnement par fraction de :

- Pour les constructions à usage d'habitation : 1 place par tranche de 60m<sup>2</sup> de surface de plancher entamé.
- Pour les constructions à usage d'hôtel/gîte : 2 places de stationnement pour 3 chambres
- Pour les constructions à usage de restaurant : 1 place par 10 m<sup>2</sup> de surface de plancher de restaurant
- Pour les constructions à usage de bureaux : 1 place de stationnement par 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher
- Pour les constructions à usage de commerce : 1 place de stationnement par 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher
- Autre : les stationnements devront être prévus en fonction des besoins générés par l'opération.

Ces aires de stationnement devront être aménagées sur l'unité foncière.

Pour le calcul du nombre de places, chaque tranche commencée sera prise en compte.

Les zones de manœuvre des aires de stationnement doivent être indépendantes des voies publiques.

En cas de restauration dans leur volume d'immeubles existants sans changement de destination n'entraînant pas de besoins nouveaux en stationnement, les dispositions qui précèdent n'auront pas à être appliquées.

## ***ARTICLE AU513 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS***

En ce qui concerne les plantations d'arbres, et afin de conserver le caractère ouvert du tissu urbain existant, les arbres fruitiers et arbres d'ornement seront privilégiés.

Les aires de stationnement devront être paysagées en respectant les mesures de sécurité (soit la covisibilité) liées à la circulation.

En ce qui concerne le traitement des haies végétales, il y a lieu de rechercher le mélange de deux ou trois essences végétales locales disposées sous forme de bosquets d'arbustes. Les dispositions retenues sur les clôtures figureront sur les formulaires et plans du permis de construire.

La hauteur maximale des haies végétales est de 1,80 mètre.

Cette hauteur sera adaptée dans les zones de carrefour afin de ne pas gêner la visibilité.

#### ***ARTICLE AU<sub>s</sub>14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL***

Sans objet

#### ***ARTICLE AU<sub>s</sub>15: OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES***

Sans objet

#### ***ARTICLE AU<sub>s</sub>16: OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.***

##### Réseau de fibre optique :

En présence du réseau de fibre optique, la réalisation d'un tabouret de raccordement est obligatoire.

Les antennes paraboliques sont autorisées dans l'attente de la desserte par la fibre optique et doivent être aussi peu visibles que possible de la voie publique. Elles doivent, en outre, par leur couleur et leur transparence, s'intégrer à la construction principale et dans tous les cas elles ne doivent pas porter atteinte à la qualité du site ou du paysage, à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales dans lequel elles s'insèrent.

## TITRE IV

# DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE

## Chapitre 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS A et Aco

### Caractère de la zone A (extrait du rapport de présentation)

Il s'agit des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Elle comprend un sous-secteur, la zone Aco, support d'un corridor écologique.

Certains secteurs sont concernés par

-le Plan de Prévention des Risques d'Inondation Isère-Aval (PPRI) approuvé par arrêté préfectoral le 29/08/2007,

-et le Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN) approuvé le 09/02/2001, avec révision approuvée le 07/09/2007.

Ces secteurs sont repérés au plan de zonage par une trame spécifique.

Dans ces zones, le PPR s'impose au PLU. Le pétitionnaire est tenu de respecter les prescriptions qui y figurent.

Certains secteurs sont concernés par des zones humides, repérés au plan de zonage par une trame spécifique.

Certains secteurs sont concernés par des périmètres de protection des captages d'eau potable.

Ces secteurs sont repérés au plan de zonage par une trame spécifique. Dans ces secteurs, se référer aux prescriptions de l'arrêté de déclaration d'enquête publique (DUP) du 19 juillet 1987 (annexé au présent PLU) qui s'appliquent.

Secteurs de bruit : les secteurs affectés par le bruit devront respecter les isollements acoustiques conformément à l'arrêté n°2011-322-0005 du 18/11/2011 joint en annexe du PLU ou conformément à toute législation ou règlement postérieur.

### ***ARTICLE A1 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES***

Toutes les constructions et installations non citées à l'article A2 sont interdites.

La pratique du camping en dehors des terrains aménagés à cet effet est interdite conformément à l'article R.111-43 du Code de l'urbanisme.

Dans les secteurs repérés comme zone humide, toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites hormis les travaux d'entretien, de valorisation et/ou de remise en état du secteur sous réserve de ne pas porter atteinte à la spécificité du site

Certains secteurs sont concernés par des périmètres de protection des captages d'eau potable.

Ces secteurs sont repérés au plan de zonage par une trame spécifique. Dans ces secteurs, se référer aux prescriptions de l'arrêté de déclaration d'enquête publique (DUP) du 19 juillet 1987 (annexé au présent PLU) qui s'appliquent.



**ARTICLE A2 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**Rappels :

En application de l'article L123-1-5.7° du code de l'Urbanisme, pour les ensembles de constructions et éléments bâtis repérés au plan de zonage comme élément remarquable, toute réhabilitation, modification ou extension, doit faire l'objet d'une déclaration préalable au minimum en application du R421-17d et sera autorisée seulement si elle respecte les caractéristiques architecturales des volumes et façades de ladite construction.

De même, toute démolition de tout ou partie de l'élément doit faire l'objet d'un Permis de démolir.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées.

Certains secteurs sont concernés par

-le Plan de Prévention des Risques d'Inondation Isère-Aval (PPRI) approuvé par arrêté préfectoral le 29/08/2007,

-et le Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN) approuvé le 09/02/2001, avec révision approuvée le 07/09/2007.

Ces secteurs sont repérés au plan de zonage par une trame spécifique.

Dans ces zones, le PPRN et le PPRI s'imposent au PLU. Le pétitionnaire est tenu de respecter les prescriptions qui y figurent.

Certains secteurs sont concernés par des périmètres de protection des captages d'eau potable. Ces secteurs sont repérés au plan de zonage par une trame spécifique. Dans ces secteurs, se référer aux prescriptions de l'arrêté de déclaration d'enquête publique (DUP) du 19 juillet 1987 (annexé au présent PLU) qui s'appliquent.

**ARTICLE A3 : ACCES ET VOIRIE**Accès

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne et aucun risque sur la circulation publique. Ils doivent permettre de satisfaire les exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de contraintes liées au ramassage des ordures ménagères et au déneigement.

Voirie

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour avant de s'engager sur la voie publique.

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

**ARTICLE A4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**Eau

Toute construction ou installation nouvelle hors bâtiment technique agricole doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes, pour les bâtiments techniques qui nécessite un raccordement.

Assainissement

Pour le logement, il est exigé un dispositif d'assainissement adapté à la nature du sol

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales sans aggraver la situation antérieure.

***ARTICLE A5 : SURFACE ET FORME DES TERRAINS***

Sans objet

***ARTICLE A6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES***

Les règles d'implantations mentionnées s'appliquent à l'ensemble des emprises et voies publiques et aux voies privées. L'implantation des constructions est définie par rapport aux limites des emprises publiques et à l'alignement des voies existantes ou à créer.

Les constructions doivent être implantées à une distance de l'alignement existant ou futur d'au moins égale à 5 m horizontalement.

Ces règles s'appliquent au corps principal des bâtiments, leurs encorbellements, saillies de toiture, escaliers extérieurs non fermés, n'étant pas pris en compte dans la limite de 1,50m de profondeur.

Cette règle n'est pas applicable dans les cas suivants :

- pour l'extension de construction déjà existantes à la date d'approbation du PLU

***ARTICLE A7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES***

La distance horizontale de tout point d'une construction nouvelle au point le plus proche de la limite séparative sera au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans être inférieure à 5 m, exception faite pour les débords de toiture qui peuvent outre passer de 1 mètre cette distance minimum.

Cette règle n'est pas applicable dans les cas suivants :

- pour l'extension de construction déjà existantes à la date d'approbation du PLU
- pour les ouvrages techniques d'intérêt général

***ARTICLE A8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE***

Non règlementé

***ARTICLE A9 : EMPRISE AU SOL***

Non règlementé

## **ARTICLE A10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Au-dessus des limites fixées, seuls peuvent être réalisés les ouvrages indispensables à la construction et de faible emprise, tels que les souches de cheminée et de ventilation, les locaux techniques d'ascenseurs, les gardes corps ou acrotères transparents ou à claire voie.

Par ailleurs, aucune règle de hauteur n'est imposée pour les équipements publics ou d'intérêt général.

Des règles de hauteur inférieure pourront être imposées (dans la limite de 3 m) pour que la construction projetée s'insère harmonieusement entre des constructions déjà existantes.

La hauteur maximale des constructions annexes est fixée à 3,5 mètres au faîtage. Lorsque ces annexes isolées sont construites sur limites séparatives (2 limites séparatives au plus), leur hauteur n'excèdera pas 2,5 mètres à l'égout sur limites.

La hauteur maximale autorisée des constructions est de 11 m au faîtage pour les constructions à usage agricole et 9 m pour les autres, au droit du terrain naturel avant travaux au milieu de la construction.

## **ARTICLE A11 : ASPECT EXTERIEUR**

Tout projet de construction doit participer à la préservation et à la mise en valeur, y compris par l'expression architecturale contemporaine, des caractéristiques dominantes du tissu existant dans lequel il s'insère.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour la construction des installations techniques liées au fonctionnement des services publics.

### 0. Eléments repérés au zonage en application de l'article L123-1-5.7°

-Dans le cas d'une restauration d'un bâtiment ancien, la préservation des éléments de décoration pourra être imposée.

-Les aménagements, extensions et surélévations d'un bâtiment ancien traditionnel doivent respecter la simplicité des volumes, la forme initiale du bâtiment et de la toiture.

-Sont interdites les surélévations ou les extensions lorsqu'elles portent atteinte à la composition et aux proportions des constructions existantes.

-Sont interdits la réalisation de décrochements multiples en plan ou en toiture, la modification partielle des pentes de toitures.

-Les appareillages des façades et des murs (pierres apparentes...) qui ne doivent pas être recouvertes d'enduit seront sauvegardés.

-Tous les travaux de façades doivent être réalisés avec des matériaux identiques que ceux existants.

-Les éléments de clôtures originels (portails, murs, murets, grilles) seront conservés et restaurés selon l'existant.

### 1. Dispositions générales

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

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

La commune se réserve ainsi le droit de refus ou de n'accorder que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales le projet, en s'appuyant sur l'avis d'un organisme conseil compétent en matière d'architecture, de patrimoine, d'urbanisme, et/ou de paysage (type CAUE, architecte-conseil...).

## 2. Intégration dans le site

La construction devra être intégrée dans la pente.

De même, les déblais et remblais devront être adaptés de façon à intégrer la construction à la pente du terrain.

Les mouvements de terre créant un relief artificiel ne sont autorisés que s'ils répondent à un impératif technique. Il en est de même pour les murs de soutènements. En outre, ils devront s'intégrer avec l'environnement naturel ou urbain. Tout apport artificiel de terre à moins de 2 m des limites séparatives est interdit.

Les enrochements sont limités à une hauteur de 0,80 m.

Les murs de soutènement sont limités à une hauteur de 1,50 m et devront être intégré dans un talus végétalisé.

## 3. Aspect général des constructions

Sont interdites les constructions incapables de s'intégrer harmonieusement à l'environnement car pastichant un autre lieu, ou des édifices d'une autre époque (gothique, classique, renaissance, etc...).

## 4. Clôtures

Dans la zone Aco, les clôtures devront permettre le passage des animaux, pour limiter les obstacles et permettre le fonctionnement du corridor écologique.

### ***ARTICLE A12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES***

Les places de stationnement des véhicules devront correspondre aux besoins des constructions et être assurées en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

### ***ARTICLE A13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS***

Sans objet

### ***ARTICLE A14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL***

Sans objet

### ***ARTICLE A15 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES***

Sans objet

### ***ARTICLE A16 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.***

Sans objet

## Chapitre 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS Ah

### Caractère de la zone Ah (extrait du rapport de présentation)

La zone Ah regroupe les secteurs agricoles de la commune déjà habités, équipés ou non, qu'il n'est pas prévu de développer.

Certains secteurs sont concernés par le Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN) approuvé le 09/02/2001, avec révision approuvée le 07/09/2007.

Ces secteurs sont repérés au plan de zonage par une trame spécifique.

### *ARTICLE Ah1 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES*

- Les nouvelles constructions à usage d'habitation
- Les constructions à usage d'hébergement hôtelier
- Les constructions à usage industriel
- Les constructions à usage d'entrepôt
- Les constructions à usage agricole
- Les constructions à usage artisanal, commercial et de bureau
- Les dépôts de toute nature : véhicules, matériaux...
  
- Le changement de destination à usage d'habitation
  
- La pratique du camping en dehors des terrains aménagés à cet effet est interdite conformément à l'article R.111-43 du Code de l'urbanisme.
  
- Les affouillements et exhaussements de sol sauf ceux cités à l'article Ah2.

### *ARTICLE Ah2 – : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES*

#### Rappels :

En application de l'article L123-1-5.7° du code de l'Urbanisme, pour les ensembles de constructions et éléments bâtis repérés au plan de zonage comme élément remarquable, toute réhabilitation, modification ou extension, doit faire l'objet d'une déclaration préalable au minimum en application du R421-17d et sera autorisée seulement si elle respecte les caractéristiques architecturales des volumes et façades de ladite construction.

De même, toute démolition de tout ou partie de l'élément doit faire l'objet d'un Permis de démolir.

L'extension des habitations dans le volume des constructions existantes est autorisée dans la mesure où :

- l'alimentation en eau potable est possible par le réseau public
- le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de l'opération projetée est assuré en dehors des voies publiques
- la création d'une annexes est autorisée si elle est d'une superficie cumulée de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher si elles sont implantées à proximité immédiate des constructions préexistantes, et sous réserve d'une intégration soignée

Les affouillements et exhaussements de sol nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone, ou exécutés en application des dispositions relatives aux eaux pluviales et de ruissellement.

Certains secteurs sont concernés par le Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN) approuvé le 09/02/2001, avec révision approuvée le 07/09/2007.

Ces secteurs sont repérés au plan de zonage par une trame spécifique.

Dans ces zones, le PPR s'impose au PLU. Le pétitionnaire est tenu de respecter les prescriptions qui y figurent.

### ***ARTICLE Ah3 : ACCES ET VOIRIE***

#### Accès

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne et aucun risque sur la circulation publique. Ils doivent permettre de satisfaire les exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de contraintes liées au ramassage des ordures ménagères et au déneigement.

#### Voirie

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour avant de s'engager sur la voie publique.

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

### ***ARTICLE Ah4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX***

#### Eau

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

#### Assainissement

Toute construction, installation nouvelle ou projet de changement de destination doit installer un dispositif d'assainissement autonome adapté à la nature du sol en cohérence avec le schéma d'assainissement en vigueur.

#### Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales sans aggraver la situation antérieure.

Lorsqu'il existe un réseau public, il ne reçoit que les surverses des systèmes de gestion des eaux pluviales privées, 80% des flux doivent être retenus sur le terrain d'assiette de la construction.

#### Electricité et Téléphone

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements particuliers aux lignes d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain sur les parties privatives.

### ***ARTICLE Ah5 : SURFACE ET FORME DES TERRAINS***

Sans objet

***ARTICLE Ah6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES***

Les règles d'implantations mentionnées s'appliquent à l'ensemble des emprises et voies publiques et aux voies privées. L'implantation des constructions est définie par rapport aux limites des emprises publiques et à l'alignement des voies existantes ou à créer.

Les constructions doivent être implantées à une distance de l'alignement existant ou futur d'au moins égale à 5 m horizontalement.

Ces règles s'appliquent au corps principal des bâtiments, leurs encorbellements, saillies de toiture, escaliers extérieurs non fermés, n'étant pas pris en compte dans la limite de 1,50m de profondeur.

Des implantations différentes peuvent être admises, soit une marge de recul supplémentaire de 2 m maximum, pour les cas suivants :

- pour les ouvrages d'intérêt général
- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées

***ARTICLE Ah7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES***

La distance horizontale de tout point d'une construction nouvelle (balcon compris) au point le plus proche de la limite séparative sera au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans être inférieure à 5 m, exception faite pour les débords de toiture qui peuvent outre passer de 1 mètre cette distance minimum.

Cette règle n'est pas applicable dans les cas suivants :

- pour les ouvrages techniques d'intérêt général

Les constructions en sous-sol ne sont pas assujetties.

Les bassins des piscines (enterrées ou semi enterrées) devront être implantés à 4 mètres minimum des limites séparatives.

Les annexes à la construction peuvent être implantées en limite séparative, à condition que la hauteur ne dépasse pas 2,5 m à l'égout de toiture, au droit de la limite séparative, sur 2 limites séparatives au plus.

***ARTICLE Ah8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE***

La distance minimum entre deux bâtiments (construction principale ou annexe) est de 4 mètres minimum.

***ARTICLE Ah9 : EMPRISE AU SOL***

L'extension devra être limitée à 50 m<sup>2</sup> maximum d'emprise au sol.

### **ARTICLE Ah10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Au-dessus des limites fixées, seuls peuvent être réalisés les ouvrages indispensables à la construction et de faible emprise, tels que les souches de cheminée et de ventilation, les locaux techniques d'ascenseurs, les gardes corps ou acrotères transparents ou à claire voie.

Par ailleurs, aucune règle de hauteur n'est imposée pour les équipements publics ou d'intérêt général.

Des règles de hauteur inférieure pourront être imposées (dans la limite de 3 m) pour que la construction projetée s'insère harmonieusement entre des constructions déjà existantes.

La hauteur maximale des constructions annexes est fixée à 3,5 mètres au faîtage. Lorsque ces annexes isolées sont construites sur limites séparatives (2 limites séparatives au plus), leur hauteur n'excèdera pas 2,5 mètres à l'égout sur limites.

La hauteur maximale autorisée des constructions est de 9 m au faîtage, au droit du terrain naturel avant travaux au milieu de la construction.

### **ARTICLE Ah11 : ASPECT EXTERIEUR**

Tout projet de construction doit participer à la préservation et à la mise en valeur, y compris par l'expression architecturale contemporaine, des caractéristiques dominantes du tissu urbain dans lequel il s'insère. L'objectif principal d'insertion du projet doit être de ménager la perception visuelle d'une continuité bâtie.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour la construction des installations techniques liées au fonctionnement des services publics.

#### 0. Eléments repérés au zonage en application de l'article L123-1-5.7°

- Dans le cas d'une restauration d'un bâtiment ancien, la préservation des éléments de décoration pourra être imposée.
- Les aménagements, extensions et surélévations d'un bâtiment ancien traditionnel doivent respecter la simplicité des volumes, la forme initiale du bâtiment et de la toiture.
- Sont interdites les surélévations ou les extensions lorsqu'elles portent atteinte à la composition et aux proportions des constructions existantes.
- Sont interdits la réalisation de décrochements multiples en plan ou en toiture, la modification partielle des pentes de toitures.
- Les appareillages des façades et des murs (pierres apparentes...) qui ne doivent pas être recouvertes d'enduit seront sauvegardés.
- Tous les travaux de façades doivent être réalisés avec des matériaux identiques que ceux existants.
- Les éléments de clôtures originels (portails, murs, murets, grilles) seront conservés et restaurés selon l'existant.

#### 1. Dispositions générales

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

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



La commune se réserve ainsi le droit de refus ou de n'accorder que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales le projet, en s'appuyant sur l'avis d'un organisme conseil compétent en matière d'architecture, de patrimoine, d'urbanisme, et/ou de paysage (type CAUE, architecte-conseil...).

## 2. Intégration dans le site

La construction devra être intégrée dans la pente.

De même, les déblais et remblais devront être adaptés de façon à intégrer la construction à la pente du terrain.

Les mouvements de terre créant un relief artificiel ne sont autorisés que s'ils répondent à un impératif technique. Il en est de même pour les murs de soutènements. En outre, ils devront s'intégrer avec l'environnement naturel ou urbain. Tout apport artificiel de terre à moins de 2 m des limites séparatives est interdit.

Les enrochements sont limités à une hauteur de 0,80 m.

Les murs de soutènement sont limités à une hauteur de 1,50 m et devront être intégré dans un talus végétalisé.

## 3. Aspect général des constructions

Sont interdites les constructions incapables de s'intégrer harmonieusement à l'environnement car pastichant un autre lieu, ou des édifices d'une autre époque (gothique, classique, renaissance, etc...).

Les murs séparatifs et les murs aveugles d'un bâtiment doivent lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

Les différents niveaux ne seront pas marqués par des différences d'enduits ou de couleurs.

## 4. Volumétrie

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume. Leurs gabarits doivent être adaptés à l'échelle générale des constructions avoisinantes.

## 5. Toitures des constructions

Les toitures à un seul versant sont autorisées uniquement dans les cas suivants :

-si le projet est adossé à une construction existante

-si le projet est adossé à un mur de clôture existant à la date d'approbation du PLU. Dans ce cas, la hauteur de la construction projetée ne devra pas dépasser celle du mur de clôture.

Les toitures terrasses sont autorisées si elles participent à une recherche d'architecture contemporaine et bioclimatique.

Les toitures auront au moins 2 pans. La pente de toit des habitations et des annexes de plus de 20 m<sup>2</sup>, doit être comprise entre 35% et 100%.

Lorsque des toitures à deux pans simples sont réalisées sur des bâtiments nettement rectangulaires, leur faîtage doit être disposé dans le sens de la plus grande dimension du bâtiment.

Les dépassées de toiture doivent avoir une largeur minimale de 0,50 m.

L'aspect de la toiture sera homogène dans les teintes brunes ou rouge vieilli.

Les couvertures aspect tôle, ou en bacs métalliques sont interdites.

## 6. Façades

Le blanc pur et les couleurs vives ou atypiques sont interdits.

Les boiseries et menuiseries devront être en harmonie avec les façades des constructions.

## 7. Clôtures

L'édification des clôtures est soumise à déclaration conformément au Code de l'Urbanisme.

Les clôtures seront composées

- Soit d'une simple haie vive, doublée ou non d'un grillage, tendu sur poteaux bois ou métal à l'exclusion de poteaux béton.

Les clôtures ne devront pas dépasser 1,80 m de hauteur totale pour les haies vives, et 1,50 m pour les grillages y compris le mur bahut (la hauteur de ce dernier est limitée à 0,5 m).

- Soit de murs en pierre à condition de :
  - ne pas dépasser 1,80 m de hauteur.
  - s'intégrer dans l'environnement bâti et non bâti,
  - respecter les vues proches et lointaines,
  - ne pas créer des problèmes de sécurité (visibilité) pour la circulation (voitures, piétons).

Conformément à l'article L.123-1-5-7°, les projets de démolition des murs d'appareillage ancien devront faire l'objet d'un Permis de démolir.

### 8. Portails

Les portails et portillons seront aussi simples que possible et en harmonie avec les constructions et les clôtures. Ils seront implantés afin de préserver la sécurité de la voirie (cf. article 3).

### 9. Electricité et énergie

Les coffrets de branchement devront être encastrés discrètement dans les murs des constructions ou dans le volume des clôtures.

L'installation de capteurs solaires sera autorisée, pour favoriser le développement des énergies renouvelables, et sous réserve d'intégration dans la toiture.

### 10. Eléments techniques des constructions

Les éléments techniques des constructions (souches de cheminées, de ventilation, citernes et bouteilles de gaz...) devront faire l'objet d'une attention particulière pour être soit intégrés dans la construction, soit faire l'objet d'un habillage conséquent pour s'intégrer au projet de manière efficace.

## ***ARTICLE Ah12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES***

Les places de stationnement des véhicules devront correspondre aux besoins des constructions et être assurées en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

## ***ARTICLE Ah13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS***

En ce qui concerne les plantations d'arbres, et afin de conserver le caractère ouvert du tissu urbain existant, les arbres fruitiers et arbres d'ornement seront privilégiés.

## ***ARTICLE Ah14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL***

Sans objet

*ARTICLE Ah15: OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES*

Sans objet

*ARTICLE Ah16: OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.*

Sans objet

## TITRE V

# DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE

## Chapitre 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS N et Ne

### Caractère de la zone N (extrait du rapport de présentation)

Les secteurs N définissent des secteurs naturels et forestiers, équipés ou non.

Elle comprend un secteur classé Ne (Naturel d'équipements publics), comprenant les actuels terrains de sport (tennis, foot, skate park...). Le but est de ne pas développer ce secteur, mais seulement permettre son fonctionnement dans l'attente du transfert en zone AUe dans la continuité d'Actipôle.

Certains secteurs sont concernés par

-le Plan de Prévention des Risques d'Inondation Isère-Aval (PPRI) approuvé par arrêté préfectoral le 29/08/2007,

-et le Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN) approuvé le 09/02/2001, avec révision approuvée le 07/09/2007.

Ces secteurs sont repérés au plan de zonage par une trame spécifique.

Certains secteurs sont concernés par des zones humides, repérés au plan de zonage par une trame spécifique.

Certains secteurs sont concernés par des périmètres de protection des captages d'eau potable. Ces secteurs sont repérés au plan de zonage par une trame spécifique. Dans ces secteurs, se référer aux prescriptions de l'arrêté de déclaration d'enquête publique (DUP) du 19 juillet 1987 (annexé au présent PLU) qui s'appliquent.

Secteurs de bruit : les secteurs affectés par le bruit devront respecter les isollements acoustiques conformément l'arrêté n°2011-322-0005 du 18/11/2011 joint en annexe du PLU ou conformément à toute législation ou règlement postérieur.

### ***ARTICLE N1 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES***

Toutes les constructions et installations non citées à l'article N2 sont interdites.

La pratique du camping en dehors des terrains aménagés à cet effet est interdite conformément à l'article R.111-43 du Code de l'urbanisme.

Dans les secteurs repérés comme zone humide, toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites hormis les travaux d'entretien, de valorisation et/ou de remise en état du secteur sous réserve de ne pas porter atteinte à la spécificité du site

Certains secteurs sont concernés par des périmètres de protection des captages d'eau potable. Ces secteurs sont repérés au plan de zonage par une trame spécifique. Dans ces secteurs, se référer aux prescriptions de l'arrêté de déclaration d'enquête publique (DUP) du 19 juillet 1987 (annexé au présent PLU) qui s'appliquent.

### ***ARTICLE N2 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES***

#### Rappels :

En application de l'article L123-1-5.7° du code de l'Urbanisme, pour les ensembles de constructions et éléments bâtis repérés au plan de zonage comme élément remarquable, toute

réhabilitation, modification ou extension, doit faire l'objet d'une déclaration préalable au minimum en application du R421-17d et sera autorisée seulement si elle respecte les caractéristiques architecturales des volumes et façades de ladite construction.

De même, toute démolition de tout ou partie de l'élément doit faire l'objet d'un Permis de démolir.

#### En zone N uniquement :

- Les constructions et installations dès lors qu'elles sont nécessaires à l'exploitation agricole et forestière.
- 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.

#### En zone Ne uniquement :

- L'extension des constructions déjà existantes dans la zone, dans la limite de 30 m<sup>2</sup> maximum de surface de plancher, et si elle est nécessaire à des équipements collectifs ou à des services publics.

Certains secteurs sont concernés par

-le Plan de Prévention des Risques d'Inondation Isère-Aval (PPRI) approuvé par arrêté préfectoral le 29/08/2007,

-et le Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN) approuvé le 09/02/2001, avec révision approuvée le 07/09/2007.

Ces secteurs sont repérés au plan de zonage par une trame spécifique.

Dans ces zones, le PPRI et le PPRN s'imposent au PLU. Le pétitionnaire est tenu de respecter les prescriptions qui y figurent.

Certains secteurs sont concernés par des périmètres de protection des captages d'eau potable.

Ces secteurs sont repérés au plan de zonage par une trame spécifique. Dans ces secteurs, se référer aux prescriptions de l'arrêté de déclaration d'enquête publique (DUP) du 19 juillet 1987 (annexé au présent PLU) qui s'appliquent.

### ***ARTICLE N3 : ACCES ET VOIRIE***

#### Accès

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne et aucun risque sur la circulation publique. Ils doivent permettre de satisfaire les exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de contraintes liées au ramassage des ordures ménagères et au déneigement.

#### Voirie

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour avant de s'engager sur la voie publique.

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

### ***ARTICLE N4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX***

Eau

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

Assainissement

Toute construction, installation nouvelle ou projet de changement de destination doit installer un dispositif d'assainissement autonome adapté à la nature du sol en cohérence avec le schéma d'assainissement en vigueur.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales sans aggraver la situation antérieure.

Lorsqu'il existe un réseau public, il ne reçoit que les surverses des systèmes de gestion des eaux pluviales privées, 80% des flux doivent être retenus sur le terrain d'assiette de la construction.

Electricité et Téléphone

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements particuliers aux lignes d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain sur les parties privatives.

***ARTICLE N5 : SURFACE ET FORME DES TERRAINS***

Sans objet

***ARTICLE N6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES***

Les règles d'implantations mentionnées s'appliquent à l'ensemble des emprises et voies publiques et aux voies privées. L'implantation des constructions est définie par rapport aux limites des emprises publiques et à l'alignement des voies existantes ou à créer.

Les constructions doivent être implantées à une distance de l'alignement existant ou futur d'au moins égale à 5 m horizontalement.

Ces règles s'appliquent au corps principal des bâtiments, leurs encorbellements, saillies de toiture, escaliers extérieurs non fermés, n'étant pas pris en compte dans la limite de 1,50m de profondeur.

***ARTICLE N7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES***

La distance horizontale de tout point d'une construction nouvelle au point le plus proche de la limite séparative sera au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans être inférieure à 5 m, exception faite pour les débords de toiture qui peuvent outre passer de 1 mètre cette distance minimum.

Cette règle n'est pas applicable dans les cas suivants :

- pour les ouvrages techniques d'intérêt général

***ARTICLE N8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE***

Sans objet

## **ARTICLE N9 : EMPRISE AU SOL**

Sans objet

## **ARTICLE N10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Au-dessus des limites fixées, seuls peuvent être réalisés les ouvrages indispensables à la construction et de faible emprise, tels que les souches de cheminée et de ventilation, les locaux techniques d'ascenseurs, les gardes corps ou acrotères transparents ou à claire voie.

Par ailleurs, aucune règle de hauteur n'est imposée pour les équipements publics ou d'intérêt général.

La hauteur maximale autorisée des constructions est de 11 m au faîtage pour les constructions à usage agricole et 9 m pour les autres, au droit du terrain naturel avant travaux au milieu de la construction.

## **ARTICLE N11 : ASPECT EXTERIEUR**

Tout projet de construction doit participer à la préservation et à la mise en valeur, y compris par l'expression architecturale contemporaine, des caractéristiques dominantes du tissu urbain dans lequel il s'insère. L'objectif principal d'insertion du projet doit être de ménager la perception visuelle d'une continuité bâtie.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour la construction des installations techniques liées au fonctionnement des services publics.

### 0. Eléments repérés au zonage en application de l'article L123-1-5.7°

- Dans le cas d'une restauration d'un bâtiment ancien, la préservation des éléments de décoration pourra être imposée.
- Les aménagements, extensions et surélévations d'un bâtiment ancien traditionnel doivent respecter la simplicité des volumes, la forme initiale du bâtiment et de la toiture.
- Sont interdites les surélévations ou les extensions lorsqu'elles portent atteinte à la composition et aux proportions des constructions existantes.
- Sont interdits la réalisation de décrochements multiples en plan ou en toiture, la modification partielle des pentes de toitures.
- Les appareillages des façades et des murs (pierres apparentes...) qui ne doivent pas être recouvertes d'enduit seront sauvegardés.
- Tous les travaux de façades doivent être réalisés avec des matériaux identiques que ceux existants.
- Les éléments de clôtures originels (portails, murs, murets, grilles) seront conservés et restaurés selon l'existant.

### 1. Dispositions générales

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

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



La commune se réserve ainsi le droit de refus ou de n'accorder que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales le projet, en s'appuyant sur l'avis d'un organisme conseil compétent en matière d'architecture, de patrimoine, d'urbanisme, et/ou de paysage (type CAUE, architecte-conseil...).

## 2. Intégration dans le site

La construction devra être intégrée dans la pente.

De même, les déblais et remblais devront être adaptés de façon à intégrer la construction à la pente du terrain.

Les mouvements de terre créant un relief artificiel ne sont autorisés que s'ils répondent à un impératif technique. Il en est de même pour les murs de soutènements. En outre, ils devront s'intégrer avec l'environnement naturel ou urbain. Tout apport artificiel de terre à moins de 2 m des limites séparatives est interdit.

Les enrochements sont limités à une hauteur de 0,80 m.

Les murs de soutènement sont limités à une hauteur de 1,50 m et devront être intégré dans un talus végétalisé.

## 3. Aspect général des constructions

Sont interdites les constructions incapables de s'intégrer harmonieusement à l'environnement car pastichant un autre lieu, ou des édifices d'une autre époque (gothique, classique, renaissance, etc...).

### ***ARTICLE N12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES***

Les places de stationnement des véhicules devront correspondre aux besoins des constructions et être assurées en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

### ***ARTICLE N13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS***

Sans objet

### ***ARTICLE N14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL***

Sans objet

### ***ARTICLE N15 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES***

Sans objet

### ***ARTICLE N16 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.***

Sans objet

## Chapitre 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS Nh

### Caractère de la zone Nh (extrait du rapport de présentation)

La zone Nh regroupe les secteurs naturels de la commune déjà habités, équipés ou non, qu'il n'est pas prévu de développer.

Certains secteurs sont concernés par

-le Plan de Prévention des Risques d'Inondation Isère-Aval (PPRI) approuvé par arrêté préfectoral le 29/08/2007,

-et le Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN) approuvé le 09/02/2001, avec révision approuvée le 07/09/2007.

Ces secteurs sont repérés au plan de zonage par une trame spécifique.

Secteurs de bruit : les secteurs affectés par le bruit devront respecter les isollements acoustiques conformément l'arrêté n°2011-322-0005 du 18/11/2011 joint en annexe du PLU ou conformément à toute législation ou règlement postérieur.

### ***ARTICLE Nh1 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES***

- Les nouvelles constructions à usage d'habitation
- Les constructions à usage d'hébergement hôtelier
- Les constructions à usage industriel
- Les constructions à usage d'entrepôt
- Les constructions à usage agricole
- Les constructions à usage artisanal, commercial et de bureau
- Les dépôts de toute nature : véhicules, matériaux...
  
- Le changement de destination à usage d'habitation
  
- La pratique du camping en dehors des terrains aménagés à cet effet est interdite conformément à l'article R.111-43 du Code de l'urbanisme.
  
- Les affouillements et exhaussements de sol sauf ceux cités à l'article Ah2.

### ***ARTICLE Nh2 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES***

#### Rappels :

En application de l'article L123-1-5.7° du code de l'Urbanisme, pour les ensembles de constructions et éléments bâtis repérés au plan de zonage comme élément remarquable, toute réhabilitation, modification ou extension, doit faire l'objet d'une déclaration préalable au minimum en application du R421-17d et sera autorisée seulement si elle respecte les caractéristiques architecturales des volumes et façades de ladite construction.

De même, toute démolition de tout ou partie de l'élément doit faire l'objet d'un Permis de démolir.

L'extension des habitations dans le volume des constructions existantes est autorisée dans la mesure où :

- l'alimentation en eau potable est possible par le réseau public

- le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de l'opération projetée est assuré en dehors des voies publiques
- la création d'une annexes est autorisée si elle est d'une superficie cumulée de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher si elles sont implantées à proximité immédiate des constructions préexistantes, et sous réserve d'une intégration soignée

Les affouillements et exhaussements de sol nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone, ou exécutés en application des dispositions relatives aux eaux pluviales et de ruissellement.

Certains secteurs sont concernés par

-le Plan de Prévention des Risques d'Inondation Isère-Aval (PPRI) approuvé par arrêté préfectoral le 29/08/2007,

-et le Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN) approuvé le 09/02/2001, avec révision approuvée le 07/09/2007.

Ces secteurs sont repérés au plan de zonage par une trame spécifique.

Dans ces zones, le PPRI et le PPRN s'imposent au PLU. Le pétitionnaire est tenu de respecter les prescriptions qui y figurent.

### ***ARTICLE Nh3 : ACCES ET VOIRIE***

#### Accès

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne et aucun risque sur la circulation publique. Ils doivent permettre de satisfaire les exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de contraintes liées au ramassage des ordures ménagères et au déneigement.

#### Voirie

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour avant de s'engager sur la voie publique.

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

### ***ARTICLE Nh4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX***

#### Eau

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

#### Assainissement

Toute construction, installation nouvelle ou projet de changement de destination doit installer un dispositif d'assainissement autonome adapté à la nature du sol en cohérence avec le schéma d'assainissement en vigueur.

#### Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales sans aggraver la situation antérieure.

Lorsqu'il existe un réseau public, il ne reçoit que les surverses des systèmes de gestion des eaux pluviales privées, 80% des flux doivent être retenu sur le terrain d'assiette de la construction.

#### Electricité et Téléphone

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements particuliers aux lignes d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain sur les parties privatives.

### ***ARTICLE Nh5 : SURFACE ET FORME DES TERRAINS***

Sans objet

### ***ARTICLE Nh6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES***

Les règles d'implantations mentionnées s'appliquent à l'ensemble des emprises et voies publiques et aux voies privées. L'implantation des constructions est définie par rapport aux limites des emprises publiques et à l'alignement des voies existantes ou à créer.

Les constructions doivent être implantées à une distance de l'alignement existant ou futur d'au moins égale à 5 m horizontalement.

Ces règles s'appliquent au corps principal des bâtiments, leurs encorbellements, saillies de toiture, escaliers extérieurs non fermés, n'étant pas pris en compte dans la limite de 1,50m de profondeur.

Des implantations différentes peuvent être admises, soit une marge de recul supplémentaire de 2 m maximum, pour les cas suivants :

- pour les ouvrages d'intérêt général
- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées

### ***ARTICLE Nh7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES***

La distance horizontale de tout point d'une construction nouvelle (balcon compris) au point le plus proche de la limite séparative sera au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans être inférieure à 5 m, exception faite pour les débords de toiture qui peuvent outre passer de 1 mètre cette distance minimum.

Cette règle n'est pas applicable dans les cas suivants :

- pour les ouvrages techniques d'intérêt général

Les constructions en sous-sol ne sont pas assujetties.

Les bassins des piscines (enterrées ou semi enterrées) devront être implantés à 4 mètres minimum des limites séparatives.

Les annexes à la construction peuvent être implantées en limite séparative, à condition que la hauteur ne dépasse pas 2,5 m à l'égout de toiture, au droit de la limite séparative, sur 2 limites séparatives au plus.

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

La distance minimum entre deux bâtiments (construction principale ou annexe) est de 4 mètres minimum.

**ARTICLE N°9 : EMPRISE AU SOL**

L'extension devra être limitée à 50 m<sup>2</sup> maximum d'emprise au sol.

**ARTICLE N°10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Au-dessus des limites fixées, seuls peuvent être réalisés les ouvrages indispensables à la construction et de faible emprise, tels que les souches de cheminée et de ventilation, les locaux techniques d'ascenseurs, les gardes corps ou acrotères transparents ou à claire voie. Par ailleurs, aucune règle de hauteur n'est imposée pour les équipements publics ou d'intérêt général.

Des règles de hauteur inférieure pourront être imposées (dans la limite de 3 m) pour que la construction projetée s'insère harmonieusement entre des constructions déjà existantes.

La hauteur maximale des constructions annexes est fixée à 3,5 mètres au faîtage. Lorsque ces annexes isolées sont construites sur limites séparatives (2 limites séparatives au plus), leur hauteur n'excèdera pas 2,5 mètres à l'égout sur limites.

La hauteur maximale autorisée des constructions est de 9 m au faîtage, au droit du terrain naturel avant travaux au milieu de la construction.

**ARTICLE N°11 : ASPECT EXTERIEUR**

Tout projet de construction doit participer à la préservation et à la mise en valeur, y compris par l'expression architecturale contemporaine, des caractéristiques dominantes du tissu urbain dans lequel il s'insère. L'objectif principal d'insertion du projet doit être de ménager la perception visuelle d'une continuité bâtie.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour la construction des installations techniques liées au fonctionnement des services publics.

**0. Eléments repérés au zonage en application de l'article L123-1-5.7°**

- Dans le cas d'une restauration d'un bâtiment ancien, la préservation des éléments de décoration pourra être imposée.
- Les aménagements, extensions et surélévations d'un bâtiment ancien traditionnel doivent respecter la simplicité des volumes, la forme initiale du bâtiment et de la toiture.
- Sont interdites les surélévations ou les extensions lorsqu'elles portent atteinte à la composition et aux proportions des constructions existantes.
- Sont interdits la réalisation de décrochements multiples en plan ou en toiture, la modification partielle des pentes de toitures.
- Les appareillages des façades et des murs (pierres apparentes...) qui ne doivent pas être recouverts d'enduit seront sauvegardés.
- Tous les travaux de façades doivent être réalisés avec des matériaux identiques que ceux existants.

-Les éléments de clôtures originels (portails, murs, murets, grilles) seront conservés et restaurés selon l'existant.

### 1. Dispositions générales

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

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

**La commune se réserve ainsi le droit de refus ou de n'accorder que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales le projet, en s'appuyant sur l'avis d'un organisme conseil compétent en matière d'architecture, de patrimoine, d'urbanisme, et/ou de paysage (type CAUE, architecte-conseil...).**

### 2. Intégration dans le site

La construction devra être intégrée dans la pente.

De même, les déblais et remblais devront être adaptés de façon à intégrer la construction à la pente du terrain.

Les mouvements de terre créant un relief artificiel ne sont autorisés que s'ils répondent à un impératif technique. Il en est de même pour les murs de soutènements. En outre, ils devront s'intégrer avec l'environnement naturel ou urbain. Tout apport artificiel de terre à moins de 2 m des limites séparatives est interdit.

Les enrochements sont limités à une hauteur de 0,80 m.

Les murs de soutènement sont limités à une hauteur de 1,50 m et devront être intégré dans un talus végétalisé.

### 3. Aspect général des constructions

Sont interdites les constructions incapables de s'intégrer harmonieusement à l'environnement car pastichant un autre lieu, ou des édifices d'une autre époque (gothique, classique, renaissance, etc...).

Les murs séparatifs et les murs aveugles d'un bâtiment doivent lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

Les différents niveaux ne seront pas marqués par des différences d'enduits ou de couleurs.

### 4. Volumétrie

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume. Leurs gabarits doivent être adaptés à l'échelle générale des constructions avoisinantes.

### 5. Toitures des constructions

Les toitures à un seul versant sont autorisées uniquement dans les cas suivants :

-si le projet est adossé à une construction existante

-si le projet est adossé à un mur de clôture existant à la date d'approbation du PLU. Dans ce cas, la hauteur de la construction projetée ne devra pas dépasser celle du mur de clôture.

Les toitures terrasses sont autorisées si elles participent à une recherche d'architecture contemporaine et bioclimatique.

Les toitures auront au moins 2 pans. La pente de toit des habitations et des annexes de plus de 20 m<sup>2</sup>, doit être comprise entre 35% et 100%.

Lorsque des toitures à deux pans simples sont réalisées sur des bâtiments nettement rectangulaires, leur faîtage doit être disposé dans le sens de la plus grande dimension du bâtiment.

Les dépassées de toiture doivent avoir une largeur minimale de 0,50 m.

L'aspect de la toiture sera homogène dans les teintes brunes ou rouge vieilli.

Les couvertures aspect tôle, ou en bacs métalliques sont interdites.

#### 6. Façades

Le blanc pur et les couleurs vives ou atypiques sont interdits.

Les boiseries et menuiseries devront être en harmonie avec les façades des constructions.

#### 7. Clôtures

L'édification des clôtures est soumise à déclaration conformément au Code de l'Urbanisme.

Les clôtures seront composées

- Soit d'une simple haie vive, doublée ou non d'un grillage, tendu sur poteaux bois ou métal à l'exclusion de poteaux béton.

Les clôtures ne devront pas dépasser 1,80 m de hauteur totale pour les haies vives, et 1,50 m pour les grillages y compris le mur bahut (la hauteur de ce dernier est limitée à 0,5 m).

- Soit de murs en pierre à condition de :
  - ne pas dépasser 1,80 m de hauteur.
  - s'intégrer dans l'environnement bâti et non bâti,
  - respecter les vues proches et lointaines,
  - ne pas créer des problèmes de sécurité (visibilité) pour la circulation (voitures, piétons).

Conformément à l'article L.123-1-5-7°, les projets de démolition des murs d'appareillage ancien devront faire l'objet d'un Permis de démolir.

#### 8. Portails

Les portails et portillons seront aussi simples que possible et en harmonie avec les constructions et les clôtures. Ils seront implantés afin de préserver la sécurité de la voirie (cf. article 3).

#### 9. Electricité et énergie

Les coffrets de branchement devront être encastrés discrètement dans les murs des constructions ou dans le volume des clôtures.

L'installation de capteurs solaires sera autorisée, pour favoriser le développement des énergies renouvelables, et sous réserve d'intégration dans la toiture.

#### 10. Eléments techniques des constructions

Les éléments techniques des constructions (souches de cheminées, de ventilation, citernes et bouteilles de gaz...) devront faire l'objet d'une attention particulière pour être soit intégrés dans la construction, soit faire l'objet d'un habillage conséquent pour s'intégrer au projet de manière efficace.

### ***ARTICLE N°12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES***

Les places de stationnement des véhicules devront correspondre aux besoins des constructions et être assurées en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

***ARTICLE Nh13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS***

En ce qui concerne les plantations d'arbres, et afin de conserver le caractère ouvert du tissu urbain existant, les arbres fruitiers et arbres d'ornement seront privilégiés.

***ARTICLE Nh14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL***

Sans objet

***ARTICLE Nh15 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES***

Sans objet

***ARTICLE Nh16 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.***

Sans objet