

# Commune de Chanècles



## 5- Règlement

Suite à l'approbation de la  
modification n°2 du PLU

Septembre 2021

## SOMMAIRE

<b>TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES</b>	<b>4</b>
Article 1 - Champ d'Application Territorial du Plan	4
Article 2 – Lexique et définitions de base applicables au règlement	4
Article 3 - Adaptations mineures (art L123-1-9 du code de l'urbanisme)	10
Article 4 - Prise en compte des constructions existantes et reconstruction d'un bâtiment après sinistre	10
Article 5 - Dispositions communes à toutes les zones du PLU relatives aux risques naturels	10
Article 6 – Autres dispositions communes aux zones du PLU	14
Article 7 - Dispositions particulières	15
Article 8 - Principe d'application du présent règlement et plus particulièrement sur l'articulation entre les articles 1 et 2 des différentes zones	15
<b>TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES</b>	<b>16</b>
ZONE UA	16
ZONE UB	29
ZONE UH	42
ZONE UL	53
ZONE UK	61
<b>TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER</b>	<b>70</b>
ZONE AUo	70
ZONE AUp	79
<b>TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES</b>	<b>93</b>
ZONE A et ses secteurs Aa, Aco, Am	93
<b>TITRE V- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES</b>	<b>107</b>
ZONE N et ses secteurs Nco, Nm	107
<b>TITRE VI - ARTICLE 11 COMMUN A TOUTES LES ZONES DU PLU (ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS – PRESCRIPTIONS DE NATURE A PRESERVER LE PATRIMOINE BATI ET VEGETAL, QUARTIERS, IMMEUBLES, SITES ET SECTEURS PROTEGES EN APPLICATION DE L'ART L123-1-5-7° )</b>	<b>118</b>
I- Dispositions générales	118
0- Rappel	118

1- Recommandation	118
2- Objectifs de qualité environnementale	118
3- Orientation / implantation	119
4- Architecture	119
4.1- Toiture / couverture	119
4.2- Facades	120
4.2.1- Les couleurs	120
4.2.2- Les bardages	120
4.2.3- Les menuiseries	120
4.2.4- Les portes de garage	120
4.2.5- Les volets	120
4.2. 6- Les garde-corps	120
4.2.7- Les enseignes	120
4.3- Les clôtures	120
4.4- Les portails	121
4.5- Les éléments techniques	121
<b>II- Dispositions particulières</b>	<b>121</b>
<b>III- Dispositions applicables au patrimoine bâti identifié en application de l'art L123-1-5-7°</b>	<b>121</b>
1- Dispositions préalables	121
2. Implantation, volumétrie, éléments constitutifs	121
3. Toiture-couverture	122
4. Réfection de la toiture :	122
5. Façades et ouvertures	122
6. Menuiseries, occultations, protections anti-effraction	122
7. Ravalements	123
8. Enseignes	123
9. Abords immédiats, espaces privés, clôtures, plantations	123

# TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

## **Article 1 - Champ d'Application Territorial du Plan**

---

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de CHARNÈCLES.

## **Article 2 – Lexique et définitions de base applicables au règlement**

---

Les définitions suivantes ont pour but de préciser le sens des termes utilisés dans le règlement.

### **Adossement :**

L'adossement consiste à accoler une construction nouvelle à un bâtiment existant. S'il est imposé pour l'implantation d'une construction en limites séparatives, cette obligation n'implique pas nécessairement que les deux constructions soient entièrement adossées (C.E. 24 juill. 2000, Commune de Larmor- Plage). En revanche, une construction implantée à 50 cm de l'immeuble voisin ne peut être réputée adossée à celui-ci (C.E. 20 oct. 1989, M. Baugé).

### **Alignement :**

L'alignement est la limite (constituée par un plan vertical) entre ce qui est fond privé et ce qui est ou est domaine public. Cet alignement sert de référence pour déterminer l'implantation par rapport aux voies des constructions qui sont donc édifiées soit « à l'alignement », soit « en retrait par rapport à l'alignement ».

### **Annexes :**

Les annexes (garages, remises, abris bois, abris de jardin, dépendance, local technique, silos....) sont des bâtiments de dimension réduite rattachés fonctionnellement à l'habitation principale. L'annexe peut être implantée exceptionnellement sur un terrain différent à moins de 50 m de celui de l'habitation ; dans le cas d'annexes séparées du terrain de l'habitation, le lien fonctionnel avec l'habitation doit être démontré pour que l'annexe soit autorisée.

### **Destination des locaux :**

L'article R 123-9 du Code de l'Urbanisme distingue 9 catégories de destinations qui peuvent conduire à des règles différenciées dans les PLU, à savoir :

- l'habitation,
- l'hébergement hôtelier,
- les bureaux,
- le commerce,
- l'artisanat,
- l'industrie,
- l'exploitation agricole ou forestière
- la fonction d'entrepôt,
- constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Il est précisé que des règles particulières peuvent être applicables aux « constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ». Ces destinations sont explicitées ci-dessous de manière à préciser le sens donné à chacune d'elles dans le présent règlement.

### **Habitation :**

Cette destination comprend tous les logements, y compris les logements de fonction et les chambres de services. Pour l'habitation affectée à du logement social, voir la définition « logement social ». Les gîtes ou chambres d'hôtes sont considérés comme des habitations.

**Hébergement hôtelier :**

Cette destination comprend les établissements commerciaux d'hébergement classés de type hôtels et résidence de tourisme définies par l'arrêté du 14 février 1986 ou tout texte qui s'y substituera.

**Bureaux :**

Cette destination « bureaux », comprend les locaux et annexes dépendants d'organismes publics ou privés ou de personnes physiques, où sont exercées des activités, des fonctions telles que : direction, gestion, études, ingénierie, informatique, recherche, développement. Les professions libérales qui accueillent du public (avocats, vétérinaires, médecins, dentistes...) sont classées dans cette catégorie dans le règlement du PLU. Les autres professions libérales ne nécessitant pas l'accueil du public (fonctions d'études, de conception...), sont comprises dans l'habitation.

**Commerce :**

La destination commerce regroupe les locaux affectés à la vente de produits ou de services et accessibles à la clientèle, et leurs annexes (à l'exception des locaux relevant de la destination artisanat définie ci-après). L'accueil physique du public doit constituer une fonction prédominante.

**Industrie :**

La destination « industrie » comprend les locaux principalement affectés à la fabrication industrielle de produits de biens à partir de matières brutes, à l'aide de travail ou de capital. Cette activité nécessite la **mise en oeuvre d'équipements lourds et de procédés de façonnage industriel**. Il est nécessaire d'examiner la nature des équipements utilisés ainsi que les **nuisances pour le voisinage** (bruit, mouvements de véhicules...) pour distinguer une activité industrielle d'une activité artisanale.

**Artisanat :**

La destination « artisanat » regroupe « l'ensemble des activités de fabrication artisanale de produits, vendus ou non sur place. Pour la distinguer d'une activité industrielle, l'artisanat fait généralement appel à peu de main d'œuvre ou une main d'œuvre familiale.

**Entrepôt :**

Sont considérés comme « entrepôts », les locaux d'entreposage et de reconditionnement de produits et matériaux. Sont rattachés à cette destination, tous locaux d'entreposage liés à une activité industrielle, commerciale ou artisanale lorsque leur taille représente plus du 1/3 de la surface totale, et de façon plus générale, tous locaux recevant de la marchandise ou des matériaux non destinés à la vente aux particuliers dans lesdits locaux.

**Exploitation agricole :**

Cette destination comprend les constructions et installations liées et nécessaires à l'exercice de l'activité professionnelle des exploitations agricoles (voir définition ci-dessous).

Sont réputées agricoles (art L311-1 du code rural) toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation. Il en est de même des activités de préparation et d'entraînement des équidés domestiques en vue de leur exploitation, à l'exclusion des activités de spectacle. Les activités agricoles ainsi définies ont un caractère civil.

Sous la dénomination de « constructions et installations liées et nécessaires à l'exploitation agricole » visée par le présent règlement, sont comprises, les constructions à caractère fonctionnel nécessaires aux exploitations, au logement des personnes travaillant sur l'exploitation, les bâtiments complémentaires et annexes nécessaires à l'activité agricole et à l'élevage .

***Les bâtiments agricoles sont soumis à des règles d'éloignement vis-à-vis des habitations et locaux habituellement occupés par des tiers. Afin de préserver l'activité agricole, le principe de réciprocité impose ces mêmes règles de distance pour toute nouvelle construction ou changement de destination à usage non agricole, vis-à-vis des bâtiments agricoles en place. La loi d'orientation agricole du 5 janvier 2006 a étendu l'application de ce principe aux changements de destination des constructions pour un usage non agricole.***

Le principe de réciprocité est appliqué au projet selon les règles de distances de recul vues ci-dessus, soit :

- 50 m au moins d'un bâtiment d'élevage soumis au règlement sanitaire départemental (RSD) - (100 m s'il s'agit d'un élevage porcin) ;
- 100 m au moins d'un bâtiment d'élevage et de ses annexes soumis à la réglementation des installations classées, déclarées ou autorisées.

**Rappel de l'article L. 111-3 du Code Rural : principe de réciprocité d'implantation des bâtiments**

« Lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction et à tout changement de destination précités à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes.

Dans les parties actuellement urbanisées des communes, des règles d'éloignement différentes de celles qui résultent du premier alinéa peuvent être fixées pour tenir compte de l'existence de constructions agricoles antérieurement implantées. Ces règles sont fixées par le plan local d'urbanisme ou, dans les communes non dotées d'un plan local d'urbanisme, par délibération du conseil municipal, prise après avis de la chambre d'agriculture et enquête publique.

Dans les secteurs où des règles spécifiques ont été fixées en application de l'alinéa précédent, l'extension limitée et les travaux rendus nécessaires par des mises aux normes des exploitations agricoles existantes sont autorisés, nonobstant la proximité de bâtiments d'habitations.

Par dérogation aux dispositions du premier alinéa, une distance d'éloignement inférieure peut être autorisée par l'autorité qui délivre le permis de construire, après avis de la chambre d'agriculture, pour tenir compte des spécificités locales. Une telle dérogation n'est pas possible dans les secteurs où des règles spécifiques ont été fixées en application du deuxième alinéa.

Il peut être dérogé aux règles du premier alinéa, sous réserve de l'accord des parties concernées, par la création d'une servitude grevant les immeubles concernés par la dérogation, dès lors qu'ils font l'objet d'un changement de destination ou de l'extension d'un bâtiment agricole existant dans les cas prévus par l'alinéa précédent. »

**Exploitation forestière (bâtiments d') :**

Cette destination comprend les constructions et installations liées et nécessaires à l'exercice de l'activité professionnelle des exploitations forestières.

Dans le présent règlement, il est proposé de retenir pour les occupations et utilisations du sol entrant dans cette destination, le lien de nécessité avec l'exploitation forestière (ou la mise en valeur de la forêt en tant que ressource naturelle).

Les entreprises procédant à la transformation et à la commercialisation du bois abattu (scieries, marchands de bois...) ne contribuent pas à l'exploitation forestière proprement dite mais sont des activités de transformation et de commerce qui doivent s'implanter dans des zones artisanales et commerciales réservées à cet effet. Elles ne sont pas retenues dans cette destination de « l'exploitation forestière ».

A l'inverse entre dans cette destination, un hangar de stockage du bois qui est justifié par une véritable activité sylvicole et la nécessité de disposer d'un hangar pour l'activité.

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

Toutes constructions et installations destinées à la satisfaction d'un besoin collectif ou à recevoir du public.

Elles recouvrent les destinations correspondant aux catégories suivantes :

- les locaux et installations affectés à des services publics municipaux, intercommunaux, départementaux, régionaux ou nationaux, destinés à l'accueil du public ;
- les crèches et haltes garderies ;
- les établissements d'enseignement maternel, primaire et secondaire ;

- les établissements de santé : hôpitaux (y compris locaux affectés à la recherche), cliniques, dispensaires, centre de court et moyen séjour, résidences médicalisées... ;
- les établissements d'action sociale ;
- les résidences sociales ;
- les établissements culturels et les salles de spectacles spécialement aménagées de façon permanente pour y donner des concerts, des spectacles de variétés ou des représentations d'art dramatique, lyrique ou chorégraphique ;
- les établissements sportifs à caractère non commercial ;
- **les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux** (transports, poste, fluides, énergie, télécommunications,...) **ou des services publics ou d'intérêt collectif** (voirie, stationnement, déplacement, assainissement, traitement des déchets, gestion des eaux pluviales, alimentation en eau potable, production d'énergies...)

### **Chaussée :**

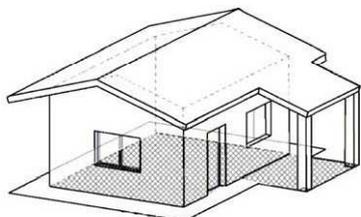
La chaussée est la partie de la voie destinée à la circulation des véhicules, ainsi que, généralement, à l'écoulement des eaux pluviales (caniveaux).

### **Coefficient d'emprise au sol (CES) :**

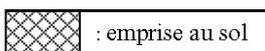
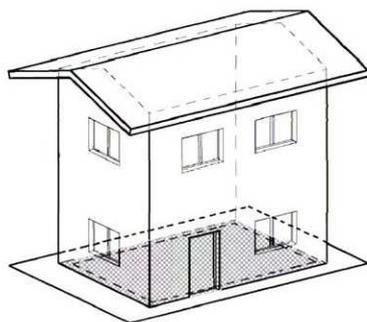
Il exprime le rapport entre l'emprise au sol \* telle que présentée ci-dessous et la surface de la parcelle. Il est exprimé en pourcentage.

\* L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus à l'exception des éléments de modénature tels que bandeaux et corniches et des simples débords de toiture, sans encorbellement ni poteaux de soutien (voir croquis 1). L'emprise au sol comprend l'épaisseur des murs extérieurs (matériaux isolants et revêtements extérieurs compris) (voir croquis 2).

Croquis 1



Croquis 2



*Croquis extraits de la circulaire du 3/02/2012 relative au respect des modalités de calcul de la surface de plancher des constructions – Ministère de l'écologie, du développement durable, des transports et du logement.*

Une rampe d'accès extérieure constitue de l'emprise au sol. Il en va de même s'agissant d'un bassin d'une piscine (intérieure ou non, couverte ou non). Une aire de stationnement extérieure non couverte, ou une terrasse de plain-pied non couvert, ne constituent pas d'emprise au sol.

### **Défrichement :**

Le propriétaire qui effectue une « opération volontaire ayant pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière » réalise un défrichement.

Dans les massifs de plus de *quatre hectares* (même répartis entre plusieurs propriétaires), cette opération est soumise à autorisation. Dans les espaces boisés classés dans un plan local d'urbanisme, le défrichement est interdit. Pour les forêts alluviales, le seuil de surface de massif forestier nécessitant une demande d'autorisation de défrichement est abaissée à *0,5 hectare* (Arrêté Préfectoral 2004-06286 instituant un seuil de surface pour les demandes d'autorisation de défricher pour les bois des particuliers).

**Emprise de la voie :**

L'emprise d'une voie est la surface de terrain que la Collectivité Publique possède ou s'engage à acquérir dans les conditions légales et dans les délais réglementaires (par cession gratuite, achat à l'amiable ou expropriation) pour y asseoir une voie quelle que soit sa nature (voie carrossable, cyclable ou piétonnière). Cette emprise comprend la chaussée elle-même, ses trottoirs éventuels, les aménagements cyclables et paysagers et les talus nécessaires.

**Emprise publique :**

L'emprise publique correspond à un espace public qui ne peut être considéré comme une voie. Constituent une emprise publique, les cours d'eau domaniaux, canaux, jardins et parcs publics, voies ferrées...

**Ensemble immobilier :**

Un ensemble immobilier regroupe plusieurs bâtiments unis entre eux par des installations ou ouvrages collectifs assurant leur cohésion tels que : allées, aires de jeux, de sport, de stationnement. Ne répond pas à cette définition un ensemble composé de plusieurs bâtiments dont les copropriétés sont distinctes et qui ne sont reliés entre eux par aucune partie commune (Cass. 3<sup>e</sup> civ., 15 juin 1988 : Loyers et copr., oct. 1988, p. 394).

On distingue :

- les ensembles immobiliers classiques composés d'immeubles distincts ayant chacun leurs fondations particulières ;
- les ensembles immobiliers complexes composés d'une masse de bâtiments groupés ou même apparementés distincts mais construits sur une seule dalle porteuse et disposant généralement d'un sous-sol commun.

Un ensemble immobilier peut regrouper non seulement des immeubles collectifs, mais aussi des maisons individuelles.

**Etablissement recevant du public (E.R.P) :**

Le terme établissement recevant du public (ERP) défini à l'article R123-2 du code de la construction et de l'habitation, désigne en droit français les lieux publics ou privés accueillant des clients ou des utilisateurs autres que les employés (salariés ou fonctionnaires), qui sont eux, protégés par des règles relatives à la santé et sécurité au travail. Cela regroupe un grand nombre d'établissements comme les cinémas, théâtres, magasins (de l'échoppe à la grande surface), bibliothèque, écoles, universités, hôtels, restaurants, hôpitaux... que ce soient des structures fixes ou provisoires (chapiteau, structures gonflables). Ils sont classés par catégories de 1 à 5 en fonction du seuil des personnes accueillies dans l'établissement :

1<sup>ère</sup> catégorie : au-dessus de 1500 personnes

2<sup>ème</sup> catégorie : de 701 à 1500 personnes

3<sup>ème</sup> catégorie : de 301 à 700 personnes

4<sup>ème</sup> catégorie : 300 personnes et au-dessous, à l'exception des établissements compris dans la 5<sup>ème</sup> catégorie

5<sup>ème</sup> catégorie : établissements accueillant un nombre de personnes inférieur au seuil dépendant du type d'établissement.

**Habitation individuelle jumelée :**

Constructions à usage d'habitation accolées par tout ou partie de leurs murs réalisés sur une limite séparative.

**Habitations individuelles groupées :**

Logements accolés par tout ou partie de leurs murs pour former sur un même terrain :

- soit une bande rectiligne ou une rangée décalée,
- soit une nappe lorsque l'éclairage et la ventilation des pièces s'effectuent majoritairement par des cours ou des jardins intérieurs, patios ou atriiums.

La réalisation des habitations groupées doit faire clairement apparaître l'unité de la conception architecturale, notamment par l'utilisation des matériaux (murs et toitures) sans exclure pour autant des variations de volumes, percements, couleurs, etc.

**Habitat intermédiaire :**

Par habitat intermédiaire, on entend un type d'habitat qui associe les qualités du logement individuel

(du point de vue de l'usage et de la symbolique) à la rationalité foncière, économique et au potentiel de sociabilité du logement collectif. Ses principales caractéristiques sont :

- une mitoyenneté horizontale et/ou verticale ;
- une partie du logement dédié à un espace privé extérieur, si possible sans vis-à-vis gênant et dans le prolongement direct du séjour (terrasse ou jardin de taille comparable à la surface d'une pièce confortable) ;
- des parties communes réduites et conçues pour une gestion peu coûteuse.

En termes de formes urbaines, l'habitat intermédiaire se traduit par des :

- opérations « linéaires » ou « en bandes » sans superposition ;
- opérations « linéaires » ou « en bandes » avec superpositions ;
- opérations « discontinues » par plots (esprit d'une grande maison individuelle) ;
- opérations « discontinues » par grandes unités (esprit d'une résidence).

#### **Limite séparative :**

Les limites séparatives correspondent aux limites entre propriétés privées. Elles regroupent :

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

#### **Limite de hauteur :**

La hauteur en un point d'une construction est la différence d'altitude entre ce point et un plan horizontal de référence.

#### **Logement locatif social :**

Les logements du parc locatif social (au sens du ministère en charge du logement) sont :

- les logements appartenant à des organismes de HLM (Habitation à loyer modéré), qu'ils soient ou non soumis à la législation HLM pour la fixation de leur loyer ;
- les logements des autres bailleurs de logements sociaux non HLM (sociétés immobilières d'économie mixte, État, collectivités locales et établissements publics) et non soumis à la loi de 1948.

#### **Logement en accession sociale (financé par un P.A.S. : prêt à l'accession sociale) :**

Il s'agit de logements financés par un crédit immobilier destiné à des personnes dont les ressources sont plafonnées. Ce prêt est attribué selon le revenu, la surface du bien immobilier. Ce crédit garanti par l'Etat peut être consenti à titre de prêt principal pour acquérir un logement neuf ou ancien ou en vue d'effectuer des travaux dans son habitation.

#### **Marge de recul :**

La marge de recul est un espace situé derrière l'alignement (donc sur fond privé) où l'édification des constructions est interdite, ou soumise à des conditions spéciales pour des raisons de visibilité ou de nuisances, d'architecture ou d'urbanisme. L'ensemble formé par l'emprise et les marges de recul constitue la trouée.

#### **Plate-forme :**

La plate-forme se compose de la chaussée et des trottoirs ou accotements.

#### **Saillie :**

On appelle saillie toute partie ou élément de construction qui dépasse le plan de façade d'une construction ou le gabarit-enveloppe (voir définition ci-dessus).

#### **Surface de plancher (art L 112-1 du Code de l'Urbanisme) :**

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

#### **Unité foncière :**

La notion d'unité foncière a été définie par le Conseil d'Etat comme un « îlot d'un seul tenant composé d'une ou plusieurs parcelles appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision » (CE, 27 juin

**Voie privée :**

Voie n'ayant fait l'objet ni d'une acquisition ni d'une réalisation par la collectivité, et dont la mise en œuvre est assurée dans le cadre d'une opération d'aménagement privée (lotissement, permis groupé, ensemble collectif, ...).

**Article 3 - Adaptations mineures (art L123-1-9 du code de l'urbanisme)**

Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

**Article 4 - Prise en compte des constructions existantes et reconstruction d'un bâtiment après sinistre**

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé, que pour les travaux, qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec les dites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

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 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 (art L111-3 du code de l'urbanisme).

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 - Dispositions communes à toutes les zones du PLU relatives aux risques naturels****1- Définitions****« FAÇADES EXPOSEES »**

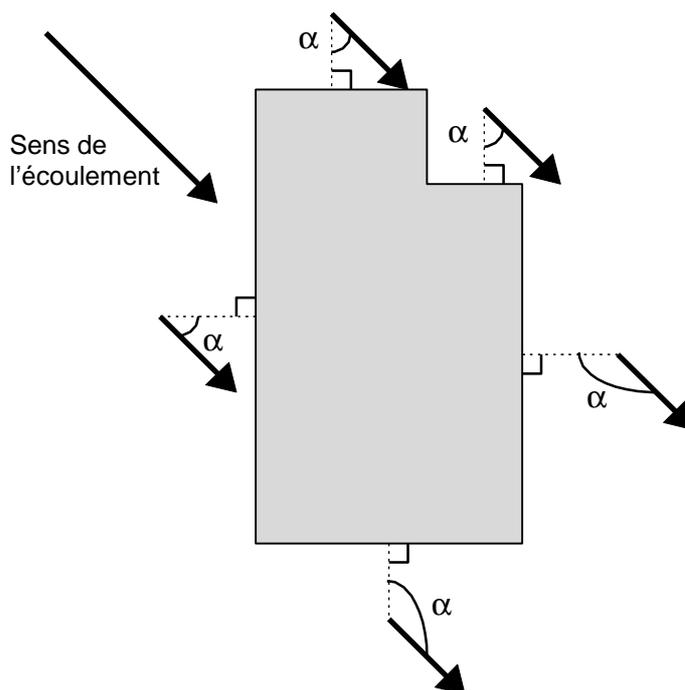
Le règlement utilise la notion de « façade exposée » notamment dans le cas de chutes de blocs ou d'écoulements avec charges solides (avalanches, crues torrentielles). Cette notion, simple dans beaucoup de cas, mérite d'être explicitée pour les cas complexes :

- La direction de propagation du phénomène est généralement celle de la ligne de plus grande pente (en cas de doute, la carte des phénomènes et la carte des aléas permettront souvent de définir sans ambiguïté le point de départ ainsi que la nature et la direction des écoulements prévisibles) ;
- Elle peut s'en écarter significativement, du fait de la dynamique propre au phénomène (rebonds irréguliers pendant les chutes de blocs, ...), d'irrégularités de la surface topographique, de l'accumulation locale d'éléments transportés (blocs, bois, ...) constituant autant d'obstacles défecteurs ou même de la présence de constructions à proximité pouvant aussi constituer des obstacles défecteurs.

C'est pourquoi, sont considérés comme :

- directement exposées, les façades pour lesquelles  $0^\circ \leq \alpha < 90^\circ$
- indirectement ou non exposées, les façades pour lesquelles  $90^\circ \leq \alpha \leq 180^\circ$

Le mode de mesure de l'angle  $\alpha$  est schématisé ci après.



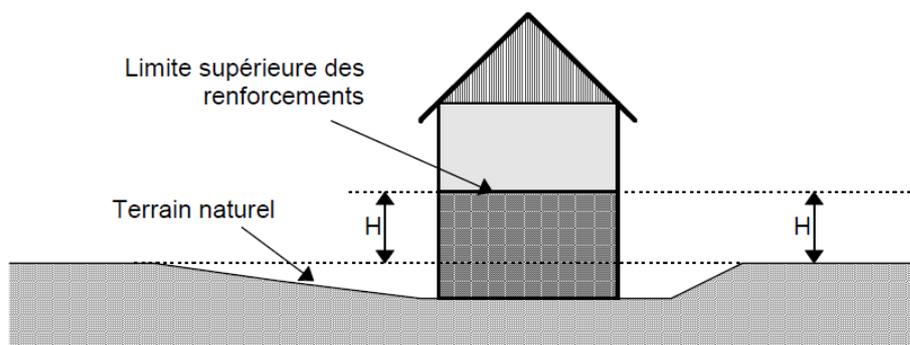
Toute disposition architecturale particulière ne s'inscrivant pas dans ce schéma de principe doit être traitée dans le sens de la plus grande sécurité.

Il peut arriver qu'un site soit concerné par plusieurs directions de propagation ; toutes sont à prendre en compte.

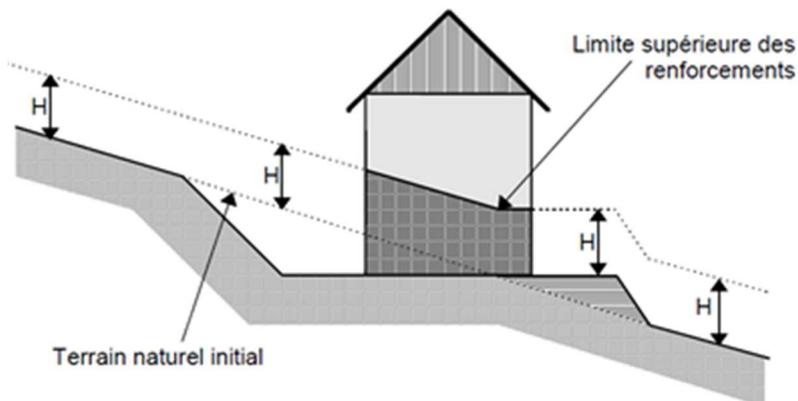
#### « HAUTEUR PAR RAPPORT AU TERRAIN NATUREL »

Le règlement utilise aussi la notion de « hauteur par rapport au terrain naturel » et cette notion mérite d'être explicitée pour les cas complexes. Elle est utilisée pour les écoulements des fluides ou pour les chutes de blocs.

Les irrégularités locales de la topographie ne sont pas forcément prises en compte si elles sont de surface faible par rapport à la surface totale de la zone considérée. Aussi, dans le cas de petits thalwegs ou de petites cuvettes, il faut considérer que la côte du terrain naturel est la côte des terrains environnants (les creux étant vite remplis par les écoulements), conformément au schéma suivant :



- En cas de **terrassements en déblais**, la hauteur doit être mesurée par rapport au terrain naturel initial.
- En cas de **terrassements en remblais**, ceux-ci ne peuvent remplacer le renforcement des façades exposées que s'ils sont attenants à la construction et s'ils ont été spécifiquement conçus pour cela (parement exposé aux écoulements subverticaux sauf pour les inondations de plaine, dimensionnement pour résister aux efforts prévisibles...). Dans le cas général, la hauteur à renforcer est mesurée **depuis le sommet des remblais**.



### RAPPORT D'EMPRISE AU SOL EN ZONE INONDABLE (RESI)

Dans les zones inondables (crues torrentielles, crue rapide des rivières, ruissellement, inondation de pied de versant), un RESI est appliqué à chaque parcelle, en plus des prescriptions spécifiques concernant la surélévation du niveau habitable par exemple.

Ce RESI a pour objet d'éviter qu'une densification de l'urbanisation (bâti, voiries, talus) n'aboutisse à une concentration des écoulements et à une aggravation des risques, notamment pour les secteurs en aval.

Le RESI est défini par le rapport de l'emprise au sol en zone inondable constructible de l'ensemble des bâtiments et remblais (y compris rampes d'accès et talus) sur la surface de la partie en zone inondable constructible\* des parcelles effectivement utilisées par le projet.

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

\* La notion de zone constructible est liée à la nature du projet : une zone rouge dite « inconstructible » devient une zone constructible pour les exceptions à la règle générale d'inconstructibilité.

Le RESI ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif ou d'intérêt général si leur implantation est liée à leur fonctionnalité, sauf dans les cas d'aléa moyen d'inondation de pied de versant et de crues torrentielles. Dans ces deux cas, si le RESI dépasse 0.3, alors des protections collectives déportées doivent être obligatoirement envisagées de manière à rapporter l'aléa à un niveau faible ou « nul » autorisant un RESI égal à 1.

Les surfaces nécessaires à la réalisation des rampes pour personnes handicapées ne sont pas comptabilisées dans le calcul du RESI.

### « MAINTIEN DU BATI A L'EXISTANT »

Cette prescription signifie qu'il n'y a pas changement de destination de ce bâti, à l'exception des changements qui entraîneraient une diminution de la vulnérabilité, et sans réalisation d'aménagements

susceptibles d'augmenter celle-ci. Peut cependant être autorisé tout projet d'aménagement ou d'extension limitée (inférieure à 20m<sup>2</sup>) du bâti existant, en particulier s'il a pour effet de réduire sa vulnérabilité grâce à la mise en œuvre de prescriptions spéciales propres à renforcer la sécurité du bâti et de ses occupants (voir exceptions aux interdictions générales suivantes).

## **2- Les exceptions aux interdictions générales**

Dans les zones où la prise en compte des risques naturels conduit à interdire de manière générale tout projet nouveau, sous réserve notamment de ne pas aggraver les risques et de ne pas en provoquer de nouveaux, certains des types de projets particuliers suivants sont autorisés :

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

B) sous réserve complémentaire d'un renforcement de la sécurité des personnes et de réduction de la vulnérabilité des biens :

- les extensions limitées nécessaires à des mises aux normes, notamment d'habitabilité ou de sécurité ;
- la reconstruction ou la réparation de bâtiments sinistrés dans le cas où les dommages n'ont pas de lien avec le risque à l'origine du classement en zone interdite, s'ils ne sont pas situés dans un secteur où toute construction est prohibée.

C) les changements de destination sous réserve de l'absence d'augmentation de la vulnérabilité des personnes exposées ;

D) sous réserve complémentaire qu'ils ne fassent pas l'objet d'une occupation humaine permanente et que la sécurité des personnes soit assurée,

- les abris légers, les annexes des bâtiments d'habitation d'une surface inférieure à 20m<sup>2</sup>, ainsi que les bassins et piscines non couvertes et liées à des habitations existantes. Les bassins et piscines ne sont pas autorisés en zone de glissement de terrain interdite à la construction.
- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation des carrières soumises à la législation sur les installations classées, à l'exploitation agricole ou forestière, à l'activité culturelle, touristique, sportive et de loisirs, si leur implantation est liée à leur fonctionnalité.

E) sous réserve complémentaire que le maître d'ouvrage prenne des dispositions appropriées aux risques y compris ceux créés par les travaux :

- les constructions, les installations nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif ou général déjà implantés dans la zone,
- les infrastructures (notamment les infrastructures de transports, de fluides, les ouvrages de dépollution, les aménagements hydrauliques) et les équipements et ouvrages techniques qui s'y rattachent.

F) tous travaux et aménagements de nature à réduire les risques.

## **3- Dispositions concernant les fossés, canaux et chantournes**

Pour tout projet autorisé en bordure de fossé ou canal ou chantourne, à défaut de précision particulière des prescriptions ou des plans, les marges de recul à respecter sont égales :

- pour les canaux et les chantournes : 10 m par rapport à l'axe du lit, avec un minimum de 4 m par rapport au sommet des berges
- pour les fossés : 5 m par rapport à l'axe du lit, avec un minimum de 4 m par rapport au sommet des berges.

Le long de tous les cours d'eau, une bande de 4 m comptée à partir du sommet des berges doit rester dépourvue d'obstacle pour permettre l'entretien et l'intervention d'urgence en situation de crise.

La marge de recul de 4 m n'est cependant pas applicable aux ouvrages de protection contre les inondations implantés sans retrait par rapport au sommet des berges et comportant une crête criculable de largeur égale à 4 m minimum.

#### **4- Correspondances entre les « aléas » et « les risques » affichés sur le document graphique du PLU**

<b>Aléas de la carte des aléas</b>	<b>Risques portés sur le document graphique du PLU</b>
C3,C2,C1 (crues des rivières, aléa fort, moyen, faible) T3,T2 (crues torrentielles, aléa fort, moyen) I'3, I'2 (inondations en pied de versant (aléa fort et moyen) V3, V2 (ruissellement sur versant, aléa fort et moyen)	FCTV
I'1 (inondations en pied de versant, aléa faible)	fi'
T1 (crues torrentielles, aléa faible)	ft
V1 (ruissellement sur versant, aléa faible)	fv
G3,G2 (glissement de terrain, aléa fort et moyen)	FG
G1 / G1' (glissement de terrain, aléa faible)	fg1

### **Article 6 – Autres dispositions communes aux zones du PLU**

Les articles ci-dessous étant applicables à chacune des zones (sauf exceptions mentionnées), et afin d'éviter leur répétition, ils ont été regroupés dans les présentes dispositions générales du règlement.

#### **1 – Citernes à gaz, citernes de récupération des eaux de pluie - dépôts de matériaux de toute nature**

Ils doivent être enterrés ou dissimulés aux vues des tiers, par des aménagements adéquats.

#### **2 - Réglementation des accès et reculs**

Les accès nouveaux sur les routes départementales sont réglementés en application des articles R.111.2 du code de l'urbanisme : toute demande d'accès sur ces voies doit faire l'objet d'une consultation du service gestionnaire ; en vertu notamment de l'article R.111.2 du code de l'urbanisme relatif à la sécurité publique et afin d'éviter une prolifération d'accès sur les voies à caractère routier, ceux-ci ne doivent être qu'exceptionnels.

Lorsqu'une autorisation d'urbanisme a pour effet la création d'un accès nouveau, ou la modification des conditions d'utilisation d'un accès existant à une voie publique, son bénéficiaire doit, préalablement à l'exécution des travaux, obtenir de l'autorité gestionnaire de la voirie concernée, une autorisation d'accès précisant notamment les caractéristiques techniques nécessaires, eu égard aux exigences de sécurité routière.

#### **3 – Clôtures**

L'édification de clôture n'est pas obligatoire même si l'acceptation de la clôture est la règle (art 647 du code civil). L'édification de clôture est réglementée par les articles L 421-4 et R 421-12 du code de l'urbanisme. En application de l'article R 421-12§d, doit être précédée d'une déclaration préalable l'édification d'une clôture située dans une commune ou partie de commune où le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme a décidé de soumettre les clôtures à déclaration.

En application de l'article R421-2§g du Code de l'urbanisme, sont dispensées de toute formalité au titre du présent code, en raison de leur nature ou de leur très faible importance, sauf lorsqu'elles sont implantées dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité ou dans un site classé, les

clôtures, en dehors des cas prévus à l'article R. 421-12, ainsi que les clôtures nécessaires à l'activité agricole ou forestière ;

L'autorité compétente en matière d'autorisation de construire peut émettre des conditions particulières concernant la nature et le retrait des clôtures ou de tout aménagement en tenant lieu le long de toutes les voies de circulation, lorsque cet aménagement est susceptible de faire obstacle ou de créer une gêne pour la circulation de tous véhicules, notamment d'engins agricoles, d'entretien ou de sécurité.

#### **4 - Stationnement des caravanes**

Doit être précédée d'une déclaration préalable :

L'installation, en dehors des terrains de camping et parcs résidentiels de loisirs, d'une caravane autre qu'une résidence mobile mentionnée au j de l'article R 421-23 du Code de l'Urbanisme, lorsque la durée de cette installation est supérieure à trois mois par an ; sont prises en compte, pour le calcul de cette durée, toutes les périodes de stationnement, consécutives ou non (art R 421-23 du Code de l'Urbanisme).

#### **5 – Lotissements (art L 442-9 du Code de l'Urbanisme)**

Les règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés d'un lotissement deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir si, à cette date, le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu.

Toutefois, lorsqu'une majorité de colotis, calculée comme il est dit à l'article L. 442-10, a demandé le maintien de ces règles, elles ne cessent de s'appliquer qu'après décision expresse de l'autorité compétente prise après enquête publique.

Les dispositions du présent article ne remettent pas en cause les droits et obligations régissant les rapports entre colotis définis dans le cahier des charges du lotissement, ni le mode de gestion des parties communes.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux terrains lotis en vue de la création de jardins mentionnés à l'article L. 111-5-4.

#### **Article 7 - Dispositions particulières**

---

Les constructions à usage public ou parapublic peuvent faire l'objet d'adaptations au présent règlement, compte tenu des impératifs techniques ou fonctionnels spécifiques.

#### **Article 8 - Principe d'application du présent règlement et plus particulièrement sur l'articulation entre les articles 1 et 2 des différentes zones**

---

L'article 1 liste les occupations et utilisations du sol interdites. Par conséquent, les occupations et utilisations non visées à cet article sont implicitement autorisées.

L'article 2 liste les conditions particulières qui s'appliquent aux occupations et utilisations du sol non visées à l'article 1. Le non respect des conditions visées dans cet article équivaut à une interdiction.

## TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

### ZONE UA

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

La zone UA correspond aux parties agglomérées du village ancien et des principaux hameaux anciens, dans lesquelles les constructions sont édifiées à l'alignement des voies publiques et/ou sur limites de propriété. Les constructions nouvelles doivent présenter une densité et une volumétrie, proches des constructions traditionnelles existantes. Il s'agit d'une zone mixte réservée tant aux habitations qu'à des activités non nuisantes.

Le plan traduit la volonté d'organiser le tissu existant en lui conservant ses caractéristiques urbaines et architecturales denses.

Le plan distingue :

- **Des secteurs indicés « a »**, non raccordés au réseau d'assainissement collectif, dans lesquels des installations d'assainissement autonome conformes à la législation en vigueur sont obligatoires (11° de l'art L123-1-5).
- **Un secteur « S2 » délimité en application du 3° de l'article L123-1-5-II du Code de l'Urbanisme** devant comporter au moins 50% de logements de types T3/T4.
- **Des éléments du patrimoine** (bâti ou végétal) et **secteurs paysagers**, à protéger identifiés en application des articles L 123-1-5-III/2° et R123-11-h du Code de l'Urbanisme, faisant l'objet de prescriptions de nature à assurer leur protection.
- **Des emplacements réservés aux voies, ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts** (Art L123-1-5-V et d) du R 123-11 du Code de l'Urbanisme).
- **Des secteurs affectés par le bruit de voies classées sonores par arrêté préfectoral n° 2011-322-0005**, soumis à des prescriptions d'isolement acoustique des constructions et installations autorisées.
- **Des bandes de dangers aux abords des canalisations de transports de matières dangereuses** qui traversent le territoire, dans lesquelles les occupations et utilisations du sol sont soumises à des interdictions ou à des prescriptions spéciales (voir les servitudes d'utilités publique concernant les « Canalisations de transport de matières dangereuses », joints en annexe, ainsi que la carte n°3 du règlement graphique).
- **Des secteurs de risques naturels** dans lesquels les occupations et utilisations du sol peuvent être interdites ou soumises à des conditions spéciales.
- **Une orientation d'aménagement et de programmation** en application du L123-1-4 et R123-3-1 du code de l'urbanisme.

## SOMMAIRE

- Article UA 1 - Occupations et utilisations du sol interdites
- Article UA 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières
- Article UA 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public
- Article UA 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, conditions de réalisation d'un assainissement individuel dans les zones relevant de l'assainissement non collectif
- Article UA 5 - Surface minimale de terrains en cas de réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif
- Article UA 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
- Article UA 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
- Article UA 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
- Article UA 9 - Emprise au sol des constructions
- Article UA 10 - Hauteur maximale des constructions
- Article UA 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords – prescriptions de nature à préserver les éléments de paysage, quartiers, immeubles, sites et secteurs protégés en application du « h » de l'art I123-11
- Article UA 12 - Stationnement
- Article UA 13 - Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations
- Article UA 14 - Performances énergétiques et environnementales
- Article UA 15 - Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Voir définition de l'annexe dans le titre 1 du présent règlement

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

### **Sont interdits dans la zone UA et les secteurs UAa :**

1. Les constructions et installations à usage d'activités industrielles ;
2. Les installations classées pour la protection de l'environnement à l'exception de celles autorisées sous conditions à l'article UA 2 ;
3. L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
4. Les constructions et installations à usage d'activités artisanales à l'exception de celles autorisées sous condition à l'article UA 2 ;
5. Les constructions à usage commercial supérieures à 300 m<sup>2</sup> de surface de vente ;
6. Les constructions à destination de l'exploitation agricole abritant des animaux ou soumises à des règles d'éloignement vis-à-vis des habitations et locaux habituellement occupés par des tiers ;
7. Les constructions à destination de l'exploitation forestière ;
8. Les constructions destinées à la fonction d'entrepôts à l'exception de celles autorisées sous condition à l'article UA 2
9. Les dépôts de toute nature (véhicules accidentés ou usagés, ferraille) ;
10. Les abris de jardins ou les garages isolés ne constituant pas une annexe <sup>1</sup> à une habitation existante dans la zone ;
11. Les terrains de camping – caravanage ;
12. Les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisirs ;
13. L'aménagement de terrain pour la pratique des sports ou de loisirs motorisés ;
14. Les affouillements et exhaussements de sol à l'exception de ceux autorisés à l'article UA 2 ;
15. Toute construction dans les secteurs paysager à protéger délimités en application des articles L123-1-5-III/2° et R123-11-h du code de l'urbanisme;
16. Dans le périmètre de la servitude SUP2, correspondant à la zone des premiers effets létaux (PEL) : L'ouverture d'un établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 300 personnes ou à un immeuble de grande hauteur est interdite (voir les servitudes d'utilités publique concernant les « Canalisations de transport de matières dangereuses », joints en annexe, ainsi que la carte n°3 du règlement graphique).
17. Dans le périmètre de la servitude SUP3, correspondant à la zone d'effets létaux significatifs (ELS) : L'ouverture d'un établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 100 personnes ou à un immeuble de grande hauteur est interdite (voir les servitudes d'utilités publique concernant les « Canalisations de transport de matières dangereuses », joints en annexe, ainsi que la carte n°3 du règlement graphique).
18. Sur la parcelle n°AH510d, le rez-de-chaussée des constructions ne peut pas être transformé en habitation.

---

<sup>1</sup> Voir définition de l'annexe dans le titre 1 du présent règlement

**19. Interdictions en secteurs de risques naturels****19.1 Dans les secteurs indicés « FCTV » :**

- Tous les projets nouveaux à l'exception de ceux admis en secteurs FCTV à l'article UA 2 ci-après.
- Les aires de stationnement.
- Le camping-caravaning.
- Les exhaussements et affouillements de sol sauf dans le cadre de travaux et aménagements de nature à réduire les risques ou d'infrastructures de desserte après étude d'incidence.
- Les clôtures fixes le long des canaux, fossés et chantournes, à l'intérieur d'une bande de 4 m comptée à partir du sommet des berges.

**ARTICLE UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

**Dans la zone UA et secteurs UAa, sont soumises à des conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :**

1. Le patrimoine bâti identifié en application de l'article L 123-1-5-III/2° et de l'article R 123-11-h du Code de l'Urbanisme est soumis à permis de démolir (art R421-28-e). Ce dernier pourra être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales si les travaux envisagés sont de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur de ces éléments.

2. Les exhaussements et affouillements de sol sont autorisés s'ils sont liés aux constructions, installations, ou aux travaux publics autorisés dans la zone ;

3. L'aménagement, l'extension des constructions à destination de l'exploitation agricole sont autorisés à condition qu'ils ne soient pas destinés à abriter des animaux ou soumis à des règles d'éloignement vis-à-vis des habitations et locaux habituellement occupés par des tiers, ou qu'ils visent à réduire un impact sur l'environnement ou des inconvénients pour le voisinage ;

4. Les constructions ou installations soumises au régime des installations classées, ainsi que les constructions et installations à usage d'activités artisanales, sont autorisées si elles sont :

- liées et nécessaires à la vie du quartier ou à celle des occupants,
- compatibles avec le voisinage habité,
- ne créent pas de risques de nuisances (esthétique, olfactive, sonore, rejets et risques divers ...), ou n'entraînent pas pour le voisinage une inconvénient et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, une insalubrité ou un sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

5. Les entrepôts sont autorisés s'ils sont liés à une activité présente dans la zone, sans excéder 1/3 de la surface totale dédiée à l'activité ;

6. Les commerces de détail et de proximité répondant aux besoins quotidiens des habitants sont autorisés dans la limite de 300 m<sup>2</sup> de surface de vente ;

7. Dans le secteur « S2 » repéré sur le règlement graphique en application de l'article L123-1-5-II/3° du Code de l'Urbanisme, le programme de logements doit comporter au moins 50% de logements de type T3/T4.

8. A l'intérieur des secteurs affectés par le bruit des infrastructures de transports terrestres mentionnés dans les annexes (arrêté préfectoral n° 2011-322-0005), les bâtiments à construire doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs, conformément aux décrets n°95221 et 95222 du 09 Janvier 1995. Pour les bâtiments d'habitation, l'isolement acoustique minimum est déterminé selon les articles 5 à 9 de l'arrêté du 30 mai 1996. Pour les bâtiments d'enseignement, l'isolement acoustique minimum est déterminé selon les articles 5 et 8 de l'arrêté du 25 Avril 2003.

9. Dans le périmètre de la servitude SUP1, correspondant à la zone des premiers effets létaux (PEL) :

La délivrance d'un permis de construire relatif à un établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 100 personnes ou à un immeuble de grande hauteur et son ouverture est subordonnée à la fourniture d'une analyse de compatibilité ayant reçu l'avis favorable du transporteur ou, en cas d'avis défavorable du transporteur, l'avis favorable du préfet rendu au vu de l'expertise mentionnée au III de l'article R533-31 du code de l'environnement (voir les servitudes d'utilités publique concernant les « Canalisations de transport de matières dangereuses », joints en annexe, ainsi que la carte n°3 du règlement graphique).

## **10. Conditions particulières à respecter dans les secteurs de risques naturels**

---

### **10.1. Dans les secteurs indicés « FCTV » :**

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

B) sous réserve complémentaire d'un renforcement de la sécurité des personnes et de réduction de la vulnérabilité des biens :

- les extensions limitées nécessaires à des mises aux normes, notamment d'habitabilité ou de sécurité ;
- la reconstruction ou la réparation de bâtiments sinistrés dans le cas où les dommages n'ont pas de lien avec le risque à l'origine du classement en zone interdite, s'ils ne sont pas situés dans un secteur où toute construction est prohibée.

C) les changements de destination sous réserve de l'absence d'augmentation de la vulnérabilité des personnes exposées ;

D) sous réserve complémentaire qu'ils ne fassent pas l'objet d'une occupation humaine permanente et que la sécurité des personnes soit assurée,

- les abris légers, les annexes des bâtiments d'habitation d'une surface inférieure à 20m<sup>2</sup>, ainsi que les bassins et piscines non couvertes et liées à des habitations existantes. Les bassins et piscines ne sont pas autorisés en zone de glissement de terrain interdite à la construction.
- les constructions et installations nécessaires à la législation sur les installations classées, à l'exploitation agricole ou forestière, à l'activité culturelle, touristique, sportive et de loisirs, si leur implantation est liée à leur fonctionnalité.

E) sous réserve complémentaire que le maître d'ouvrage prenne des dispositions appropriées aux risques y compris ceux créés par les travaux :

- les constructions, les installations nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif ou général déjà implantés dans la zone,
- les infrastructures (notamment les infrastructures de transports, de fluides, les ouvrages de dépollution, les aménagements hydrauliques) et les équipements et ouvrages techniques qui s'y rattachent.

F) tous travaux et aménagements de nature à réduire les risques, notamment ceux prévus à l'article L211-7 et suivants du code de l'environnement.

### **10.2. Dans les secteurs « fv » :**

- Les constructions sont autorisées sous réserve que la base des ouvertures soit surélevée de 0.50 m par rapport au terrain naturel ou soit protégée d'une lame d'eau de 0.50 m de hauteur par un ouvrage déflecteur.

**10.3. Dans les secteurs « fq1 » :**

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

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

1. Les dispositions de l'article R 111-2 du Code de l'Urbanisme <sup>(1)</sup> restent applicables.

**2. Accès :**

Les accès doivent satisfaire aux règles minimales de sécurité, de défense contre l'incendie et permettre d'effectuer des entrées et/ou des sorties sans danger.

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

L'accès direct des terrains par la RD 1085 est interdit.

**3. Voirie :**

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

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

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

**4. Dispositions particulières :**

Lorsque des dispositions particulières de desserte et d'accès relatives à des secteurs sont définies par des Orientations d'Aménagement et de Programmation au PLU (cf. Dossier n° 3 du PLU), elles doivent être respectées.

Lorsque par son gabarit ou son implantation un immeuble bâti existant n'est pas conforme avec les prescriptions du présent article, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

---

(1) *Article R 111-2 du Code de l'Urbanisme* : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations ».

## **ARTICLE UA 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT, CONDITIONS DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL DANS LES ZONES RELEVANT DE L'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF**

### **1- Eau**

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public d'eau potable, suivant le règlement applicable au territoire de la commune.

### **2- Assainissement des eaux usées :**

#### **2.1. Eaux usées domestiques :**

**2.1.1. En secteurs UA d'assainissement collectif** (voir le règlement graphique n° 5 du PLU), le branchement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation, dans la mesure où la parcelle est desservie par le réseau.

Ce branchement respectera le règlement d'assainissement applicable au territoire.

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

**2.1.2. En secteurs UAa d'assainissement non collectif** (voir le règlement graphique n° 5 du PLU), toute construction ou installation générant des eaux usées doit être équipée d'un système de traitement individuel des eaux usées conforme à la réglementation en vigueur, adapté à l'aptitude des sols à l'assainissement autonome. La filière retenue après étude des sols à la parcelle par un bureau d'études compétent, aux frais du pétitionnaire, doit être contrôlée et recevoir l'accord du SPANC<sup>1</sup> géré par la CAPV<sup>2</sup>.

Dans les secteurs de risques naturels indicés « fg1 », le rejet des eaux pluviales, usées, de drainage dans le sol, est interdit.

#### **2.2. Eaux usées non domestiques :**

Les installations, ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins non domestiques entraînant des déversements, écoulements, rejets, même non polluants sont soumis à autorisation ou à déclaration (article 10 Loi sur l'eau du 3 janvier 1992 - décret 93.743).

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

### **3- Eaux pluviales (eaux de ruissellement des toitures, des terrasses, des parkings, des voies publiques et privées, des jardins, cours d'immeubles, eaux d'arrosage) :**

3.1. Dans les secteurs de risques naturels indicés « fg1 », le rejet des eaux pluviales, usées, de drainage dans le sol, est interdit.

3.2. Toute construction, toute installation doit respecter les dispositions du zonage pluvial (voir le règlement graphique n° 6. du PLU).

<sup>1</sup> SPANC : Service public d'assainissement non collectif

<sup>2</sup> CAPV : Communauté d'Agglomération du Pays Voironnais

3.3. Pour toute nouvelle construction ou nouvel aménagement conduisant à l'imperméabilisation d'une surface, le stockage à la parcelle doit être privilégié.

Les bases de dimensionnement de la rétention à mettre en place doivent tenir compte de :

- ✓ la norme EN 752.2 qui recommande une période de retour des pluies de :
  - 10 ans en zone rurale
  - 20 ans en zone résidentielle
  - 30 ans pour les centres villes, zones industrielles et commerciales
- ✓ un débit de fuite équivalent au débit actuel pour une pluie d'occurrence annuelle

3.4. Des actions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation à l'échelle du particulier (ex : faire une voie d'accès en concassé plutôt qu'en enrobé, favoriser les espaces verts et les matériaux drainants dans l'aménagement des extérieurs,...).

En parallèle de ces techniques, il est vivement conseillé lorsque le terrain le permet, de ralentir les débits d'eaux pluviales en favorisant une circulation de ces eaux dans un fossé à ciel ouvert plutôt que dans des tuyaux.

3.5. Tout système de gestion des eaux pluviales doit rester accessible.

Le dispositif doit être implanté à une certaine distance par rapport aux bâtiments et par rapport à toute limite séparative de voisinage et de tout arbre ou tous végétaux développant un système racinaire important.

Il ne faut pas couvrir le système d'un revêtement étanche.

#### **4- Autres réseaux**

Les branchements des réseaux téléphoniques et électriques sont exécutés en souterrain sauf en cas d'impossibilité technique. Les coffrets d'électricité et de gaz, sont encastrés dans les façades ou intégrés dans les clôtures.

### **ARTICLE UA 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES EN CAS DE REALISATION D'UN DISPOSITIF D'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF**

Sans objet.

### **ARTICLE UA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

**En zones UA et UAa :**

#### 1. Application des règles ci-dessous :

- *En application de l'art R123-10-1 du Code de l'Urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles ci-dessous s'appliquent à chacun des lots découpés ou projetés du terrain d'assiette faisant l'objet de la demande et non au regard de l'ensemble du projet.*
- *Les règles ci-dessous sont applicables aux voies et emprises publiques et privées.*
- *Elles s'appliquent au corps principal du bâtiment, les dépassées de toiture sont autorisées dans la limite de 1 m, sous réserve de garantir le bon fonctionnement et la sécurité des voies et des emprises publiques.*

#### 2. Règles générales :

- Le long de la RD 1085, les constructions doivent respecter un recul minimum de 15 m.
- Le long des autres voies et emprises publiques, les constructions s'implanteront à l'alignement sauf

impossibilité tenant à la configuration et/ou à la topographie du terrain. Les extensions peuvent déroger à cette règle. Dans le cas d'un terrain placé à l'angle de deux voies, la règle ci-dessus s'applique vis à vis de l'alignement de la voie sur laquelle donne la façade principale du projet. A défaut d'une implantation de la construction à l'alignement (cas d'exception), une clôture (mur + grille dans la limite de 1.50 m de haut) assurera la continuité bâtie sur la rue.

### 3. Dispositions particulières :

- Lorsque par son gabarit ou son implantation un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions des alinéas ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou le gabarit de l'immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.
- Des implantations différentes de celles prévues dans les règles générales peuvent être autorisées ou imposées :
  - Pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, les ouvrages et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, en raison de leur nature, de leur fonctionnement, ou pour des raisons liées à la sécurité du public.
  - Pour prendre en compte l'implantation, la volumétrie des constructions, la morphologie urbaine environnante, afin que le projet s'insère sans rompre l'harmonie des lieux, d'un front bâti constitué, d'une organisation urbaine particulière.

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

### 1. Application des règles ci-dessous :

- En application de l'art R123-10-1 du Code de l'Urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles ci-dessous s'appliquent à chacun des lots découpés ou projetés du terrain d'assiette faisant l'objet de la demande et non au regard de l'ensemble du projet.

### 2. Règles générales :

- Sur une profondeur de 15 m à partir de l'alignement, les constructions principales doivent jouxter au moins une des limites séparatives ayant son origine à l'alignement.
- Au-delà de la bande de 15 m de profondeur, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 m ( $H/2 > 4m$ ). Cette règle s'applique au corps principal du bâtiment, les saillies de toitures n'étant pas prises en compte dans la limite de 1 mètre de profondeur.
- Les annexes aux habitations peuvent s'implanter sur limite séparative ou en recul minimum de 3 mètres. Cette règle s'applique au corps principal du bâtiment, les saillies de toitures n'étant pas prises en compte dans la limite de 1 mètre de profondeur.
- Les piscines (bords extérieurs du bassin) doivent être implantées en recul minimum de 3 m minimum de toutes limites séparatives.

### 3. Dispositions particulières :

- Lorsque par son gabarit ou son implantation un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions des alinéas ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou le gabarit de l'immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.
- Des implantations différentes de celles prévues dans les règles générales peuvent être autorisées ou imposées :

- Pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, les ouvrages et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, en raison de leur nature, de leur fonctionnement, ou pour des raisons liées à la sécurité du public.
- Pour prendre en compte l'implantation, la volumétrie des constructions, la morphologie urbaine environnante, afin que le projet s'insère sans rompre l'harmonie des lieux, d'un front bâti constitué, d'une organisation urbaine particulière.

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

Sans objet.

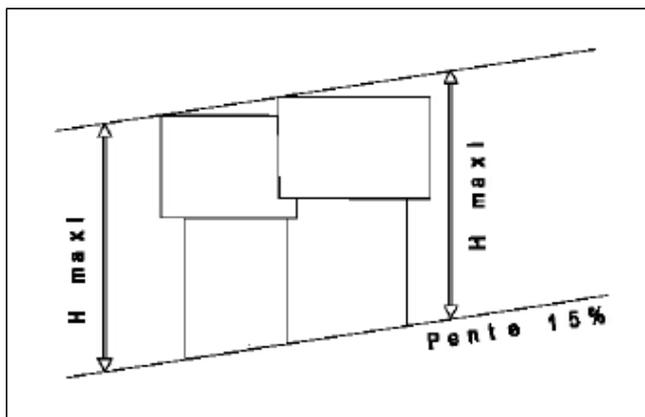
### **ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Sans objet.

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

#### 1. Mesure de la hauteur dans le cas des terrains en pente :

La hauteur est mesurée à l'aplomb du bâtiment par rapport au terrain naturel avant travaux (en point bas du terrain comme indiqué sur le schéma ci-dessous) et le point considéré (faîtage ou acrotère), ouvrages techniques, clocher d'église, cheminées et autres superstructures exclus. Un examen au cas par cas est effectué pour les terrains naturels au relief remodelé.



2. En zones UA et UAa, la hauteur ne doit pas excéder 12 m hors tout.

3. La hauteur des annexes est limitée à 4 m hors tout, 2.50 m sur limite séparative.

4. Les bâtiments existants échapperont à cette règle de hauteur dans la mesure où leur réaménagement ne modifie pas le volume initial de la construction.

En cas de reconstruction totale suite à un sinistre, cette reconstruction pourra être réalisée dans le volume de la construction existant avant le sinistre.

### **ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS – PRESCRIPTIONS DE NATURE A PRESERVER LES ELEMENTS DE PAYSAGE, QUARTIERS, IMMEUBLES, SITES ET SECTEURS IDENTIFIES EN APPLICATION DU « h » DE L'ART L123-11**

Se reporter au Titre VI commun à toutes les zones (Article 11).

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

1. Le stationnement des véhicules motorisés et des deux roues (vélos et deux roues motorisées) correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, sur le terrain d'assiette.

2. La division d'immeubles en logements qui ne est pas soumise à une autorisation ne peut s'affranchir de respecter les dispositions prévues ci-dessous en matière de stationnement comme le prévoit l'article L 421-8 du code de l'urbanisme.

3. En cas de changement de destination ou d'extension, les règles ci-dessous s'appliquent à la surface de plancher finale de la construction (surface initiale + la surface créée par le projet).

4. Normes de stationnement :

4-1. Pour les constructions à usage d'habitation :

- 1 place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher créée, avec un minimum d'une place par logement ;

4-2. Pour les logements locatifs créé financé à l'aide d'un prêt aidé de l'Etat, quelle que soit la surface de plancher : 1 place de stationnement (article L 123-1-13 du Code de l'urbanisme <sup>(1)</sup>) par logement.

4-3. Pour tout établissement privé ou public :

Les espaces de stationnement sur la parcelle doivent être suffisants pour assurer le stationnement des véhicules de livraison et de service de l'établissement, du personnel et des visiteurs.

Le nombre minimal de places de stationnement est de :

- Restaurant : 1 place par tranche de 10 m<sup>2</sup> de salle de restauration.
- Hôtel, gîte, chambre d'hôtes : 0.5 place par chambre.
- Activité artisanale : 1 emplacement pour 50 m<sup>2</sup> de surface d'activités.
- Commerces : 1 place par tranche de 25 m<sup>2</sup> de surface de vente
- Services, bureaux : 1 place pour 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher
- Equipements publics : pas de ratio fixé ; le nombre de places à aménager est déterminé en fonction de la nature de l'installation et du public accueilli.

4-4. Stationnement des deux-roues (vélos et deux roues motorisées) :

Pour les opérations d'habitat collectif :

Prévoir un espace couvert et éclairé d'une superficie de 0.75 m<sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales, et 1.5 m<sup>2</sup> par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m<sup>2</sup>. Cet espace peut être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert, éclairé et clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment. Il peut être constitué de plusieurs emplacements.

Pour les bâtiments à usage principal de bureaux : prévoir un espace couvert, éclairé et facilement accessible, situé dans le bâtiment, ou à l'extérieur du bâtiment à condition d'être couvert, éclairé, clos et sur la même unité foncière que le bâtiment, d'une surface égale à 1.5% de la surface de plancher.

---

<sup>(1)</sup> Article L 123-1-13 du Code de l'Urbanisme : Il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat. Les plans locaux d'urbanisme peuvent en outre ne pas imposer la réalisation d'aires de stationnement lors de la construction de ces logements.

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

Pour les établissements recevant du public : prévoir des petites unités de stationnement des cycles à proximité des accès en proportion du public accueilli, avec un minimum de 4 places de stationnement « vélos » et de 2 places « deux roues motorisées » par site.

Pour les surfaces commerciales : prévoir 1 place par tranche de 25 m<sup>2</sup> de surface commerciale.

5. Par leurs dispositions techniques, les aires de stationnement doivent limiter l'imperméabilisation des sols.

6. Caractéristiques géométriques des aires de stationnement voitures :  
5 m x 2.50 m par emplacement (accès non compris) ou 25 m<sup>2</sup> (voirie comprise).

7. Dans le cas d'une impossibilité technique de réaliser les stationnements des véhicules motorisés sur le terrain d'assiette de l'opération, le pétitionnaire est autorisé à rechercher ces emplacements par :

- La réalisation d'aires de stationnement dans un rayon de 200 m ;
- L'acquisition ou la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions ;

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

### **Remise en état du terrain :**

La remise en état du terrain après travaux ou construction doit être effectuée dans les lignes naturelles du paysage environnant.

Les mouvements de terre doivent être souples et harmonieux, aucune cassure brutale ne pourra être acceptée.

### **Espaces libres :**

Les aménagements extérieurs et notamment ceux des espaces de stationnement doivent contribuer à limiter l'imperméabilisation de sols et favoriser l'infiltration des eaux pluviales par l'usage de matériaux adaptés. Tout espace non affecté à la construction est traité en aménagement paysager privilégiant une perméabilité du sol.

Les aires de stockage de matériel lié aux activités présentes dans la zone ne doivent être visibles depuis l'espace public.

### **Aires de détente, espaces communs :**

Les opérations d'habitat collectif de plus de 4 logements doivent prévoir sur le terrain d'assiette un ou plusieurs espaces verts ou de détente communs.

### **Plantations, haies de clôtures :**

Toute plantation (haies de clôtures, arbres de hautes tiges, arbres d'ornements...) est réalisée avec des essences locales variées à majorité caduques. Pour les arbres de hautes tiges, seules des espèces à feuilles caduques (qui tombent en hiver) ou marcescentes (qui séchent mais ne tombent pas en hiver) peuvent être utilisées.

Toute clôture composée ou doublée par une haie végétale est réalisée avec au moins trois espèces buissonnantes dont une majorité de plantes à feuilles caduques ou marcescentes (par exemple : noisetier, érables, saules, cornouillers, charmillle etc.). Pour composer sa haie vive et choisir les arbres de haute tige, on pourra consulter la plaquette éditée par le Conseil Général de l'Isère <sup>(2)</sup> « planter les haies champêtres en Isère ».

## **ARTICLE UA 14 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

L'orientation sud des constructions est privilégiée pour maximiser les apports de chaleur gratuits en période hiver combinée à la mise en place de dispositifs de protection solaire passifs adéquats pour éviter les surchauffes en été (casquettes, plantations d'arbres à feuilles caduques, ...).

<sup>(2)</sup> « Planter des haies champêtres en Isère » plaquette éditée par le Conseil Général de l'Isère

Des dispositifs passifs (haies, murs...) de protection vis-à-vis des vents dominants sont recommandés.

**ARTICLE UA 15 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

A l'occasion des travaux de génie civil, les fourreaux nécessaires aux passages des réseaux électroniques à très haut débit, doivent être prévus.

## **ZONE UB**

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

La zone UB correspond à des secteurs mixtes d'extension de l'urbanisation en périphérie du centre village et des hameaux anciens. Ces secteurs ont une vocation mixte d'habitation et d'activités non nuisantes.

Le plan distingue :

- **Des secteurs indicés « a »**, non raccordés au réseau d'assainissement collectif, dans lesquels des installations d'assainissement autonome conformes à la législation en vigueur sont obligatoires (Art L123-1-5-IV/2°).
- **Un secteur indicé « a1 »** qui fait l'objet de prescriptions spéciales en matière de desserte des constructions par les voies.
- **Des éléments de paysages** (alignements d'arbres et arbustes, haies) identifiés en application des articles L 123-1-5-III/2° et R123-11-h du Code de l'Urbanisme, à protéger et faisant l'objet de prescriptions de nature à assurer leur protection.
- **Des emplacements réservés aux voies, ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts** (Art L123-1-5-V et d) du R 123-11 du Code de l'Urbanisme).
- **Des secteurs affectés par le bruit de voies classées sonores par arrêté préfectoral n° 2011-322-0005**, soumis à des prescriptions d'isolement acoustiques des constructions et installations autorisées.
- **Des bandes de dangers aux abords des canalisations de transports de matières dangereuses** qui traversent le territoire, dans lesquelles les occupations et utilisations du sol sont soumises à des interdictions ou prescriptions spéciales (voir les servitudes d'utilités publique concernant les « Canalisations de transport de matières dangereuses », joints en annexe, ainsi que la carte n°3 du règlement graphique).
- **Des zones de risques naturels** dans lesquelles les occupations et utilisations du sol peuvent être interdites ou soumises à des conditions spéciales.

## **SOMMAIRE**

- Article UB 1 - Occupations et utilisations du sol interdites
- Article UB 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières
- Article UB 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public
- Article UB 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, conditions de réalisation d'un assainissement individuel dans les zones relevant de l'assainissement non collectif
- Article UB 5 - Surface minimale de terrains en cas de réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif
- Article UB 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
- Article UB 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
- Article UB 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
- Article UB 9 - Emprise au sol des constructions
- Article UB 10 - Hauteur maximale des constructions
- Article UB 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords, prescriptions de protection des éléments de paysage, constructions patrimoniales
- Article UB 12 - Stationnement
- Article UB 13 - Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations
- Article UB 14 - Performances énergétiques et environnementales
- Article UB 15 - Infrastructures et réseaux de communications électroniques

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

### **Sont interdits dans la zone UB et les secteurs UBa :**

1. Toute construction dans les secteurs paysagers à protéger délimités en application de l'art L 123-1-5-III/2° et R123-11-h du code de l'urbanisme ;
2. Les constructions et installations à usage d'activités industrielles ;
3. Les installations classées pour la protection de l'environnement ;
4. L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
5. Les constructions et installations à usage d'activités artisanales à l'exception de celles autorisées sous condition à l'article UB 2 ;
6. Les commerces à l'exception de ceux autorisés sous condition à l'article UB 2 ;
7. Les constructions à destination de l'exploitation agricole abritant des animaux ou soumises à des règles d'éloignement vis-à-vis des habitations et locaux habituellement occupés par des tiers ;
8. Les constructions à destination de l'exploitation forestière ;
9. Les constructions destinées à la fonction d'entrepôts à l'exception de celles autorisées sous condition à l'article UB 2
10. Les dépôts de toute nature (véhicules accidentés ou usagés, ferraille) ;
11. Les abris de jardins ou les garages isolés ne constituant pas une annexe<sup>1</sup> à une habitation existante ;
12. Les terrains de camping – caravanage ;
13. Les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisirs ;
14. L'aménagement de terrain pour la pratique des sports ou de loisirs motorisés ;
15. Les affouillements et exhaussements de sol à l'exception de ceux autorisés à l'article UB 2 ;
16. Dans le périmètre de la servitude SUP2, correspondant à la zone des premiers effets létaux (PEL) :  
L'ouverture d'un établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 300 personnes ou à un immeuble de grande hauteur est interdite (voir les servitudes d'utilités publique concernant les « Canalisations de transport de matières dangereuses », joints en annexe, ainsi que la carte n°3 du règlement graphique).
17. Dans le périmètre de la servitude SUP3, correspondant à la zone d'effets létaux significatifs (ELS) :  
L'ouverture d'un établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 100 personnes ou à un immeuble de grande hauteur est interdite (voir les servitudes d'utilités publique concernant les « Canalisations de transport de matières dangereuses », joints en annexe, ainsi que la carte n°3 du règlement graphique).

---

<sup>1</sup> Voir définition de l'annexe dans le titre 1 du présent règlement

## **18. Interdictions en secteurs de risques naturels**

### **18.1. Dans les secteurs « FCTV » :**

- Tous les projets nouveaux à l'exception de ceux admis à l'article UB 2 ci-après,
- Les aires de stationnement,
- Le camping-caravaning.
- Les exhaussements et affouillements de sol sauf dans le cadre de travaux et aménagements de nature à réduire les risques ou d'infrastructures de desserte après étude d'incidence.
- Les clôtures fixes le long des canaux, fossés et chantournes, à l'intérieur d'une bande de 4 m comptée à partir du sommet des berges.

### **18.2. Dans les secteurs « fi' » :**

- Les affouillements et exhaussements du sol qui n'entrent pas dans le cadre de travaux d'aménagement de nature à réduire les risques ou de travaux d'infrastructures de desserte après étude d'incidence.
- En dehors des hangars agricoles ouverts, des modifications de bâtiments existants et des extensions de moins de 20 m<sup>2</sup>, sont interdites dans les espaces situés, hors des espaces urbains centraux, ou prioritaires du confortement urbain, les parties utilisables des constructions situées sous le niveau de référence (+0.50 m par rapport au terrain naturel).
- Le changement de destination des locaux existants situés sous le niveau de référence (+0.50 m par rapport au terrain naturel), conduisant à augmenter la vulnérabilité des biens et des personnes.
- Les aires de stationnement dans les bandes de recul le long des fossés, canaux et petits cours d'eau.

## **ARTICLE UB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

### **Dans la zone UB et secteurs UBa :**

1. Le patrimoine végétal (haies ou alignements d'arbres ou arbustes) identifié en éléments de paysage sur le document graphique du règlement en application des articles L 123-1-5-III/2° et R 123-11-h du code de l'urbanisme, doit être maintenu en l'état, sauf en cas de problème sanitaire avéré de la végétation. En cas de destruction totale ou partielle du patrimoine végétal pour des problèmes sanitaires, il est restauré avec des arbres et des arbustes d'essences végétales comparables afin de ne pas altérer la structure du paysage et préserver la biodiversité.

Tous travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément de paysage identifié sur le document graphique du règlement du PLU en application de l'article L 123-1§ 7° du Code de l'Urbanisme, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable (article R 421-23-(h) du Code de l'urbanisme).

2. Les exhaussements et affouillements de sol sont autorisés s'ils sont liés aux constructions, installations, ou aux travaux publics, autorisés dans la zone ;

3. L'aménagement, l'extension des constructions à destination de l'exploitation agricole sont autorisés à condition qu'ils ne soient pas destinés à abriter des animaux ou soumis à des règles d'éloignement vis-à-vis des habitations et locaux habituellement occupés par des tiers, ou qu'ils visent à réduire un impact sur l'environnement ou des inconvénients pour le voisinage ;

4. Les constructions ou installations à usage d'activités artisanales sont autorisées si elles sont compatibles avec le voisinage habité, si elles ne créent pas de risques de nuisances (esthétique, olfactive, sonore, rejets et risques divers ...), ou n'entraînent pas pour le voisinage une inconvénient et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux une insalubrité ou un sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

Sylvie VALLET Urbaniste / Christophe SERAUDIE Architecte / Caroline GIORGETTI, Paysagiste / Olga BRAOUDAKIS Architecte /

Michel PUECH Environnement

5. Les entrepôts sont autorisés s'ils sont liés à une activité présente dans la zone, sans excéder 1/3 de la surface totale dédiée à l'activité ;

6. Les commerces de proximité sont autorisés dans la limite de 100 m<sup>2</sup> de surface de vente ;

7. A l'intérieur des secteurs affectés par le bruit des infrastructures de transports terrestres mentionnés dans les annexes (arrêté préfectoral n° 2011-322-0005), les bâtiments à construire doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs, conformément aux décrets n°95221 et 95222 du 09 Janvier 1995. Pour les bâtiments d'habitation, l'isolement acoustique minimum est déterminé selon les articles 5 à 9 de l'arrêté du 30 mai 1996. Pour les bâtiments d'enseignement, l'isolement acoustique minimum est déterminé selon les articles 5 et 8 de l'arrêté du 25 Avril 2003.

8. Dans le périmètre de la servitude SUP1, correspondant à la zone des premiers effets létaux (PEL) : La délivrance d'un permis de construire relatif à un établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 100 personnes ou à un immeuble de grande hauteur et son ouverture est subordonnée à la fourniture d'une analyse de compatibilité ayant reçu l'avis favorable du transporteur ou, en cas d'avis défavorable du transporteur, l'avis favorable du préfet rendu au vu de l'expertise mentionnée au III de l'article R533-31 du code de l'environnement (voir les servitudes d'utilités publique concernant les « Canalisations de transport de matières dangereuses », joints en annexe, ainsi que la carte n°3 du règlement graphique).

## **9. Conditions particulières à respecter dans les secteurs de risques naturels**

### **9.1. Dans les secteurs indicés « FCTV :**

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

B) sous réserve complémentaire d'un renforcement de la sécurité des personnes et de réduction de la vulnérabilité des biens :

- les extensions limitées nécessaires à des mises aux normes, notamment d'habitabilité ou de sécurité ;
- la reconstruction ou la réparation de bâtiments sinistrés dans le cas où les dommages n'ont pas de lien avec le risque à l'origine du classement en zone interdite, s'ils ne sont pas situés dans un secteur où toute construction est prohibée.

C) les changements de destination sous réserve de l'absence d'augmentation de la vulnérabilité des personnes exposées ;

D) sous réserve complémentaire qu'ils ne fassent pas l'objet d'une occupation humaine permanente et que la sécurité des personnes soit assurée,

- les abris légers, les annexes des bâtiments d'habitation d'une surface inférieure à 20m<sup>2</sup>, ainsi que les bassins et piscines non couvertes et liées à des habitations existantes. Les bassins et piscines ne sont pas autorisés en zone de glissement de terrain interdite à la construction.
- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, à l'activité culturelle, touristique, si leur implantation est liée à leur fonctionnalité.

E) sous réserve complémentaire que le maître d'ouvrage prenne des dispositions appropriées aux

risques y compris ceux créés par les travaux :

- les constructions, les installations nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif ou général déjà implantés dans la zone,
- les infrastructures (notamment les infrastructures de transports, de fluides, les ouvrages de dépollution, les aménagements hydrauliques) et les équipements et ouvrages techniques qui s'y rattachent.

F) tous travaux et aménagements de nature à réduire les risques, notamment ceux prévus à l'article L211-7 et suivants du code de l'environnement.

**9.2. Dans les secteurs « fv » :**

- Les constructions sont autorisées sous réserve que la base des ouvertures soit surélevée de 0.50 m par rapport au terrain naturel ou soit protégée d'une lame d'eau de 0.50 m de hauteur par un ouvrage déflecteur.

**9.3. Dans les secteurs « fq1 » :**

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

**9.4. Dans les secteurs « fi' » :**

- Les aménagements et exploitations temporaires sous le niveau de référence sont autorisés à condition que toutes les dispositions techniques soient prises pour que ces installations soient démontées et évacuées en temps voulu en cas de crue.
- Les hangars ouverts sont réalisés sans remblaiement.
- Pour les modifications de bâtiments existants et les extensions de moins de 20 m<sup>2</sup>, il est prescrit de surélever les équipements et matériels vulnérables au-dessus du niveau de référence (+0.50 m par rapport au terrain naturel).
- Pour les constructions autres que les hangars ouverts, les extensions de moins de 20 m<sup>2</sup>, situées en dehors des espaces urbains centraux, des espaces prioritaires du confortement urbain, le premier niveau utilisable doit être surélevé de +0.50 m par rapport au terrain naturel. Dans les espaces urbains centraux ou prioritaires du confortement urbain, le premier niveau utilisable est, soit surélevé de +0.50 m par rapport au terrain naturel, soit le maître d'ouvrage, sous sa responsabilité, peut mettre en œuvre un ensemble de mesures de réduction de la vulnérabilité du bâtiment (batardeaux, cuvelage étanche, etc.) permettant d'apporter un niveau de protection équivalent à celui résultant d'une surélévation au-dessus du niveau de référence.
- Le RESI tel que défini à l'article 5 du Titre I, doit être inférieur ou égal à 0.30 pour les constructions individuelles et leurs annexes, ou inférieur à 0.50 pour les permis groupés, lotissements et opérations d'aménagement d'ensemble, pour les bâtiments d'activités agricoles, artisanales.
- Les constructions doivent respecter une marge de recul par rapport aux fossés, canaux, chantournes définis à l'article 5 du Titre 1.
- Les ouvertures des bâtiments autres que les hangars agricoles ouverts doivent avoir leur base au-dessus du niveau de référence (+0.50 m par rapport au terrain naturel).
- Les clôtures, cultures, plantations et espaces verts et de jeux s'effectuent sans remblaiement.

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

1. Les dispositions de l'article R 111-2 du Code de l'Urbanisme <sup>(1)</sup> restent applicables.

**2. Accès :**

Sylvie VALLET Urbaniste / Christophe SERAUDIE Architecte / Caroline GIORGETTI, Paysagiste / Olga BRAOUDAKIS Architecte / Michel PUECH Environnement

Les accès doivent satisfaire aux règles minimales de sécurité, de défense contre l'incendie et permettre d'effectuer des entrées et/ou des sorties sans danger.

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

La desserte directe des terrains par la RD 1085 est interdite.

Les terrains en secteurs UBa1 sont desservis obligatoirement par le chemin de Haut Lézardières.

### **3. Voirie :**

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

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

### **4. Dispositions particulières :**

Lorsque par son gabarit ou son implantation un immeuble bâti existant n'est pas conforme avec les prescriptions du présent article, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

## **ARTICLE UB 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT, CONDITIONS DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL DANS LES ZONES RELEVANT DE L'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF**

### **1- Eau**

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public d'eau potable, suivant le règlement applicable au territoire de la commune.

### **2- Assainissement des eaux usées :**

#### **2.1. Eaux usées domestiques :**

**2.1.1. En secteurs UB d'assainissement collectif** (voir le règlement graphique n° 5 du PLU), le branchement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation, dans la mesure où la parcelle est desservie par le réseau.

Ce branchement respectera le règlement d'assainissement applicable au territoire.

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

---

<sup>(1)</sup> *Article R 111-2 du Code de l'Urbanisme : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations ».*

**2.1.2. En secteurs UBa d'assainissement non collectif** (voir le règlement graphique n° 5 du PLU), toute construction ou installation générant des eaux usées doit être équipée d'un système de traitement individuel des eaux usées conforme à la réglementation en vigueur et adapté à l'aptitude des sols à l'assainissement autonome. La filière retenue après étude des sols à la parcelle par un bureau d'études compétent, aux frais du pétitionnaire, doit être contrôlée par le SPANC<sup>1</sup> géré par la CAPV<sup>2</sup>.

Dans les secteurs de risques naturels indicés « fg1 », le rejet des eaux pluviales, usées, de drainage dans le sol, est interdit.

## **2.2. Faux usées non domestiques :**

Les installations, ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins non domestiques entraînant des déversements, écoulements, rejets, même non polluants sont soumis à autorisation ou à déclaration (article 10 Loi sur l'eau du 3 janvier 1992 - décret 93.743).

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

## **3- Faux pluviales (eaux de ruissellement des toitures, des terrasses, des parkings, des voies publiques et privées, des jardins, cours d'immeubles, eaux d'arrosage) :**

3.1. Toute construction, toute installation doit respecter les dispositions du zonage pluvial (voir le règlement graphique n° 6. du PLU).

3.2. Dans les secteurs de risques naturels indicés « fg1 », le rejet des eaux pluviales, usées, de drainage dans le sol, est interdit.

3.3. Pour toute nouvelle construction ou nouvel aménagement conduisant à l'imperméabilisation d'une surface, le stockage à la parcelle doit être privilégié.

Les bases de dimensionnement de la rétention à mettre en place doivent tenir compte de :

- ✓ la norme EN 752.2 qui recommande une période de retour des pluies de :
  - 10 ans en zone rurale
  - 20 ans en zone résidentielle
  - 30 ans pour les centres villes, zones industrielles et commerciales
- ✓ un débit de fuite équivalent au débit actuel pour une pluie d'occurrence annuelle

3.3. Des actions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation à l'échelle du particulier (ex : faire une voie d'accès en concassé plutôt qu'en enrobé, favoriser les espaces verts et les matériaux drainants dans l'aménagement des extérieurs,...).

En parallèle de ces techniques, il est vivement conseillé lorsque le terrain le permet, de ralentir les débits d'eaux pluviales en favorisant une circulation de ces eaux dans un fossé à ciel ouvert plutôt que dans des tuyaux.

3.4. Tout système de gestion des eaux pluviales doit rester accessible.

Le dispositif doit être implanté à une certaine distance par rapport aux bâtiments et par rapport à toute limite séparative de voisinage et de tout arbre ou tous végétaux développant un système racinaire important.

Il ne faut pas couvrir le système d'un revêtement étanche.

<sup>1</sup> SPANC : Service public d'assainissement non collectif

<sup>2</sup> CAPV : Communauté d'Agglomération du Pays Voironnais

#### **4- Autres réseaux**

Les branchements des réseaux téléphoniques et électriques sont exécutés en souterrain sauf en cas d'impossibilité technique. Les coffrets d'électricité et de gaz, sont encastrés dans les façades ou intégrés dans les clôtures.

#### **5- Collecte des ordures ménagères :**

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

### **ARTICLE UB 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES EN CAS DE REALISATION D'UN DISPOSITIF D'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF**

Sans objet.

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

#### 1. Application des règles ci-dessous :

- Les règles ci-dessous sont applicables aux voies et emprises publiques et privées.
- Elles s'appliquent par rapport au corps principal du bâtiment.

#### 2. Règles générales :

- Le long de la RD 1085, les constructions doivent respecter un recul minimum de 15 m par rapport à l'alignement actuel ou futur de la voie.
- Le long des RD 12, RD 12D et RD 12C, les constructions doivent respecter un recul minimum de 7 m par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies.
- Le long des autres voies et emprises publiques, les constructions peuvent s'implanter à l'alignement.
- Un recul de 5 mètres pourra être imposé pour les accès automobiles (portails d'accès, portes de garages) pour dégager un espace non clos directement accessible et faciliter les manœuvres d'entrées et de sorties des fonds privés.

#### 3. Dispositions particulières :

- Lorsque par son gabarit ou son implantation un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions des alinéas ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou le gabarit de l'immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.
- Des implantations différentes de celles prévues dans les règles générales peuvent être autorisées ou imposées :
  - Pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, les ouvrages et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, en raison de leur nature, de leur fonctionnement, ou pour des raisons liées à la sécurité du public.
  - Pour prendre en compte l'implantation, la volumétrie des constructions, la morphologie urbaine environnante, afin que le projet s'insère sans rompre l'harmonie des lieux, d'un front bâti constitué, d'une organisation urbaine particulière.

## **ARTICLE UB 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

### 1. Règles générales :

- A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est la plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
- Les piscines (bords extérieurs du bassin) doivent être implantées en recul minimum de 3 m de toutes limites séparatives.

### 2. Dispositions particulières :

- Lorsque par son gabarit ou son implantation un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions des alinéas ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou le gabarit de l'immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.
- Des implantations différentes de celles prévues dans les règles générales peuvent être autorisées ou imposées :
  - Pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, les ouvrages et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, en raison de leur nature, de leur fonctionnement, ou pour des raisons liées à la sécurité du public.
  - Pour prendre en compte l'implantation, la volumétrie des constructions, la morphologie urbaine environnante, afin que le projet s'insère sans rompre l'harmonie des lieux, d'un front bâti constitué, d'une organisation urbaine particulière.

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

Sans objet.

## **ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

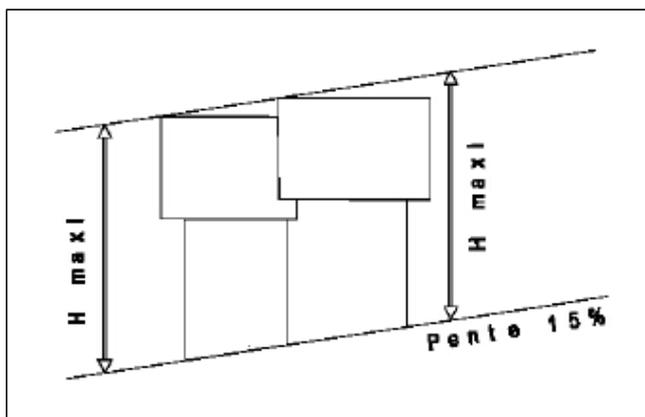
Le Coefficient d'Emprise au sol maximal est fixé à :

- 0.30 en zone UB
- 0.25 en secteurs UBa et UBa1

## **ARTICLE UB 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

### 1. Mesure de la hauteur dans le cas des terrains en pente :

La hauteur est mesurée à l'aplomb du bâtiment par rapport au terrain naturel avant travaux (en point bas du terrain comme indiqué sur le schéma ci-dessous) et le point considéré (faîtage ou acrotère), ouvrages techniques, clocher d'église, cheminées et autres superstructures exclus. Un examen au cas par cas est effectué pour les terrains naturels au relief remodelé.



2. En zones UB et UBa, la hauteur ne doit pas excéder 10 m hors tout.

3. La hauteur des annexes est limitée à 4 m hors tout ; 2.50 m sur limite séparative.

4. Les bâtiments existants échapperont à cette règle de hauteur dans la mesure où leur réaménagement ne modifie pas le volume initial de la construction.

En cas de reconstruction totale suite à un sinistre, cette reconstruction pourra être réalisée dans le volume de la construction existant avant le sinistre.

5. Ces règles de hauteur ne sont pas applicables aux ouvrages et accessoires des lignes de distribution d'énergie électrique.

### **ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS – PRESCRIPTIONS DE NATURE A PRESERVER LES ELEMENTS DE PAYSAGE, QUARTIERS, IMMEUBLES, SITES ET SECTEURS IDENTIFIES EN APPLICATION DE L'ART L123-1-5-7°**

Se reporter au Titre VI commun à toutes les zones (Article 11).

### **ARTICLE UB 12 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

1. Le stationnement des véhicules motorisés et des deux roues (vélos et deux roues motorisées) correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, sur le terrain d'assiette.

2. La division d'immeubles en logements qui ne est pas soumise à une autorisation ne peut s'affranchir de respecter les dispositions prévues ci-dessous en matière de stationnement comme le prévoit l'article L 421-8 du code de l'urbanisme.

3. En cas de changement de destination ou d'extension, les règles ci-dessous s'appliquent à la surface de plancher finale de la construction (surface initiale + la surface créée par le projet).

4- Normes de stationnement :

4-1. Pour les constructions à usage d'habitation :

- 1 place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher créée, avec un minimum d'une place par logement ;
- 1 place banalisée « visiteurs » en plus en cas d'opérations groupées supérieures à 3 logements.

4-2. Pour les logements locatifs créés financés à l'aide d'un prêt aidé de l'Etat, quelle que soit la surface de plancher : 1 place de stationnement (article L 123-1-13 du Code de l'urbanisme <sup>(1)</sup>) par logement.

4-3. Pour tout établissement privé ou public :

Les espaces de stationnement sur la parcelle doivent être suffisants pour assurer le stationnement des véhicules de livraison et de service de l'établissement, du personnel et des visiteurs.

Le nombre minimal de places de stationnement est de :

- Restaurant : 1 place par tranche de 10 m<sup>2</sup> de salle de restauration.
- Hôtel, gîte, chambre d'hôtes : 0.5 place par chambre.
- Activité artisanale : 1 emplacement pour 50 m<sup>2</sup> de surface d'activités.
- Bureau : 1 emplacement pour 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Commerces : 1 place par tranche de 25 m<sup>2</sup> de surface de vente
- Services, de bureaux : 1 place pour 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher
- Equipements publics : pas de ratio fixé ; le nombre de places à aménager est déterminé en fonction de la nature de l'installation et du public accueilli.

4-4. Stationnement des deux-roues (vélos et deux roues motorisées) :

Pour les opérations d'habitat collectif :

Prévoir un espace couvert et éclairé d'une superficie de 0.75 m<sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales, et 1.5 m<sup>2</sup> par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m<sup>2</sup>. Cet espace peut être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert, éclairé et clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment. Il peut être constitué de plusieurs emplacements.

Pour les bâtiments à usage principal de bureaux : prévoir un espace couvert, éclairé et facilement accessible, situé dans le bâtiment, ou à l'extérieur du bâtiment à condition d'être couvert, éclairé, clos et sur la même unité foncière que le bâtiment, d'une surface égale à 1.5% de la surface de plancher.

Pour les établissements recevant du public : prévoir des petites unités de stationnement des cycles à proximité des accès en proportion du public accueilli, avec un minimum de 4 places de stationnement « vélos » et de 2 places « deux roues motorisées » par site.

Pour les surfaces commerciales : prévoir 1 place par tranche de 25 m<sup>2</sup> de surface commerciale.

5. Par leurs dispositions techniques, les aires de stationnement doivent limiter l'imperméabilisation des sols.

6. Caractéristiques géométriques des aires de stationnement voitures :

5 m x 2.50 m par emplacement (accès non compris) ou 25 m<sup>2</sup> (voirie comprise).

7. Dans le cas d'une impossibilité technique de réaliser les stationnements des véhicules motorisés sur le terrain d'assiette de l'opération, le pétitionnaire est autorisé à rechercher ces emplacements par :

- La réalisation d'aires de stationnement dans un rayon de 200 m ;
- L'acquisition ou la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions ;

---

<sup>(1)</sup> Article L 123-1-13 du Code de l'Urbanisme : Il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat. Les plans locaux d'urbanisme peuvent en outre ne pas imposer la réalisation d'aires de stationnement lors de la construction de ces logements.

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

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

### **Remise en état du terrain :**

La remise en état du terrain doit être effectuée dans les lignes naturelles du paysage environnant. Les mouvements de terre doivent être souples et harmonieux, aucune cassure brutale ne pourra être acceptée.

### **Espaces libres :**

Les aménagements extérieurs et notamment ceux des espaces de stationnement doivent contribuer à limiter l'imperméabilisation de sols et favoriser l'infiltration des eaux pluviales par l'usage de matériaux adaptés. Tout espace non affecté à la construction est traité en aménagement paysager privilégiant une perméabilité du sol.

Les aires de stockage de matériel lié aux activités présentes dans la zone ne doivent être visibles depuis l'espace public.

### **Aires de détente, espaces communs :**

Les opérations d'habitat collectif de plus de 4 logements doivent prévoir sur le terrain d'assiette un ou plusieurs espaces verts ou de détente communs.

### **Plantations, haies de clôtures :**

Toute plantation (haies de clôtures, arbres de hautes tiges, arbres d'ornements...) est réalisée avec des essences locales variées à majorité caduques. Pour les arbres de hautes tiges, seules des espèces à feuilles caduques (qui tombent en hiver) ou marcescentes (qui sèchent mais ne tombent pas en hiver) peuvent être utilisées.

Toute clôture composée ou doublée par une haie végétale est réalisée avec au moins trois espèces buissonnantes dont une majorité de plantes à feuilles caduques ou marcescentes (par exemple : noisetier, érables, saules, cornouillers, charmillle etc.). Pour composer sa haie vive et choisir les arbres de haute tige, on pourra consulter la plaquette éditée par le Conseil Général de l'Isère <sup>(2)</sup> « planter les haies champêtres en Isère ».

### **Patrimoine végétal à protéger identifié au PLU en application de l'article L 123-1-5-III/2° du Code de l'urbanisme :**

La conception du projet s'attachera à conserver et à mettre en valeur le patrimoine végétal existant. En cas de nécessité d'abattage, il est demandé de reconstituer les plantations ou les boisements avec la qualité paysagère initiale.

Pour rappel, tous travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément paysager remarquable à protéger identifié au PLU au titre de l'article L 123-1-5-III/2° du Code de l'urbanisme sont soumis à déclaration préalable au titre de l'article R421-23 –h du code de l'urbanisme.

## **ARTICLE UB 14 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

L'orientation sud des constructions est privilégiée pour maximiser les apports de chaleur gratuits en période hiver combinée à la mise en place de dispositifs de protection solaire passifs adéquats pour éviter les surchauffes en été (casquettes, plantations d'arbres à feuilles caduques,...).

Des dispositifs passifs (haies, murs ...) de protection vis-à-vis des vents dominants sont recommandés.

## **ARTICLE UB 15 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

A l'occasion des travaux de génie civil, les fourreaux nécessaires aux passages des réseaux électroniques à très haut débit, doivent être prévus.

<sup>(2)</sup> « Planter des haies champêtres en Isère » plaquette éditée par le Conseil Général de l'Isère

## ZONE UH

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

La zone UH correspond à des secteurs de hameaux faiblement bâtis dont l'urbanisation doit rester limitée et réalisée en extension des constructions existantes, en raison de la localisation de ces groupements bâtis au sein d'espaces agricoles, naturels et forestiers à protéger identifiés par le SCoT de la région grenobloise. Seuls sont autorisées des extensions ou des annexes des constructions existantes.

Le plan distingue :

- **Des éléments du patrimoine bâti** identifiés en application des articles L 123-1-5-III/2° et R123-11-h du Code de l'Urbanisme, faisant l'objet de prescriptions de nature à assurer leur protection.
- **Des secteurs affectés par le bruit de voies classées sonores par arrêté préfectoral n° 2011-322-0005**, soumis à des prescriptions d'isolement acoustiques des constructions et installations autorisées.
- **Des bandes de dangers aux abords des canalisations de transports de matières dangereuses** qui traversent le territoire, dans lesquelles les occupations et utilisations du sol sont soumises à des interdictions ou prescriptions spéciales (voir les servitudes d'utilités publique concernant les « Canalisations de transport de matières dangereuses », joints en annexe, ainsi que la carte n°3 du règlement graphique).
- **Des secteurs de risques naturels** dans lesquels les occupations et utilisations du sol peuvent être interdites ou soumises à des conditions spéciales.

## **SOMMAIRE**

- Article UH 1 - Occupations et utilisations du sol interdites
- Article UH 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières
- Article UH 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public
- Article UH 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, conditions de réalisation d'un assainissement individuel dans les zones relevant de l'assainissement non collectif
- Article UH 5 - Surface minimale de terrains en cas de réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif
- Article UH 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
- Article UH 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
- Article UH 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
- Article UH 9 - Emprise au sol des constructions
- Article UH 10 - Hauteur maximale des constructions
- Article UH 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords, prescriptions de protection des éléments de paysage, constructions patrimoniales
- Article UH 12 - Stationnement
- Article UH 13 - Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations
- Article UH 14 - Performances énergétiques et environnementales
- Article UH 15 - Infrastructures et réseaux de communications électroniques

## **ARTICLE UH 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

### **Sont interdits dans la zone UH :**

1. Toute construction nouvelle ne constituant pas une extension<sup>1</sup> ou une annexe d'un bâtiment d'habitation existant;

Toute construction nouvelle ne constituant pas une extension ou d'une annexe d'un bâtiment d'habitation existant;

2. Les constructions destinées au commerce, à l'hébergement hôtelier, à l'artisanat, à l'industrie, à la fonction d'entrepôt, à l'exploitation agricole ou forestière ;

3. Les installations classées pour la protection de l'environnement ;

4. Les dépôts de toute nature (véhicules accidentés ou usagés, ferraille);

5. Les terrains de camping – caravanage ;

6. Les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisirs ;

7. L'aménagement de terrain pour la pratique des sports ou de loisirs motorisés ;

8. Les affouillements et exhaussements de sol à l'exception de ceux autorisés à l'article UH 2 ;

9. Dans le périmètre de la servitude SUP2, correspondant à la zone des premiers effets létaux (PEL) : L'ouverture d'un établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 300 personnes ou à un immeuble de grande hauteur est interdite (voir les servitudes d'utilités publique concernant les « Canalisations de transport de matières dangereuses », joints en annexe, ainsi que la carte n°3 du règlement graphique).

10. Dans le périmètre de la servitude SUP3, correspondant à la zone d'effets létaux significatifs (ELS) : L'ouverture d'un établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 100 personnes ou à un immeuble de grande hauteur est interdite (voir les servitudes d'utilités publique concernant les « Canalisations de transport de matières dangereuses », joints en annexe, ainsi que la carte n°3 du règlement graphique).

### **11. Interdictions en secteurs de risques naturels**

---

#### **11.1. Dans les secteurs « FCTV » :**

- Tous les projets nouveaux à l'exception de ceux admis à l'article UH 2 ci-après.
- Les aires de stationnement.
- Le camping-caravaning.
- Les exhaussements et affouillements de sol sauf dans le cadre de travaux et aménagements de nature à réduire les risques ou d'infrastructures de desserte après étude d'incidence.
- Les clôtures fixes le long des canaux, fossés et chantournes, à l'intérieur d'une bande de 4 m comptée à partir du sommet des berges.

#### **11.2. Dans les secteurs indicés « FG » :**

- Toute construction à l'exception de celles admises à l'article UH 2 ci-après,
- Les affouillements et exhaussements du sol qui n'entrent pas dans le cadre de travaux d'aménagement de nature à réduire les risques ou de travaux d'infrastructures de desserte après étude géotechnique de stabilité locale et générale du versant.

**11.3. Dans les secteurs indicés « ft » :**

- Les affouillements et exhaussements du sol qui n'entrent pas dans le cadre de travaux et aménagements de nature à réduire les risques ou de travaux d'infrastructures de desserte après étude d'incidence.

**ARTICLE UH 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

1. L'extension ou une annexe des habitations existantes sont autorisées dans la limite de 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol supplémentaire (calculée par rapport à l'emprise au sol des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU). L'ensemble des constructions autorisées, extensions et/ou annexes compris, ne peuvent pas excéder une emprise au sol de 200 m<sup>2</sup>.
2. Les piscines sont autorisées si elles sont liées aux habitations présentes dans la zone.
3. Les exhaussements et affouillements de sol sont admis s'ils sont liés aux constructions autorisées dans la zone ;
4. A l'intérieur des secteurs affectés par le bruit des infrastructures de transports terrestres mentionnés dans les annexes (arrêté préfectoral n°2011-322-0005), les constructions doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs, conformément aux décrets n° 95221 et 95222 du 09 Janvier 1995. Pour les bâtiments d'habitation, l'isolement acoustique minimum est déterminé selon les articles 5 à 9 de l'arrêté du 30 mai 1996.
5. Dans le périmètre de la servitude SUP1, correspondant à la zone des premiers effets létaux (PEL) : La délivrance d'un permis de construire relatif à un établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 100 personnes ou à un immeuble de grande hauteur et son ouverture est subordonnée à la fourniture d'une analyse de compatibilité ayant reçu l'avis favorable du transporteur ou, en cas d'avis défavorable du transporteur, l'avis favorable du préfet rendu au vu de l'expertise mentionnée au III de l'article R533-31 du code de l'environnement (voir les servitudes d'utilités publique concernant les « Canalisations de transport de matières dangereuses », joints en annexe, ainsi que la carte n°3 du règlement graphique).

**6. Conditions particulières à respecter dans les secteurs de risques naturels****6.1. Dans les secteurs indicés « FCTV » :**

- A) sous réserve complémentaire qu'ils ne conduisent pas à une augmentation de la population exposée, les travaux courants d'entretien et de gestion des constructions et installations existantes, notamment les aménagements internes, les traitements de façades, la réfection des toitures ;
- B) sous réserve complémentaire d'un renforcement de la sécurité des personnes et de réduction de la vulnérabilité des biens :
- les extensions limitées nécessaires à des mises aux normes, notamment d'habitabilité ou de sécurité ;
  - la reconstruction ou la réparation de bâtiments sinistrés dans le cas où les dommages n'ont pas de lien avec le risque à l'origine du classement en zone interdite, s'ils ne sont pas situés dans un secteur où toute construction est prohibée.
- C) sous réserve complémentaire qu'ils ne fassent pas l'objet d'une occupation humaine permanente et que la sécurité des personnes soit assurée,
- les extensions des bâtiments d'habitation d'une surface inférieure à 20m<sup>2</sup>, ainsi que les bassins et piscines non couvertes et liées à des habitations existantes. Les bassins et piscines ne sont pas autorisés en zone de glissement de terrain interdite à la construction.
- D) sous réserve complémentaire que le maître d'ouvrage prenne des dispositions appropriées aux risques y compris ceux créés par les travaux :

- les constructions, les installations nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif ou général déjà implantés dans la zone,
- les infrastructures (notamment les infrastructures de transports, de fluides, les ouvrages de dépollution, les aménagements hydrauliques) et les équipements et ouvrages techniques qui s'y rattachent.

E) tous travaux et aménagements de nature à réduire les risques, notamment ceux prévus à l'article L211-7 et suivants du code de l'environnement.

#### **6.2. Dans les secteurs « fv » :**

- Les constructions sont autorisées sous réserve que la base des ouvertures soit surélevée de 0.50 m par rapport au terrain naturel ou soit protégée d'une lame d'eau de 0.50 m de hauteur par un ouvrage déflecteur.

#### **6.3. Dans les secteurs « fq1 » :**

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

#### **6.4. Dans les secteurs « fi' » :**

- Les aménagements et exploitations temporaires sous le niveau de référence sont autorisés à condition que toutes les dispositions techniques soient prises pour que ces installations soient démontées et évacuées en temps voulu en cas de crue.
- Les hangars ouverts sont réalisés sans remblaiement.
- Pour les modifications de bâtiments existants et les extension de moins de 20m<sup>2</sup>, il est prescrit de surélever les équipements et matériels vulnérables au-dessus du niveau de référence (+0.50 m par rapport au terrain naturel).
- Pour les constructions autres que les hangars ouverts, les extensions de moins de 20m<sup>2</sup>, le premier niveau utilisable est surélevé de +0.50 m par rapport au terrain naturel.
- Le RESI tel que défini à l'article 5 du Titre I, doit être inférieur ou égal à 0.30 pour les constructions individuelles et leurs annexes.
- Les constructions doivent respecter une marge de recul par rapport aux fossés, canaux, chantournes définis à l'article 5 du Titre 1.
- Les ouvertures des bâtiments autres que les hangars agricoles ouverts doivent avoir leur base au-dessus du niveau de référence (+0.50 m par rapport au terrain naturel).
- Les clôtures, cultures, plantations et espaces verts et de jeux s'effectuent sans remblaiement.

#### **6.5. Dans les secteurs « ft » :**

- Le RESI doit être inférieur ou égal à 0.30 pour les constructions individuelles et leurs annexes.
- Dans le cas de modification de bâtiments existants et d'extensions de moins 20 m<sup>2</sup>, les équipements et matériels vulnérables doivent être surélevés de 0.50 m au-dessus du terrain naturel.
- Dans le cas des constructions autres que des modifications de bâtiments existants ou des extensions de moins de 20 m<sup>2</sup> :
  - le premier niveau habitable doit être surélevé de 0.50 m au-dessus du terrain naturel
  - la construction doit être adaptée à la nature du risque, notamment les accès, par une façade non exposée.

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

1. Les dispositions de l'article R 111-2 du Code de l'Urbanisme <sup>(1)</sup> restent applicables.

#### **2. Accès :**

Les accès doivent satisfaire aux règles minimales de sécurité, de défense contre l'incendie et permettre d'effectuer des entrées et/ou des sorties sans danger.

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

#### **3. Voirie :**

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

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

#### **4. Dispositions particulières :**

Lorsque par son gabarit ou son implantation un immeuble bâti existant n'est pas conforme avec les prescriptions du présent article, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

### **ARTICLE UH 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT, CONDITIONS DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL DANS LES ZONES RELEVANT DE L'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF**

#### **1- Eau**

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public d'eau potable, suivant le règlement applicable au territoire de la commune.

(1) Article R 111-2 du Code de l'Urbanisme : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations ».

**2- Assainissement des eaux usées :** (voir le règlement graphique n° 5 du PLU)

Toute construction ou installation générant des eaux usées doit être équipée d'un système de traitement individuel des eaux usées conforme à la réglementation en vigueur et adapté à l'aptitude des sols à l'assainissement autonome. La filière retenue après étude des sols à la parcelle par un bureau d'études compétent, aux frais du pétitionnaire, doit être contrôlée par le SPANC<sup>1</sup> géré par la CAPV<sup>2</sup>.

Dans les secteurs de risques naturels indicés « fg1 », le rejet des eaux pluviales, usées, de drainage dans le sol, est interdit.

**2.2. Faux usées non domestiques :**

Les installations, ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins non domestiques entraînant des déversements, écoulements, rejets, même non polluants sont soumis à autorisation ou à déclaration (article 10 Loi sur l'eau du 3 janvier 1992 - décret 93.743).

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

**3- Faux pluviales (eaux de ruissellement des toitures, des terrasses, des parkings, des voies publiques et privées, des jardins, cours d'immeubles, eaux d'arrosage) :**

3.1. Toute construction, toute installation doit respecter les dispositions du zonage pluvial (voir le règlement graphique n° 6. du PLU).

3.2. Dans les secteurs de risques naturels indicés « fg1 », le rejet des eaux pluviales, usées, de drainage dans le sol, est interdit.

3.3. Pour toute nouvelle construction ou nouvel aménagement conduisant à l'imperméabilisation d'une surface, le stockage à la parcelle doit être privilégié.

Les bases de dimensionnement de la rétention à mettre en place doivent tenir compte de :

- ✓ la norme EN 752.2 qui recommande une période de retour des pluies de :
  - 10 ans en zone rurale
  - 20 ans en zone résidentielle
  - 30 ans pour les centres villes, zones industrielles et commerciales
- ✓ un débit de fuite équivalent au débit actuel pour une pluie d'occurrence annuelle

3.3. Des actions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation à l'échelle du particulier (ex : faire une voie d'accès en concassé plutôt qu'en enrobé, favoriser les espaces verts et les matériaux drainants dans l'aménagement des extérieurs,...).

En parallèle de ces techniques, il est vivement conseillé lorsque le terrain le permet, de ralentir les débits d'eaux pluviales en favorisant une circulation de ces eaux dans un fossé à ciel ouvert plutôt que dans des tuyaux.

3.4. Tout système de gestion des eaux pluviales doit rester accessible.

Le dispositif doit être implanté à une certaine distance par rapport aux bâtiments et par rapport à toute limite séparative de voisinage et de tout arbre ou tous végétaux développant un système racinaire important.

Il ne faut pas couvrir le système d'un revêtement étanche.

<sup>1</sup> SPANC : Service public d'assainissement non collectif

<sup>2</sup> CAPV : Communauté d'Agglomération du Pays Voironnais

#### **4- Autres réseaux**

Les branchements des réseaux téléphoniques et électriques sont exécutés en souterrain sauf en cas d'impossibilité technique. Les coffrets d'électricité et de gaz, sont encastrés dans les façades ou intégrés dans les clôtures.

### **ARTICLE UH 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES EN CAS DE REALISATION D'UN DISPOSITIF D'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF**

Sans objet.

### **ARTICLE UH 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

#### 1. Application des règles :

- Les règles sont applicables vis à vis des voies et emprises publiques et privées, par rapport au corps principal du bâtiment ; les dépassées de toiture étant autorisées dans la limite de 1 m sous réserve de garantir le bon fonctionnement et la sécurité des voies et des emprises publiques.

#### 2. Règles générales :

- Le long de la RD 12, les constructions doivent respecter un recul minimum de 7 m par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies.
- Le long des autres voies et emprises publiques, les constructions peuvent s'implanter à l'alignement.

#### 3. Dispositions particulières :

- Lorsque par son gabarit ou son implantation un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions des alinéas ci-dessus, le permis de construire peut être accordé pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou le gabarit de l'immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

- L'extension de bâtiments existants ne respectant pas les règles générales de recul indiquées ci-dessus est admise sous réserve de ne pas porter atteinte à la sécurité routière.

- Des implantations différentes de celles prévues dans les règles générales peuvent être autorisées ou imposées :

- Pour les ouvrages et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, en raison de leur nature, de leur fonctionnement, ou pour des raisons liées à la sécurité du public.

### **ARTICLE UH 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

#### 1. Application des règles :

- Les règles sont applicables en tout point du bâtiment par rapport aux limites séparatives de propriétés latérales aux voies et de fonds de parcelles. Les règles vis à vis des voies privées sont régies par l'art A 6 ci-dessus.
- Les piscines (bords extérieurs du bassin) doivent être implantées en recul minimum de 3 m de toutes limites séparatives.

#### 2. Règles générales :

- A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à construire au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

#### Dispositions particulières :

- Lorsque par son gabarit ou son implantation un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions des alinéas ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou le gabarit de l'immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.
- Des implantations différentes de celles prévues dans les règles générales peuvent être autorisées ou imposées :
  - Pour les ouvrages et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, en raison de leur nature, de leur fonctionnement, ou pour des raisons liées à la sécurité du public.
  - Pour prendre en compte l'implantation, la volumétrie des constructions, de la morphologie urbaine environnante, afin que le projet s'insère sans rompre l'harmonie des lieux, d'un front bâti constitué, d'une organisation bâtie particulière.

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

Sans objet.

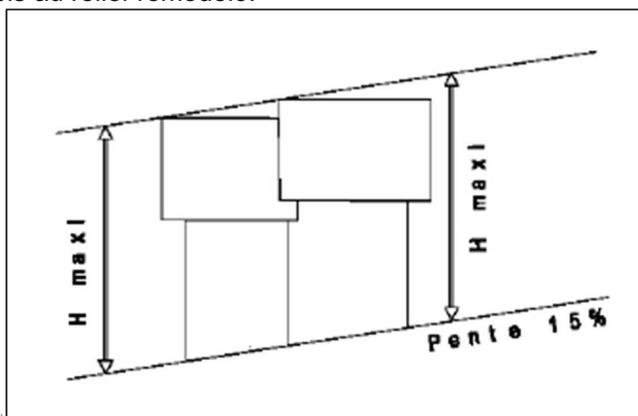
### **ARTICLE UH 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'extension ou une annexe des habitations existantes sont autorisées dans la limite de 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol supplémentaire (calculée par rapport à l'emprise au sol des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU). L'ensemble des constructions autorisées, extensions et/ou annexes compris, ne peuvent pas excéder une emprise au sol de 200 m<sup>2</sup>.

### **ARTICLE UH 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

#### 1. Mesure de la hauteur dans le cas des terrains en pente :

La hauteur est mesurée à l'aplomb du bâtiment par rapport au terrain naturel avant travaux (en point bas du terrain comme indiqué sur le schéma ci-dessous) et le point considéré (faîtiage ou acrotère), ouvrages techniques, clocher d'église, cheminées et autres superstructures exclus. Un examen au cas par cas est effectué pour les terrains naturels au relief remodelé.



2. La hauteur ne doit pas excéder :

- 10 m hors tout.
- 2.50 m hors tout sur limite séparative.

3. Les bâtiments existants échapperont à cette règle de hauteur dans la mesure où leur réaménagement ne modifie pas le volume initial de la construction.

En cas de reconstruction totale suite à un sinistre, cette reconstruction pourra être réalisée dans le volume de la construction existant avant le sinistre.

Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux des services publics ou d'intérêt collectif.

### **ARTICLE UH 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS – PRESCRIPTIONS DE NATURE A PRESERVER LES ELEMENTS DE PAYSAGE, QUARTIERS, IMMEUBLES, SITES ET SECTEURS IDENTIFIES EN APPLICATION DE L'ART L123-1-5-7°**

Se reporter au Titre VI commun à toutes les zones (Article 11).

### **ARTICLE UH 12 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

1. Le stationnement des véhicules motorisés et des deux roues (vélos et deux roues motorisées) correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, sur le terrain d'assiette.

2. Pour les constructions à usage d'habitation, il doit être aménagé deux aires de stationnement privatives par logement sur la parcelle. Le nombre d'aires de stationnement à créer tient compte de la surface de plancher finale de la construction (surface initiale + la surface créée par le projet).

3. La division d'immeubles en logements qui ne est pas soumise à une autorisation ne peut s'affranchir de respecter les dispositions prévues ci-dessous en matière de stationnement comme le prévoit l'article L 421-8 du code de l'urbanisme.

4. Par leurs dispositions techniques, les aires de stationnement doivent limiter l'imperméabilisation des sols.

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

#### **Remise en état du terrain :**

La remise en état du terrain après travaux et construction doit être effectuée dans les lignes naturelles du paysage environnant.

Les mouvements de terre doivent être souples et harmonieux, aucune cassure brutale ne peut être acceptée.

#### **Espaces libres :**

Les aménagements extérieurs et notamment ceux des espaces de stationnement doivent contribuer à limiter l'imperméabilisation de sols et favoriser l'infiltration des eaux pluviales par l'usage de matériaux adaptés. Tout espace non affecté à la construction est traité en aménagement paysager privilégiant une perméabilité du sol.

Les aires de stockage ne doivent être visibles depuis l'espace public. Elles sont interdites le long de la RD12.

**Plantations, haies de clôtures :**

Toute plantation (haies de clôtures, arbres de hautes tiges, arbres d'ornements...) est réalisée avec des essences locales variées à majorité caduques. Pour les arbres de hautes tiges, seules des espèces à feuilles caduques (qui tombent en hiver) ou marcescentes (qui sèchent mais ne tombent pas en hiver) peuvent être utilisées.

Toute clôture composée ou doublée par une haie végétale est réalisée avec au moins trois espèces buissonnantes dont une majorité de plantes à feuilles caduques ou marcescentes (par exemple : noisetier, érables, saules, cornouillers, charmillle etc.). Pour composer sa haie vive et choisir les arbres de haute tige, on pourra consulter la plaquette éditée par le Conseil Général de l'Isère <sup>(2)</sup> « planter les haies champêtres en Isère ».

**ARTICLE UH 14 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

L'orientation sud des constructions est privilégiée pour maximiser les apports de chaleur gratuits en période hiver combinée à la mise en place de dispositifs de protection solaire passifs adéquats pour éviter les surchauffes en été (casquettes, plantations d'arbres à feuilles caduques, ...).

Des dispositifs passifs (haies, murs ...) de protection vis-à-vis des vents dominants sont recommandés.

**ARTICLE UH 15 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

A l'occasion des travaux de génie civil, les fourreaux nécessaires aux passages des réseaux électroniques à très haut débit, doivent être prévus.

---

<sup>(2)</sup> « Planter des haies champêtres en Isère » plaquette éditée par le Conseil Général de l'Isère

## ZONE UL

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

La zone UL correspond à une zone d'équipements à vocation sportive et de loisirs.

Le plan distingue :

- **Des bandes de dangers aux abords des canalisations de transports de matières dangereuses** qui traversent le territoire, dans lesquelles les occupations et utilisations du sol sont soumises à des interdictions ou prescriptions spéciales (voir les servitudes d'utilités publique concernant les « Canalisations de transport de matières dangereuses », joints en annexe, ainsi que la carte n°3 du règlement graphique).
- **Des secteurs de risques naturels** dans lesquels les occupations et utilisations du sol peuvent être interdites ou soumises à des conditions spéciales.

## **SOMMAIRE**

- Article UL 1 - Occupations et utilisations du sol interdites
- Article UL 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières
- Article UL 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public
- Article UL 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, conditions de réalisation d'un assainissement individuel dans les zones relevant de l'assainissement non collectif
- Article UL 5 - Surface minimale de terrains en cas de réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif
- Article UL 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
- Article UL 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
- Article UL 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
- Article UL 9 - Emprise au sol des constructions
- Article UL 10 - Hauteur maximale des constructions
- Article UL 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords, prescriptions de protection des éléments de paysage, constructions patrimoniales
- Article UL 12 - Stationnement
- Article UL 13 - Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations
- Article UL 14 - Performances énergétiques et environnementales
- Article UL 15 - Infrastructures et réseaux de communications électroniques

## **ARTICLE UL 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

### **Sont interdits dans la zone UL :**

1. Les constructions destinées à l'habitation, à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, au commerce, à l'artisanat, l'industrie, à l'exploitation agricole ou forestière ou à la fonction d'entrepôts.
2. Les installations classées pour la protection de l'environnement ;
3. L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
4. Les dépôts de toute nature (véhicules accidentés ou usagés, ferraille) ;
5. Les terrains de camping – caravanage ;
6. Les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisirs ;
7. Dans le périmètre de la servitude SUP2, correspondant à la zone des premiers effets létaux (PEL) : L'ouverture d'un établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 300 personnes ou à un immeuble de grande hauteur est interdite (voir les servitudes d'utilités publique concernant les « Canalisations de transport de matières dangereuses », joints en annexe, ainsi que la carte n°3 du règlement graphique).
8. Dans le périmètre de la servitude SUP3, correspondant à la zone d'effets létaux significatifs (ELS) : L'ouverture d'un établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 100 personnes ou à un immeuble de grande hauteur est interdite (voir les servitudes d'utilités publique concernant les « Canalisations de transport de matières dangereuses », joints en annexe, ainsi que la carte n°3 du règlement graphique).

## **ARTICLE UL 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

1. A l'intérieur des secteurs affectés par le bruit des infrastructures de transports terrestres mentionnés dans les annexes (arrêté préfectoral n° 2011-322-0005), les bâtiments à construire doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs, conformément aux décrets n° 95221 et 95222 du 09 Janvier 1995.

2.-Dans le périmètre de la servitude SUP1, correspondant à la zone des premiers effets létaux (PEL) : La délivrance d'un permis de construire relatif à un établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 100 personnes ou à un immeuble de grande hauteur et son ouverture est subordonnée à la fourniture d'une analyse de compatibilité ayant reçu l'avis favorable du transporteur ou, en cas d'avis défavorable du transporteur, l'avis favorable du préfet rendu au vu de l'expertise mentionnée au III de l'article R533-31 du code de l'environnement (voir les servitudes d'utilités publique concernant les « Canalisations de transport de matières dangereuses », joints en annexe, ainsi que la carte n°3 du règlement graphique).

### **3. Conditions particulières à respecter en secteurs de risques naturels**

---

#### **Dans les secteurs de risques naturels indicés « fv »:**

- Les constructions sont autorisées sous réserve que la base des ouvertures soit surélevée de 0.50 m par rapport au terrain naturel ou soit protégée d'une lame d'eau de 0.50 m de hauteur par un ouvrage déflecteur.

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

1. Les dispositions de l'article R 111-2 du Code de l'Urbanisme <sup>(1)</sup> restent applicables.

#### **2. Accès :**

Les accès doivent satisfaire aux règles minimales de sécurité, de défense contre l'incendie et permettre d'effectuer des entrées et/ou des sorties sans danger.

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

#### **3. Voirie :**

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

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

### **ARTICLE UL 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT, CONDITIONS DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL DANS LES ZONES RELEVANT DE L'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF**

#### **1- Eau**

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public d'eau potable, suivant le règlement applicable au territoire de la commune.

#### **2- Assainissement des eaux usées :**

Le branchement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation rejetant des eaux usées.

Ce branchement respectera le règlement d'assainissement applicable au territoire.

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

#### **3- Eaux pluviales (eaux de ruissellement des toitures, des terrasses, des parkings, des voies publiques et privées, des jardins, cours d'immeubles, eaux d'arrosage) :**

3.1. Toute construction, toute installation doit respecter les dispositions du zonage pluvial (voir le règlement graphique n° 6. du PLU).

---

<sup>(1)</sup> *Article R 111-2 du Code de l'Urbanisme : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations ».*

3.2. Pour toute nouvelle construction ou nouvel aménagement conduisant à l'imperméabilisation d'une surface, le stockage à la parcelle doit être privilégié.

Les bases de dimensionnement de la rétention à mettre en place doivent tenir compte de :

- ✓ la norme EN 752.2 qui recommande une période de retour des pluies de :
  - 10 ans en zone rurale
  - 20 ans en zone résidentielle
  - 30 ans pour les centres villes, zones industrielles et commerciales
- ✓ un débit de fuite équivalent au débit actuel pour une pluie d'occurrence annuelle

3.3. Des actions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation à l'échelle du particulier (ex : faire une voie d'accès en concassé plutôt qu'en enrobé, favoriser les espaces verts et les matériaux drainants dans l'aménagement des extérieurs,...).

En parallèle de ces techniques, il est vivement conseillé lorsque le terrain le permet, de ralentir les débits d'eaux pluviales en favorisant une circulation de ces eaux dans un fossé à ciel ouvert plutôt que dans des tuyaux.

3.4. Tout système de gestion des eaux pluviales doit rester accessible.

Le dispositif doit être implanté à une certaine distance par rapport aux bâtiments et par rapport à toute limite séparative de voisinage et de tout arbre ou tous végétaux développant un système racinaire important.

Il ne faut pas couvrir le système d'un revêtement étanche.

#### **4- Autres réseaux**

Les branchements des réseaux téléphoniques et électriques sont exécutés en souterrain sauf en cas d'impossibilité technique. Les coffrets d'électricité et de gaz, sont encastrés dans les façades ou intégrés dans les clôtures.

### **ARTICLE UL 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES EN CAS DE REALISATION D'UN DISPOSITIF D'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF**

Sans objet.

### **ARTICLE UL 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

#### Application des règles :

- Les règles sont applicables par rapport aux voies et emprises publiques et privées, vis à vis du corps principal du bâtiment ; les dépassées de toiture étant autorisées dans la limite de 1 m sous réserve de garantir le bon fonctionnement et la sécurité des voies et des emprises publiques.

#### 2. Règles générales :

- Les constructions doivent respecter un recul vis à vis des voies de 5 mètres minimum.

#### 3. Dispositions particulières :

- Lorsque par son gabarit ou son implantation un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions des alinéas ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou le gabarit de l'immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

- Des implantations différentes de celles prévues dans les règles générales peuvent être autorisées ou imposées :

- Pour les ouvrages et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, en raison de leur nature, de leur fonctionnement, ou pour des raisons liées à la sécurité du public.

## **ARTICLE UL 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

### Application des règles :

- Les règles sont applicables en tout point du bâtiment par rapport aux limites séparatives de propriétés latérales aux voies et de fonds de parcelles. Les règles vis à vis des voies privées sont régies par l'art UL 6 ci-dessus.

### 1. Règles générales :

- A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à construire au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

### 2. Dispositions particulières :

Des implantations différentes de celles prévues dans les règles générales peuvent être autorisées ou imposées :

- Pour les ouvrages et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, en raison de leur nature, de leur fonctionnement, ou pour des raisons liées à la sécurité du public.
- Pour prendre en compte l'implantation, la volumétrie des constructions, de la morphologie urbaine environnante, afin que le projet s'insère sans rompre l'harmonie des lieux, d'un front bâti constitué, d'une organisation bâtie particulière.

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

Sans objet.

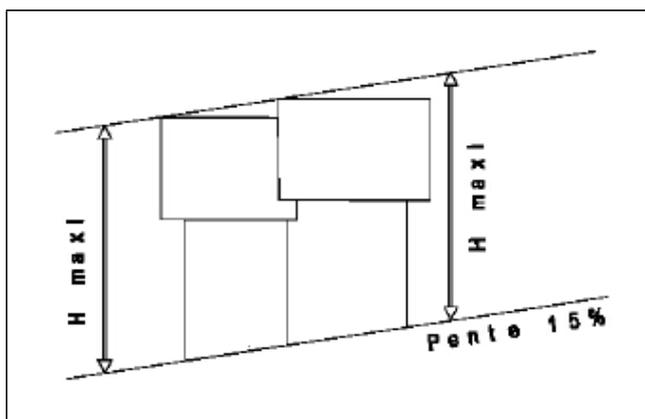
## **ARTICLE UL 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Sans objet .

## **ARTICLE UL 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

### 1. Mesure de la hauteur dans le cas des terrains en pente :

La hauteur est mesurée à l'aplomb du bâtiment par rapport au terrain naturel avant travaux (en point bas du terrain comme indiqué sur le schéma ci-dessous) et le point considéré (faîtage ou acrotère), ouvrages techniques, clocher d'église, cheminées et autres superstructures exclus. Un examen au cas par cas est effectué pour les terrains naturels au relief remodelé.



2. La hauteur ne doit pas excéder 10 m hors tout.

3. Dispositions particulières :

Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux des services publics ou d'intérêt collectif.

### **ARTICLE UL 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS – PRESCRIPTIONS DE NATURE A PRESERVER LES ELEMENTS DE PAYSAGE, QUARTIERS, IMMEUBLES, SITES ET SECTEURS IDENTIFIES EN APPLICATION DE L'ART L123-1-5-7°**

Se reporter au Titre VI commun à toutes les zones (Article 11).

### **ARTICLE UL 12 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

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

2. Par leurs dispositions techniques, les aires de stationnement doivent limiter l'imperméabilisation des sols.

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

#### **Remise en état du terrain :**

La remise en état du terrain après travaux ou construction doit être effectuée dans les lignes naturelles du paysage environnant.

Les mouvements de terre doivent être souples et harmonieux, aucune cassure brutale ne pourra être acceptée.

#### **Espaces libres :**

Les aménagements extérieurs et notamment ceux des espaces de stationnement doivent contribuer à limiter l'imperméabilisation de sols et favoriser l'infiltration des eaux pluviales par l'usage de matériaux adaptés. Tout espace non affecté à la construction est traité en aménagement paysager privilégiant une perméabilité du sol.

#### **Plantations, haies de clôtures :**

Toute plantation (haies de clôtures, arbres de hautes tiges, arbres d'ornements...) est réalisée avec des essences locales variées à majorité caduques. Pour les arbres de hautes tiges, seules des espèces à feuilles caduques (qui tombent en hiver) ou marcescentes (qui sèchent mais ne tombent

pas en hiver) peuvent être utilisées.

Toute clôture composée ou doublée par une haie végétale est réalisée avec au moins trois espèces buissonnantes dont une majorité de plantes à feuilles caduques ou marcescentes (par exemple : noisetier, érables, saules, cornouillers, charmille etc.). Pour composer sa haie vive et choisir les arbres de haute tige, on pourra consulter la plaquette éditée par le Conseil Général de l'Isère <sup>(2)</sup> « planter les haies champêtres en Isère ».

#### **ARTICLE UL 14 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

L'orientation sud des constructions est privilégiée pour maximiser les apports de chaleur gratuits en période hiver combinée à la mise en place de dispositifs de protection solaire passifs adéquats pour éviter les surchauffes en été (casquettes, plantations d'arbres à feuilles caduques, ...).

Des dispositifs passifs (haies, murs ...) de protection vis-à-vis des vents dominants sont recommandés.

#### **ARTICLE UL 15 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

A l'occasion des travaux de génie civil, les fourreaux nécessaires aux passages des réseaux électroniques à très haut débit, doivent être prévus.

---

<sup>(2)</sup> « Planter des haies champêtres en Isère » plaquette éditée par le Conseil Général de l'Isère

## **ZONE UK**

### ***CARACTERE DE LA ZONE (extrait du rapport de présentation)***

La zone UK correspond à une zone équipée réservée aux activités économiques.

Le plan distingue :

- **Des secteurs indicés « a »**, non raccordés au réseau d'assainissement collectif, dans lesquels des installations d'assainissement autonome conformes à la législation en vigueur sont obligatoires (11° de l'art L123-1-5).
- **Des secteurs affectés par le bruit de voies classées sonores par arrêté préfectoral n°2011-322-0005**, soumis à des prescriptions d'isolement acoustiques des constructions et installations autorisées.
- **Des bandes de dangers aux abords des canalisations de transports de matières dangereuses** qui traversent le territoire, dans lesquelles les occupations et utilisations du sol sont soumises à des interdictions ou prescriptions spéciales (voir les servitudes d'utilités publique concernant les « Canalisations de transport de matières dangereuses », joints en annexe, ainsi que la carte n°3 du règlement graphique).
- **Des zones de risques naturels** dans lesquelles les occupations et utilisations du sol peuvent être interdites ou soumises à des conditions spéciales.

## SOMMAIRE

- Article UK 1 - Occupations et utilisations du sol interdites
- Article UK 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières
- Article UK 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public
- Article UK 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, conditions de réalisation d'un assainissement individuel dans les zones relevant de l'assainissement non collectif
- Article UK 5 - Surface minimale de terrains en cas de réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif
- Article UK 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
- Article UK 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
- Article UK 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
- Article UK 9 - Emprise au sol des constructions
- Article UK 10 - Hauteur maximale des constructions
- Article UK 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords – prescriptions de nature à préserver les éléments de paysage, quartiers, immeubles, sites et secteurs protégés en application du « h » de l'art I123-11
- Article UK 12 - Stationnement
- Article UK 13 - Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations
- Article UK 14 - Performances énergétiques et environnementales
- Article UK 15 - Infrastructures et réseaux de communications électroniques

## **ARTICLE UK 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

1. Les constructions à usage d'habitation ;
2. Les constructions à usage d'hébergement hôtelier ;
3. Les commerces ;
4. Les constructions à usage de l'exploitation agricole ;
5. Les Etablissements recevant du public sans rapport avec la vocation de la zone ;
6. Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ;
7. Les terrains de camping - caravanage ;
8. Les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisirs ;
9. L'aménagement de terrain pour la pratique des sports ou de loisirs motorisés ;
10. Les affouillements et exhaussements de sol à l'exception de ceux autorisés à l'article UK 2 ;
11. Dans le périmètre de la servitude SUP2, correspondant à la zone des premiers effets létaux (PEL) : L'ouverture d'un établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 300 personnes ou à un immeuble de grande hauteur est interdite (voir les servitudes d'utilités publique concernant les « Canalisations de transport de matières dangereuses », joints en annexe, ainsi que la carte n°3 du règlement graphique).
12. Dans le périmètre de la servitude SUP3, correspondant à la zone d'effets létaux significatifs (ELS) : L'ouverture d'un établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 100 personnes ou à un immeuble de grande hauteur est interdite (voir les servitudes d'utilités publique concernant les « Canalisations de transport de matières dangereuses », joints en annexe, ainsi que la carte n°3 du règlement graphique).

## **ARTICLE UK 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

### **Dans la zone UK et secteurs UKa :**

1. A l'intérieur des secteurs affectés par le bruit des infrastructures de transports terrestres mentionnés dans les annexes (arrêté préfectoral n° 2011-322-0005), les bâtiments à construire doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs, conformément aux décrets n° 95221 et 95222 du 09 Janvier 1995.
2. Dans le périmètre de la servitude SUP1, correspondant à la zone des premiers effets létaux (PEL) : La délivrance d'un permis de construire relatif à un établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 100 personnes ou à un immeuble de grande hauteur et son ouverture est subordonnée à la fourniture d'une analyse de compatibilité ayant reçu l'avis favorable du transporteur ou, en cas d'avis défavorable du transporteur, l'avis favorable du préfet rendu au vu de l'expertise mentionnée au III de l'article R533-31 du code de l'environnement (voir les servitudes d'utilités publique concernant les « Canalisations de transport de matières dangereuses », joints en annexe, ainsi que la carte n°3 du règlement graphique).

### **3. Conditions particulières à respecter dans les secteurs de risques naturels**

#### **3.1. Dans les secteurs « fi' » :**

- Les aménagements et exploitations temporaires sous le niveau de référence sont autorisés à condition que toutes les dispositions techniques soient prises pour que ces installations soient **démontées et évacuées en temps voulu en cas de crue.**
- Les hangars ouverts sont réalisés sans remblaiement.

- Pour les modifications de bâtiments existants et les extensions de moins de 20 m<sup>2</sup>, il est prescrit de surélever les équipements et matériels vulnérables au-dessus du niveau de référence (+0.50 m par rapport au terrain naturel).
- Pour les constructions autres que les hangars ouverts, les extensions de moins de 20 m<sup>2</sup>, le premier niveau utilisable est soit surélevé de +0.50 m par rapport au terrain naturel, soit le maître d'ouvrage, sous sa responsabilité, peut mettre en œuvre un ensemble de mesures de réduction de la vulnérabilité du bâtiment (batardeaux, cuvelage étanche, etc.) permettant d'apporter un niveau de protection équivalent à celui résultant d'une surélévation au-dessus du niveau de référence.
- Le RESI tel que défini à l'article 5 du Titre I, doit être inférieur à 0.50.
- Les constructions doivent respecter une marge de recul par rapport aux fossés, canaux, chantournes définis à l'article 5 du Titre 1.
- Les ouvertures des bâtiments doivent avoir leur base au-dessus du niveau de référence (+0.50 m par rapport au terrain naturel).
- Les clôtures, cultures, plantations et espaces verts et de jeux s'effectuent sans remblaiement.

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

1. Les dispositions de l'article R 111-2 du Code de l'Urbanisme <sup>(1)</sup> restent applicables.

#### **2. Accès :**

Les accès doivent satisfaire aux règles minimales de sécurité, de défense contre l'incendie et permettre d'effectuer des entrées et/ou des sorties sans danger.

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

#### **3. Voirie :**

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

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

---

<sup>(1)</sup> Article R 111-2 du Code de l'Urbanisme : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations ».

## **ARTICLE UK 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT, CONDITIONS DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL DANS LES ZONES RELEVANT DE L'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF**

### **1- Eau**

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public d'eau potable, suivant le règlement applicable au territoire de la commune.

### **2- Assainissement des eaux usées :**

#### **2.1. Eaux usées domestiques :...**

**2.1.1. En secteurs UK d'assainissement collectif** (voir le règlement graphique n° 5 du PLU), le branchement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation, dans la mesure où la parcelle est desservie par le réseau.

Ce branchement respectera le règlement d'assainissement applicable au territoire.

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

**2.1.2. En secteurs UKa d'assainissement non collectif** (voir le règlement graphique n° 5 du PLU), toute construction ou installation générant des eaux usées doit être équipée d'un système de traitement individuel des eaux usées conforme à la réglementation en vigueur et adapté à l'aptitude des sols à l'assainissement autonome. La filière retenue après étude des sols à la parcelle par un bureau d'études compétent, aux frais du pétitionnaire, doit être contrôlée par le SPANC<sup>1</sup> géré par la CAPV<sup>2</sup>.

#### **2.2. Eaux usées non domestiques :**

Les installations, ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins non domestiques entraînant des déversements, écoulements, rejets, même non polluants sont soumis à autorisation ou à déclaration (article 10 Loi sur l'eau du 3 janvier 1992 - décret 93.743).

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

### **3- Eaux pluviales (eaux de ruissellement des toitures, des terrasses, des parkings, des voies publiques et privées, des jardins, cours d'immeubles, eaux d'arrosage) :**

3.1. Toute construction, toute installation doit respecter les dispositions du zonage pluvial (voir le règlement graphique n° 6. du PLU).

3.2. Pour toute nouvelle construction ou nouvel aménagement conduisant à l'imperméabilisation d'une surface, le stockage à la parcelle doit être privilégié.

Les bases de dimensionnement de la rétention à mettre en place doivent tenir compte de :

- ✓ la norme EN 752.2 qui recommande une période de retour des pluies de :
  - 10 ans en zone rurale
  - 20 ans en zone résidentielle
  - 30 ans pour les centres villes, zones industrielles et commerciales
- ✓ un débit de fuite équivalent au débit actuel pour une pluie d'occurrence annuelle

<sup>1</sup> SPANC : Service public d'assainissement non collectif

<sup>2</sup> CAPV : Communauté d'Agglomération du Pays Voironnais

3.3. Des actions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation à l'échelle du particulier (ex : faire une voie d'accès en concassé plutôt qu'en enrobé, favoriser les espaces verts et les matériaux drainants dans l'aménagement des extérieurs,...).

En parallèle de ces techniques, il est vivement conseillé lorsque le terrain le permet, de ralentir les débits d'eaux pluviales en favorisant une circulation de ces eaux dans un fossé à ciel ouvert plutôt que dans des tuyaux.

3.4. Tout système de gestion des eaux pluviales doit rester accessible.

Le dispositif doit être implanté à une certaine distance par rapport aux bâtiments et par rapport à toute limite séparative de voisinage et de tout arbre ou tous végétaux développant un système racinaire important.

Il ne faut pas couvrir le système d'un revêtement étanche.

#### **4- Autres réseaux**

Les branchements des réseaux téléphoniques et électriques sont exécutés en souterrain sauf en cas d'impossibilité technique. Les coffrets d'électricité et de gaz, sont encastrés dans les façades ou intégrés dans les clôtures.

### **ARTICLE UK 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES EN CAS DE REALISATION D'UN DISPOSITIF D'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF**

Sans objet.

### **ARTICLE UK 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

1. *Application des règles :*

- *Les règles ci-dessous sont applicables aux voies et emprises publiques et privées.*

2. Les constructions sont implantées avec un recul minimum de 7 m par rapport à l'alignement des RD 12 et RD 12D. Le long des autres voies, elles peuvent s'implanter avec un recul minimum de 5 m par rapport à l'alignement.

3. Dispositions particulières :

- Lorsque par son gabarit ou son implantation un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions des alinéas ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou le gabarit de l'immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.
- Des implantations différentes de celles prévues dans les règles générales peuvent être autorisées ou imposées :
  - Pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, les ouvrages et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, en raison de leur nature, de leur fonctionnement, ou pour des raisons liées à la sécurité du public.

### **ARTICLE UK 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à construire au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à 4 m.

Toutefois, cette marge peut être 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.

Lorsque par son gabarit ou son implantation un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions des alinéas ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou le gabarit de l'immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

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

Sans objet.

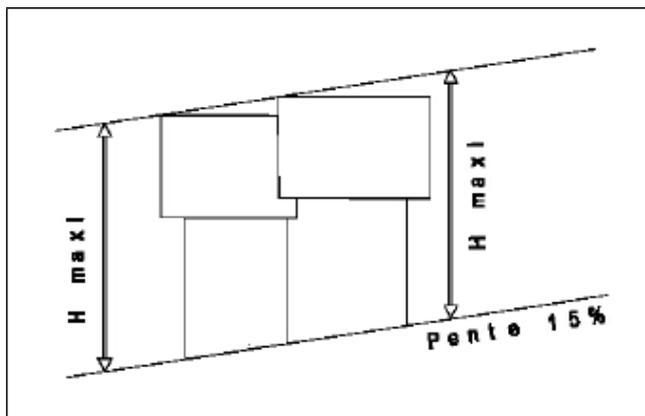
### **ARTICLE UK 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 70%.

### **ARTICLE UK 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

#### 1. Mesure de la hauteur dans le cas des terrains en pente :

La hauteur est mesurée à l'aplomb du bâtiment par rapport au terrain naturel avant travaux (en point bas du terrain comme indiqué sur le schéma ci-dessous) et le point considéré (faîtage ou acrotère), ouvrages techniques, clocher d'église, cheminées et autres superstructures exclus. Un examen au cas par cas est effectué pour les terrains naturels au relief remodelé.



2. En zones UK et UKa, la hauteur ne doit pas excéder 10 m hors tout.

3. Les bâtiments existants échapperont à cette règle de hauteur dans la mesure où leur réaménagement ne modifie pas le volume initial de la construction.

En cas de reconstruction totale suite à un sinistre, cette reconstruction pourra être réalisée dans le volume de la construction existant avant le sinistre.

4. Ces règles de hauteur ne sont pas applicables aux ouvrages et accessoires des lignes de distribution d'énergie électrique.

### **ARTICLE UK 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS – PRESCRIPTIONS DE NATURE A PRESERVER LES ELEMENTS DE PAYSAGE, QUARTIERS, IMMEUBLES, SITES ET SECTEURS IDENTIFIES EN APPLICATION DE L'ART L123-1-5-7°**

Se reporter au Titre VI commun à toutes les zones (Article 11).

### **ARTICLE UK 12 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

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

2. Sur la parcelle, doivent être aménagées des aires de stationnement suffisantes pour assurer le stationnement ou le garage des véhicules de livraison et de service de l'établissement d'une part, des véhicules du personnel, des visiteurs d'autre part, sur les bases fixées ci-dessous :

- Véhicules de livraison et de service : prévoir 2 emplacements (50 m<sup>2</sup>) pour véhicules industriels. Ces normes ne comprennent pas les aires réservées aux manœuvres des véhicules, lesquelles doivent apparaître au plan de circulation qui accompagne la demande de permis de construire.
- Pour le personnel : une place pour deux emplois.
- Pour les visiteurs et la clientèle : une place de stationnement voitures (15 m<sup>2</sup>) par 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher recevant du public.
- Des dispositifs pour le stationnement des cycles (deux-roues et deux roues motorisées) : Pour les bâtiments à usage principal de bureaux : prévoir un espace couvert, éclairé et facilement accessible, situé dans le bâtiment, ou à l'extérieur du bâtiment à condition d'être couvert, éclairé, clos et sur la même unité foncière que le bâtiment, d'une surface égale à 1.5% de la surface de plancher.

3. Par leurs dispositions techniques, les aires de stationnement doivent limiter l'imperméabilisation des sols.

### **ARTICLE UK 13 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

#### **Composition et intégration paysagère :**

La remise en état du terrain après travaux ou construction doit être effectuée dans les lignes naturelles du paysage environnant.

Les mouvements de terre doivent être souples et harmonieux, aucune cassure brutale ne pourra être acceptée.

Les aires de stationnement sont plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige tous les 3 emplacements, en dégagant un périmètre non imperméabilisé d'au moins un mètre autour de chaque arbre.

Le pétitionnaire doit indiquer les plantations et les essences existantes sur le terrain préalablement au projet.

#### **Espaces libres :**

Les aménagements extérieurs et notamment ceux des espaces de stationnement doivent contribuer à limiter l'imperméabilisation de sols et favoriser l'infiltration des eaux pluviales par l'usage de matériaux adaptés : 50% à 70% de l'espace non affectés à la construction sont traités en aménagement paysager, végétalisé et non perméable.

Les aires de stockage doivent être le moins visibles possible depuis l'espace public. Elles sont interdites le long de la RD 12, de la RD 12D.

#### **Plantation**

**s :**

La conception du projet s'attachera à conserver et à mettre en valeur le patrimoine végétal existant et en cas de nécessité d'abattage à reconstituer les plantations ou le boisement avec la qualité paysagère initiale.

Toute plantation (haies de clôtures, arbres de hautes tiges, arbres d'ornements...) est réalisée avec des essences locales variées à majorité caduques. Pour les arbres de hautes tiges, seules des espèces à feuilles caduques (qui tombent en hiver) ou marcescentes (qui sèchent mais ne tombent pas en hiver) peuvent être utilisées.

Toute clôture composée ou doublée par une haie végétale est réalisée avec au moins trois espèces buissonnantes dont une majorité de plantes à feuilles caduques ou marcescentes (par exemple : noisetier, érables, saules, cornouillers, charmillle etc.). Pour composer sa haie vive et choisir les arbres de haute tige, on pourra consulter la plaquette éditée par le Conseil Général de l'Isère <sup>(2)</sup>

« planter les haies champêtres en Isère ».

### **ARTICLE UK 14 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

L'orientation sud des constructions est privilégiée pour maximiser les apports de chaleur gratuits en période hiver combinée à la mise en place de dispositifs de protection solaire passifs adéquats pour éviter les surchauffes en été (casquettes, plantations d'arbres à feuilles caduques, ...).

Des dispositifs passifs (haies, murs ...) de protection vis-à-vis des vents dominants sont recommandés.

### **ARTICLE UK 15 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

A l'occasion des travaux de génie civil, les fourreaux nécessaires aux passages des réseaux électroniques à très haut débit, doivent être prévus.

---

(2) « Planter des haies champêtres en Isère » plaquette éditée par le Conseil Général de l'Isère

## TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

### ZONE AU<sub>o</sub>

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

Il s'agit d'une zone à caractère naturel destinée à être ouverte à l'urbanisation à l'occasion d'une opération d'aménagement d'ensemble. Les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité, existants à la périphérie immédiate, ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter à l'intérieur de la zone.

Le plan distingue :

- **Des bandes de dangers aux abords des canalisations de transports de matières dangereuses** qui traversent le territoire, dans lesquelles les occupations et utilisations du sol sont soumises à des interdictions ou prescriptions spéciales (voir les servitudes d'utilités publique concernant les « Canalisations de transport de matières dangereuses », joints en annexe, ainsi que la carte n°3 du règlement graphique).
- **Une orientation d'aménagement et de programmation (cf. dossier n° 3 du PLU)**

## **SOMMAIRE**

- Article AUo 1 - Occupations et utilisations du sol interdites
- Article AUo 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières
- Article AUo 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public
- Article AUo 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, conditions de réalisation d'un assainissement individuel dans les zones relevant de l'assainissement non collectif
- Article AUo 5 - Surface minimale de terrains en cas de réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif
- Article AUo 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
- Article AUo 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
- Article AUo 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
- Article AUo 9 - Emprise au sol des constructions
- Article AUo 10 - Hauteur maximale des constructions
- Article AUo 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords, prescriptions de protection des éléments de paysage, constructions patrimoniales
- Article AUo 12 - Stationnement
- Article AUo 13 - Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations
- Article AUo 14 - Performances énergétiques et environnementales
- Article AUo 15 - Infrastructures et réseaux de communications électroniques

## **ARTICLE AUo 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdits :

1. Toute construction non réalisée dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble ;
2. Les constructions et installations à usage d'activités industrielles ;
3. Les installations classées pour la protection de l'environnement ;
4. L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
5. Les constructions et installations à usage d'activités artisanales ;
6. Les commerces ;
7. Les constructions à usage d'hébergement hôtelier ;
8. Les constructions à destination de l'exploitation agricole ;
9. Les constructions à destination de l'exploitation forestière ;
10. Les constructions destinées à la fonction d'entrepôts
11. Les dépôts de toute nature (véhicules accidentés ou usagés, ferraille) ;
12. Les abris de jardins ou les garages isolés ne constituant pas une annexe à une habitation existante dans la zone ;
13. Les terrains de camping – caravanage ;
14. Les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisirs ;
15. L'aménagement de terrain pour la pratique des sports ou de loisirs motorisés ;
16. Les affouillements et exhaussements de sol à l'exception de ceux autorisés à l'article UA 2 ;
17. Dans le périmètre de la servitude SUP2, correspondant à la zone des premiers effets létaux (PEL) : L'ouverture d'un établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 300 personnes ou à un immeuble de grande hauteur est interdite (voir les servitudes d'utilités publique concernant les « Canalisations de transport de matières dangereuses », joints en annexe, ainsi que la carte n°3 du règlement graphique).
18. Dans le périmètre de la servitude SUP3, correspondant à la zone d'effets létaux significatifs (ELS) : L'ouverture d'un établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 100 personnes ou à un immeuble de grande hauteur est interdite (voir les servitudes d'utilités publique concernant les « Canalisations de transport de matières dangereuses », joints en annexe, ainsi que la carte n°3 du règlement graphique).

## **ARTICLE AUo 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

1. Les constructions sont autorisées lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, respectant l' OAP n° 2 (orientations d'aménagement et de programmation) figurant dans le dossier n° 3 du PLU.

2. Les exhaussements et affouillements de sol sont autorisés s'ils sont liés aux constructions, installations, ou aux travaux publics, autorisés dans la zone ;

3. Les constructions ou installations à usage d'activités artisanales sont autorisées si elles sont compatibles avec le voisinage habité, si elles ne créent pas de risques de nuisances (esthétique, olfactive, sonore, rejets et risques divers ...), ou n'entraînent pas pour le voisinage une incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux une insalubrité ou un sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

4. Dans le périmètre de la servitude SUP1, correspondant à la zone des premiers effets létaux (PEL) : La délivrance d'un permis de construire relatif à un établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 100 personnes ou à un immeuble de grande hauteur et son ouverture est subordonnée à la fourniture d'une analyse de compatibilité ayant reçu l'avis favorable du transporteur ou, en cas d'avis défavorable du transporteur, l'avis favorable du préfet rendu au vu de l'expertise mentionnée au III de l'article R533-31 du code de l'environnement (voir les servitudes d'utilités publique concernant les « Canalisations de transport de matières dangereuses », joints en annexe, ainsi que la carte n°3 du règlement graphique).

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

1. Les dispositions de l'article R 111-2 du Code de l'Urbanisme <sup>(1)</sup> restent applicables.

### **2. Les accès et voiries :**

Ils doivent être définis dans le respect de l'orientation d'aménagement et de programmation définie pour la zone (cf. dossier n° 3).

### **3. Accès :**

L'accès principal à la zone s'effectuera depuis la rue principale du village ; il doit satisfaire aux règles minimales de sécurité, de défense contre l'incendie et permettre d'effectuer des entrées et/ou des sorties sans danger.

### **4. Voirie de desserte de l'opération :**

L'opération est desservie par une voie mixte (voitures et piétons) en modes partagés d'une emprise minimum de 6.00 m ainsi que par une voie dédiée aux piétons desservant plusieurs constructions d'une emprise minimum de 3.00 mètres.

---

<sup>(1)</sup> *Article R 111-2 du Code de l'Urbanisme : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations ».*

## **ARTICLE AUo 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT, CONDITIONS DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL DANS LES ZONES RELEVANT DE L'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF**

### **1- Eau**

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public d'eau potable, suivant le règlement applicable au territoire de la commune.

### **2- Assainissement des eaux usées :**

#### **2.1. Eaux usées domestiques.....**

Le branchement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation. Ce branchement respectera le règlement d'assainissement applicable au territoire.

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

### **3- Eaux pluviales (eaux de ruissellement des toitures, des terrasses, des parkings, des voies publiques et privées, des jardins, cours d'immeubles, eaux d'arrosage) :**

3.1. Toute construction, toute installation doit respecter les dispositions du zonage pluvial (voir le règlement graphique n°6. du PLU).

3.2. Pour toute nouvelle construction ou nouvel aménagement conduisant à l'imperméabilisation d'une surface, le stockage à la parcelle doit être privilégié.

Les bases de dimensionnement de la rétention à mettre en place doivent tenir compte de :

- ✓ la norme EN 752.2 qui recommande une période de retour des pluies de :
  - 10 ans en zone rurale
  - 20 ans en zone résidentielle
  - 30 ans pour les centres villes, zones industrielles et commerciales
- ✓ un débit de fuite équivalent au débit actuel pour une pluie d'occurrence annuelle

3.3. Des actions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation à l'échelle du particulier (ex : faire une voie d'accès en concassé plutôt qu'en enrobé, favoriser les espaces verts et les matériaux drainants dans l'aménagement des extérieurs,...).

En parallèle de ces techniques, il est vivement conseillé lorsque le terrain le permet, de ralentir les débits d'eaux pluviales en favorisant une circulation de ces eaux dans un fossé à ciel ouvert plutôt que dans des tuyaux.

3.4. Tout système de gestion des eaux pluviales doit rester accessible.

Le dispositif doit être implanté à une certaine distance par rapport aux bâtiments et par rapport à toute limite séparative de voisinage et de tout arbre ou tous végétaux développant un système racinaire important.

Il ne faut pas couvrir le système d'un revêtement étanche.

### **4- Autres réseaux**

Les branchements des réseaux téléphoniques et électriques sont exécutés en souterrain sauf en cas d'impossibilité technique. Les coffrets d'électricité et de gaz, sont encastrés dans les façades ou intégrés dans les clôtures.

### **5- Ordures ménagères :**

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

## **ARTICLE AUo 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS EN CAS DE REALISATION D'UN DISPOSITIF D'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF**

Sans objet.

## **ARTICLE AUo 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

### Application des règles :

- *En application de l'art R123-10-1 du Code de l'Urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles ci-dessous s'appliquent à chacun des lots découpés ou projetés du terrain d'assiette faisant l'objet de la demande et non au regard de l'ensemble du projet.*
- *Les règles sont applicables aux voies et emprises publiques privées.*
- *Elles s'appliquent au corps principal du bâtiment, les dépassées de toiture sont autorisées dans la limite de 1 m, sous réserve de garantir le bon fonctionnement et la sécurité des voies et des emprises publiques.*

1. Les constructions s'implanteront à l'alignement ou en recul maximum de 5 mètres (espace non clos) par rapport à la voie nouvelle de desserte interne de la zone, selon les dispositions prévues dans l'orientation d'aménagement et de programmation figurant dans le dossier n° 3 du PLU.

## **ARTICLE AUo 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

### 1. Application des règles ci-dessous :

- *En application de l'art R123-10-1 du Code de l'Urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles ci-dessous s'appliquent à chacun des lots découpés ou projetés du terrain d'assiette faisant l'objet de la demande et non au regard de l'ensemble du projet.*
- *Rappel : les règles d'implantation vis à vis des voies privées sont régies par l'art AUo 6 ci-dessus.*

### 2. Règles générales :

- Sur une profondeur de 15 m à partir de l'alignement, les constructions doivent jouxter au moins une des limites séparatives ayant son origine à l'alignement.
- Au-delà de la bande de 15 m de profondeur, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 m ( $H/2 > 4m$ ). Cette règle s'applique au corps principal du bâtiment, les saillies de toitures n'étant pas prises en compte dans la limite de 1 mètre de profondeur.
- Les piscines (bords extérieurs du bassin) doivent être implantées en recul minimum de 3 m minimum de toutes limites séparatives.

### 3. Dispositions particulières :

- Des implantations différentes de celles prévues dans les règles générales peuvent être autorisées ou imposées pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, les ouvrages et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, en raison de leur nature, de leur fonctionnement, ou pour des raisons liées à la sécurité du public.

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

Sans objet.

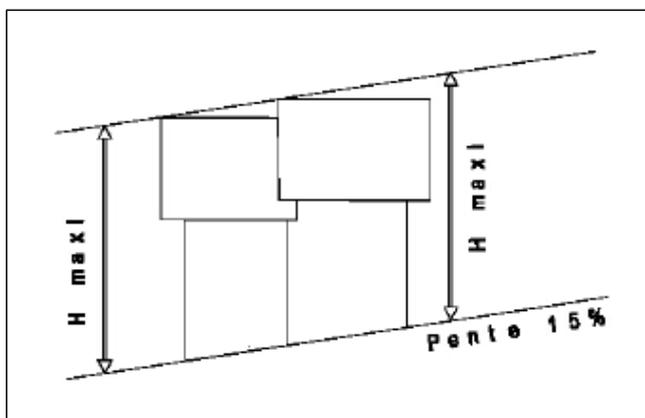
## **ARTICLE AUo 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Le Coefficient d'Emprise au Sol maximal est fixé à 0.50.

## **ARTICLE AUo 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

### Mesure de la hauteur dans le cas des terrains en pente

La hauteur est mesurée à l'aplomb du bâtiment par rapport au terrain naturel avant travaux (en point bas du terrain comme indiqué sur le schéma ci-dessous) et le point considéré (faîtage ou acrotère), ouvrages techniques, clocher d'église, cheminées et autres superstructures exclus. Un examen au cas par cas est effectué pour les terrains naturels au relief remodelé.



2. La hauteur ne doit pas excéder 10 m hors tout.

## **ARTICLE AUo 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS – PRESCRIPTIONS DE NATURE A PRESERVER LES ELEMENTS DE PAYSAGE, QUARTIERS, IMMEUBLES, SITES ET SECTEURS IDENTIFIES EN APPLICATION DE L'ART L123-1-5-7°**

Se reporter au Titre VI commun à toutes les zones (Article 11)

<sup>(1)</sup> Article L 123-1-13 du Code de l'Urbanisme : Il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat. Les plans locaux d'urbanisme peuvent en outre ne pas imposer la réalisation d'aires de stationnement lors de la construction de ces logements.

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

Sylvie VALLET Urbaniste / Christophe SERAUDIE Architecte / Caroline GIORGETTI, Paysagiste / Olga BRAOUDAKIS Architecte /

Michel PUECH Environnement

## **ARTICLE AUo 12 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques à raison de 2 places de stationnement par logement.

2. Pour les logements locatifs créés financés à l'aide d'un prêt aidé de l'Etat, quelle que soit la surface de plancher : 1 place de stationnement (article L 123-1-13 du Code de l'urbanisme <sup>(1)</sup>) par logement.

### **3. Stationnement des deux-roues :**

Pour les opérations d'habitat collectif :

Prévoir un espace couvert et éclairé d'une superficie de 0.75 m<sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales, et 1.5 m<sup>2</sup> par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m<sup>2</sup>. Cet espace peut être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert, éclairé et clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment. Il peut être constitué de plusieurs emplacements.

4. Par leurs dispositions techniques, les aires de stationnement doivent limiter l'imperméabilisation des sols.

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

### **Remise en état du terrain :**

La remise en état du terrain doit être effectuée dans les lignes naturelles du paysage environnant.

### **Espaces libres :**

Les aménagements extérieurs et notamment ceux des espaces de stationnement doivent contribuer à limiter l'imperméabilisation de sols et favoriser l'infiltration des eaux pluviales par l'usage de matériaux adaptés. Tout espace non affecté à la construction est traité en aménagement paysager privilégiant une perméabilité du sol.

### **Aires de détente, espaces communs :**

Les opérations d'habitat collectif de plus de 4 logements doivent prévoir sur le terrain d'assiette un ou plusieurs espaces verts ou de détente communs.

### **Plantations, haies de clôtures :**

Toute plantation (haies de clôtures, arbres de hautes tiges, arbres d'ornements...) est réalisée avec des essences locales variées à majorité caduques. Pour les arbres de hautes tiges, seules des espèces à feuilles caduques (qui tombent en hiver) ou marcescentes (qui séchent mais ne tombent pas en hiver) peuvent être utilisées.

Toute clôture composée ou doublée par une haie végétale est réalisée avec au moins trois espèces buissonnantes dont une majorité de plantes à feuilles caduques ou marcescentes (par exemple : noisetier, érables, saules, cornouillers, charmille etc.). Pour composer sa haie vive et choisir les arbres de haute tige, on pourra consulter la plaquette éditée par le Conseil Général de l'Isère <sup>(2)</sup> « planter les haies champêtres en Isère ».

<sup>(2)</sup> « Planter des haies champêtres en Isère » plaquette éditée par le Conseil Général de l'Isère

**ARTICLE AUo 14 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

L'orientation sud des constructions est privilégiée pour maximiser les apports de chaleur gratuits en période hiver combinée à la mise en place de dispositifs de protection solaire passifs adéquats pour éviter les surchauffes en été (casquettes, plantations d'arbres à feuilles caduques, ...).

Des dispositifs passifs (haies, murs...) de protection vis-à-vis des vents dominants sont recommandés.

**ARTICLE AUo 15 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

A l'occasion des travaux de génie civil, les fourreaux nécessaires aux passages des réseaux électroniques à très haut débit, doivent être prévus.

## **ZONE AU<sub>p</sub>**

### ***Caractère de la zone (extrait du rapport de présentation complémentaire de la modification n°1 du PLU)***

Il s'agit d'une zone à caractère naturel destinée à être ouverte à l'urbanisation à l'occasion d'une opération d'aménagement d'ensemble. Les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité, d'assainissement existants à la périphérie immédiate, ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter à l'intérieur de la zone.

Le plan distingue :

- **Un secteur « S3 » délimité en application de l'article L151-15 du Code de l'Urbanisme**, dans lequel 100% des logements réalisés sont de type locatif social.
- **Du patrimoine végétal (alignements d'arbres et arbustes, haies) ainsi qu'un secteur paysager**, à protéger identifiés en application des articles L151-19 et R123-11-h du Code de l'Urbanisme, à protéger en faisant l'objet de prescriptions de nature à assurer leur protection.
- **Des secteurs affectés par le bruit de voies classées sonores par arrêté préfectoral n°2011-322-0005**, soumis à des prescriptions d'isolement acoustiques des constructions et installations autorisées.
- **Des bandes de dangers aux abords des canalisations de transports de matières dangereuses** qui traversent le territoire, dans lesquelles les occupations et utilisations du sol sont soumises à des interdictions ou prescriptions spéciales (voir les servitudes d'utilités publique concernant les « Canalisations de transport de matières dangereuses », joints en annexe, ainsi que la carte n°3 du règlement graphique).
- **Des zones de risques naturels** dans lesquelles les occupations et utilisations du sol peuvent être interdites ou soumises à des conditions spéciales.
- **Une orientation d'aménagement et de programmation** (cf. dossier n°3 du PLU).
- **Un secteur plan masse coté à trois dimensions.**

## SOMMAIRE

- Article AUp 1 - Occupations et utilisations du sol interdites
- Article AUp 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières
- Article AUp 3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public
- Article AUp 4 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, conditions de réalisation d'un assainissement individuel dans les zones relevant de l'assainissement non collectif
- Article AUp 5 Surface minimale de terrains en cas de réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif
- Article AUp 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
- Article AUp 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
- Article AUp 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
- Article AUp 9 - Emprise au sol des constructions
- Article AUp 10 - Hauteur maximale des constructions
- Article AUp 11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords – prescriptions de nature à préserver les éléments de paysage, quartiers, immeubles, sites et secteurs protégés en application du « h » de l'art I123-11
- Article AUp 12 - Stationnement
- Article AUp 13 - Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations
- Article AUp 14 - Performances énergétiques et environnementales
- Article AUp 15 - Infrastructures et réseaux de communications électroniques

**ARTICLE AUp 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdits :

1. Toute construction non réalisée dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble ;
2. Les constructions hors piscines et hors annexes de moins de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, les garages quelle que soit leur emprise au sol, en dehors des polygones d'implantation des constructions délimités par un plan masse coté à trois dimensions ;
3. Toute construction ou installation dans le secteur paysager délimité en application des articles L151-19 et R123-11-h du code de l'urbanisme ;
4. Les constructions et installations à usage d'activités industrielles ;
5. Les installations classées pour la protection de l'environnement ;
6. L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
7. Les constructions et installations à usage d'activités artisanales ;
8. Les commerces ;
9. Les constructions à destination de l'exploitation agricole ;
10. Les constructions à destination de l'exploitation forestière ;
11. Les constructions destinées à la fonction d'entrepôts ;
12. Les dépôts de toute nature (véhicules accidentés ou usagés, ferraille) ;
13. Les abris de jardins ou les garages isolés ne constituant pas une annexe à une habitation existante dans la zone ;
14. Les terrains de camping – caravanage ;
15. Les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisirs ;
16. L'aménagement de terrain pour la pratique des sports ou de loisirs motorisés ;
17. Les affouillements et exhaussements de sol à l'exception de ceux autorisés à l'article AUp 2 ;

## **ARTICLE AUp 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

1. Les constructions sont autorisées lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, respectant l'orientation d'aménagement et de programmation n°3 et le plan masse coté à trois dimensions.

2. Les exhaussements et affouillements de sol sont autorisés s'ils sont liés aux constructions, installations, ou aux travaux publics, autorisés dans la zone.

3. Dans le secteur « S3 », 100% des logements réalisés seront de type locatif social.

4. Les constructions hors piscines et hors annexes de moins de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, les garages quelle que soit leur emprise au sol, seront implantés au sein des polygones d'implantation des constructions délimités au plan masse coté à trois dimensions.

5. Le patrimoine végétal (haies ou alignements d'arbres ou arbustes) identifié en éléments de paysage sur le document graphique du règlement en application des articles L 151-19 et R 123-11-h du code de l'urbanisme, doit être maintenu en l'état, sauf en cas de problème sanitaire avéré de la végétation. En cas de destruction totale ou partielle du patrimoine végétal pour des problèmes sanitaires, il est restauré avec des arbres et des arbustes d'essences végétales comparables afin de ne pas altérer la structure du paysage et préserver la biodiversité. Tous travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément de paysage identifié sur le document graphique du règlement du PLU en application de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable (article R 421-23-(h) du Code de l'urbanisme).

6. A l'intérieur des secteurs affectés par le bruit des infrastructures de transports terrestres mentionnés dans les annexes (arrêté préfectoral n° 2011-322-0005), les bâtiments à construire doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs, conformément aux décrets n°95221 et 95222 du 09 janvier 1995. Pour les bâtiments d'habitation, l'isolement acoustique est déterminé selon les articles 5 à 9 de l'arrêté du 30 mai 1996. Pour les bâtiments d'enseignement, l'isolement acoustique minimum est déterminé selon les articles 5 et 8 de l'arrêté du 25 avril 2003.

7. Dans le périmètre de la servitude SUP1, correspondant à la zone des premiers effets létaux (PEL) : La délivrance d'un permis de construire relatif à un établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 100 personnes ou à un immeuble de grande hauteur et son ouverture est subordonnée à la fourniture d'une analyse de compatibilité ayant reçu l'avis favorable du transporteur ou, en cas d'avis défavorable du transporteur, l'avis favorable du préfet rendu au vu de l'expertise mentionnée au III de l'article R533-31 du code de l'environnement (voir les servitudes d'utilités publique concernant les « Canalisations de transport de matières dangereuses », joints en annexe, ainsi que la carte n°3 du règlement graphique).

**8. Conditions particulières relatives à la prise en compte des risques naturels** Toute occupation et utilisation des sols autorisée doit prendre en compte les prescriptions de risques naturels selon les modalités indiquées ci-dessous :

### **8.1. Dans les secteurs « fg1 » :**

- Les constructions sont autorisées sous réserve de rejets des eaux usées, pluviales et de drainage, soit dans des réseaux les conduisant hors zones de risque de glissement, d'effondrement de cavités, d'affaissement, ou de suffosion, soit dans un exutoire capable de recevoir un débit supplémentaire sans aggraver les risques ou en provoquer de nouveaux.

- Les affouillements et exhaussements de sols sont autorisés sous réserve de ne pas aggraver le risqué d'instabilité.

### **8.2. Dans les secteurs « fi' » :**

- Les affouillements et exhaussements du sol qui entrent dans le cadre de travaux d'aménagement de nature à réduire les risques ou de travaux d'infrastructures de desserte après étude d'incidence.
- Les aménagements et exploitations temporaires sous le niveau de référence sont autorisés à condition que toutes les dispositions techniques soient prises pour que ces installations soient démontées et évacuées en temps voulu en cas de crue.
- Les hangars ouverts sont réalisés sans remblaiement.
- Pour les modifications de bâtiments existants et les extensions de moins de 20 m<sup>2</sup>, il est prescrit de surélever les équipements et matériels vulnérables au-dessus du niveau de référence (+0.50 m par rapport au terrain naturel).
- Pour les constructions autres que les hangars ouverts, les extensions de moins de 20 m<sup>2</sup>, situées en dehors des espaces urbains centraux, des espaces prioritaires du confortement urbain, le premier niveau utilisable doit être surélevé de +0.50 m par rapport au terrain naturel. Dans les espaces urbains centraux ou prioritaires du confortement urbain, le premier niveau utilisable est, soit surélevé de +050 m par rapport au terrain naturel, soit le maître d'ouvrage, sous sa responsabilité, peut mettre en œuvre un ensemble de mesures de réduction de la vulnérabilité du bâtiment (batardeaux, cuvelage étanche, etc.) permettant d'apporter un niveau de protection équivalent à celui résultant d'une surélévation au-dessus du niveau de référence.
- Le changement de destination des locaux existants doit être situé au-dessus du niveau de référence (+0.50 m par rapport au terrain naturel), afin de ne pas augmenter la vulnérabilité des biens et des personnes.
- Le RESI tel que défini à l'article 5 du Titre I, doit être inférieur ou égal à 0.30 pour les constructions individuelles et leurs annexes, ou inférieur à 0.50 pour les permis groupés, lotissements et opérations d'aménagement d'ensemble, pour les bâtiments d'activités agricoles, artisanales.
- Les constructions doivent respecter une marge de recul par rapport aux fossés, canaux, chantournes définis à l'article 5 du Titre I.
- Les ouvertures des bâtiments autres que les hangars agricoles ouverts doivent avoir leur base au-dessus du niveau de référence (+0.50 m par rapport au terrain naturel).
- Les clôtures, cultures, plantations et espaces verts et de jeux s'effectuent sans remblaiement.

### **8.3. Dans les secteurs « fv » :**

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

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

1. Les dispositions de l'article R111-2 du Code de l'Urbanisme<sup>1</sup> restent applicables.

2. Les accès et voiries :

Ils doivent être définis dans le respect de l'orientation d'aménagement et de programmation n°3 et du plan masse coté à trois dimensions.

3. Voie de desserte de l'opération :

L'opération est desservie par des voies mixtes (voitures et piétons) en modes partagés ainsi que par des voies piétonnes dont l'emprise et les caractéristiques sont précisées par l'orientation d'aménagement et de programmation n°3 ainsi que par le plan masse coté à trois dimensions.

### **ARTICLE AUp 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT, CONDITIONS DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL DANS LES ZONES RELEVANT DE L'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF**

#### **1. Eau**

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public d'eau potable, suivant le règlement applicable au territoire de la commune.

#### **2. Assainissement des eaux usées :**

Le branchement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation.

Ce branchement respectera le règlement d'assainissement applicable au territoire.

#### **3. Eaux pluviales (eaux de ruissellement des toitures, des terrasses, des parkings, des voies publiques et privées, des jardins, cours d'immeubles, eaux d'arrosage) :**

3.1. Toute construction, toute installation doit respecter les dispositions du zonage pluvial (voir le règlement graphique n°6 du PLU).

3.2. Les aménagements réalisés pour les eaux pluviales respectent les dispositions de l'orientation d'aménagement et de programmation n°3 et du plan masse coté à trois dimensions.

---

<sup>1</sup> Article R111-2 du Code de l'Urbanisme : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

3.3. Dans les secteurs de risques naturels indicés « fg1 », le rejet des eaux pluviales, usées, de drainage dans le sol, est interdit.

3.4. Pour toute nouvelle construction ou nouvel aménagement conduisant à l'imperméabilisation d'une surface, l'infiltration ou le stockage à la parcelle doit être privilégié.

Les bases de dimensionnement de la rétention à mettre en place doivent tenir compte de :

- ✓ La norme EN752.2 qui recommande une période de retour des pluies de :
  - 10 ans en zone rurale
  - 20 ans en zone résidentielle
  - 30 ans pour les centres villes, zones industrielles et commerciales
- ✓ Un débit de fuite équivalent au débit actuel pour une pluie d'occurrence annuelle.

3.5. Des actions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation à l'échelle du particulier (ex : faire une voie d'accès en concassé plutôt qu'en enrobé, favoriser les espaces verts et les matériaux drainants dans l'aménagement des extérieurs,...).

En parallèle de ces techniques, il est vivement conseillé lorsque le terrain le permet, de ralentir les débits d'eaux pluviales en favorisant une circulation de ces eaux dans un fossé à ciel ouvert plutôt que dans des tuyaux.

3.6. Tout système de gestion des eaux pluviales doit rester accessible.

Le dispositif doit être implanté à une certaine distance par rapport aux bâtiments et par rapport à toute limite séparative de voisinage et de tout arbre ou tous végétaux développant un système racinaire important.

Il ne faut pas couvrir le système d'un revêtement étanche.

#### **4. Autres réseaux**

Les branchements des réseaux téléphoniques et électriques sont exécutés en souterrain sauf en cas d'impossibilité technique. Les coffrets d'électricité et de gaz, sont encastrés dans les façades ou intégrés dans les clôtures.

#### **5. Collecte des ordures ménagères :**

Un ensemble de conteneurs respectant le tri sélectif, seront disposés à l'entrée de l'opération accessible depuis la RD 12 permettant le ramassage des ordures ménagères.

### **ARTICLE AUp 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES EN CAS DE REALISATION D'UN DISPOSITIF D'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF**

Sans objet.

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

#### **Application des règles ci-dessous :**

- Les règles ci-dessous sont applicables aux voies et emprises publiques et privées.
- Elles s'appliquent par rapport au corps principal du bâtiment, les dépassées de toiture sont

autorisées dans la limite de 1 m, sous réserve de garantir le bon fonctionnement et la sécurité des voies et des emprises publiques.

- L'implantation des constructions respectera les dispositions de l'orientation d'aménagement et de programmation n°3 et du plan masse coté à trois dimensions.
- L'implantation des constructions devra respecter la géométrie des lots à bâtir et s'implanter parallèlement ou perpendiculairement par rapport à la rue ou, conformément à l'article AUp 7, à l'une au moins des limites latérales.

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

### 1. Application des règles ci-dessous :

- Rappel : les règles d'implantation vis-à-vis des voies privées sont régies par l'article AUp 6 ci-dessus.

### 2. Règles générales :

- L'implantation des constructions respectera les dispositions de l'orientation d'aménagement et de programmation définie pour la zone et du plan masse coté à trois dimensions.
- L'implantation des constructions devra respecter la géométrie des lots à bâtir et s'implanter parallèlement ou perpendiculairement par rapport à l'une au moins des limites latérales ou, conformément à l'article AUp 6 à la rue.
- Les piscines (bords extérieurs du bassin) doivent être implantées en recul minimum de 3 m de toutes limites séparatives.

### 3. Dispositions particulières :

- Des implantations différentes de celles prévues dans les règles générales peuvent être autorisées ou imposées pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, les ouvrages et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, en raison de leur nature, de leur fonctionnement, ou pour des raisons liées à la sécurité du public.

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

Sans objet.

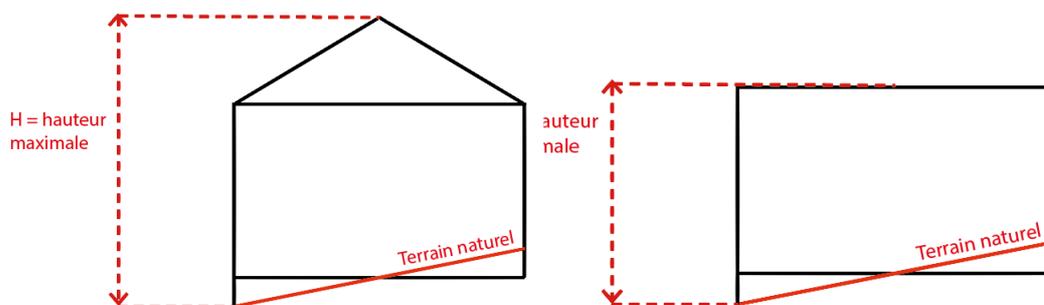
## **ARTICLE AUp 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Sans objet

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

### 1. Mesure de la hauteur dans le cas des terrains en pente :

La hauteur est mesurée par rapport au terrain naturel avant travaux, en projection verticale du point le plus aval de la construction sur le terrain naturel jusqu'au point le plus élevé de cette construction.



2. La hauteur des constructions respectera les dispositions du plan masse côté à trois dimensions, lequel comprend deux secteurs distincts au sein desquels il est demandé que la hauteur n'excède pas :

- Secteur 1: 10 m hors tout et 7 m à l'égout de toiture.
- Secteur 2 : 7 m hors tout et 4 m à l'égout de toiture.

Les combles sont autorisés tant qu'ils respectent les contraintes de hauteur.

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

### **I- Dispositions générales**

#### **0- Rappel**

- Au titre de l'article Article R 111-21 : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

#### **1- Recommandation**

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

#### **2- Objectifs de qualité environnementale**

Les projets participent dans leur aménagement et leur construction à la mise en œuvre des objectifs de qualité environnementale et de développement durable.

Ces objectifs sont :

- l'économie des ressources (énergie, air, eau, sols...),
- la réduction des nuisances (bruit, déchets, pollution...),
- L'amélioration du confort et de la qualité de vie à l'intérieur du bâtiment comme à l'extérieur,
- l'adaptation du bâtiment à son environnement (accessibilité/transports, préservation de la biodiversité et du paysage, patrimoine),
- l'intégration d'une réflexion sur les différentes phases de vie du bâtiment (conception, utilisation, réhabilitation, démolition).

Pour ce faire, sont notamment recommandés :

- des bâtiments répondant aux critères de qualité environnementale (compacité, forte isolation, logement traversant, étanchéité à l'air...),
- une orientation sud de la façade principale pour maximiser les apports de chaleur gratuits en

période hiver avec des dispositifs passifs de protection solaire pour pallier la surchauffe d'été (casquettes, plantations d'arbres à feuilles caduques...),

- la recherche d'une imperméabilisation minimale des sols et la maximisation des espaces privatifs extérieurs,
- les dispositifs de récupération des eaux pluviales (citernes pour arrosage des jardins, bassins...), sous condition d'être intégrés à la construction et à l'aménagement de la parcelle,
- les panneaux solaires thermiques et photovoltaïques,
- les dispositifs passifs (haies, murs...) de protection vis-à-vis des vents dominants.

### 3- Orientation / implantation

- L'orientation sud est privilégiée pour maximiser les apports de chaleur gratuits en période hiver combinée à la mise en place de dispositifs de protection solaire passifs adéquats pour éviter les surchauffes en été.
- L'implantation du bâtiment sur le terrain doit être prévue de façon à limiter son impact en termes d'économies de ressources, de réduction des nuisances, de qualité de vie et d'adaptation à l'environnement (y compris déneigement, entretien...). Ainsi l'implantation des garages et des aires de stationnement est prévue le plus proche de l'accès au terrain.
- L'implantation du corps principal du bâtiment est parallèle ou perpendiculaire à la voie de desserte ou aux limites de parcelles.
- Les constructions et les accès s'adapteront au terrain naturel et non l'inverse.
- Leurs implantations tiendront compte de la topographie et du niveau de la voie de desserte afin de ne pas nécessiter d'importants terrassements (talus/déblais/remblais) et la réalisation d'importantes plates-formes artificielles tant pour les constructions que pour les accès.
- Les murs de soutènement sont préférés aux talus. Si des talus s'avèrent nécessaires, ils doivent être engazonnés, se rapprocher des formes naturelles de la pente et ne pas dépasser 0.60m tout comme l'ensemble des déblais et remblais.

### 4- Architecture

- Les constructions et tout élément architectural dans le style traditionnel d'une autre époque et/ou d'une autre région (inspirations méditerranéennes, bretonnes, normandes, franciliennes, savoyardes... ou étrangères) sont interdits. Les imitations et/ou éléments pastiches sont interdits (toiture avec imitation de la tuile, murs en faux appareillages de pierre, colonnes, chapiteaux, ouvertures en arc, etc.). Les matériaux destinés à être recouverts devront l'être.
- Les constructions doivent être traitées avec le maximum de simplicité en volume, en cohérence avec le style traditionnel local de plan rectangulaire ou carré. Les constructions à volumes multiples, décrochements en plan ou toiture sont interdites.
- Les annexes (garages, abris de jardin, vérandas...) donnant sur la rue seront particulièrement soignées dans leur traitement et seront préférentiellement intégrées au volume/bâtiment principal.

#### 4.1- Toiture / couverture

- Les toitures seront de forme simple, à deux ou à quatre pans.
  - Les lignes de noue sont autorisées.
  - Le faitage sera orienté dans le sens de la plus grande dimension du bâtiment.
  - Les pentes des toitures sont identiques. Elles sont supérieures ou égales à 50%.
- Les pentes inférieures à 50 % sont acceptées pour les extensions, les vérandas et les annexes accolées (à une maison), de petites dimensions et bien intégrées dans le volume de la construction existante et avec le bâti environnant.
- Les toitures terrasses sont admises à condition :
  - d'être végétalisées sur un minimum de 50 % de leur surface,
  - et si elles s'intègrent au projet global d'aménagement du site,
  - et si elles s'harmonisent avec les constructions les plus proches,
- Les toitures à un seul pan sont autorisées dans le cas de construction d'annexes ou d'extensions accolées à un bâtiment existant. Le faitage est orienté dans le sens de la plus grande longueur.
- Les débords de toiture :

- Sont obligatoires sauf en limites séparatives où ils sont interdits sur tout le linéaire de la construction implantée en limite.
- En cas de débord de toiture, ils sont de 0.50 m minimum à l'égout de toiture en rives et/ou en pignons.
- En cas de mitoyenneté de rive, les débords de toiture ne sont pas tolérés
- Les couvertures sont en tuiles, de teinte terre cuite rouge vieilli, ou de teinte anthracite.
- Les panneaux solaires thermiques et photovoltaïques sont autorisés dans la mesure où ils sont dans le même plan que le pan de la toiture et que des alignements sont trouvés avec les limites des pans de toiture et/ou avec les ouvertures en murs ou en toiture.
- Les antennes de télévision et paraboles sont placées de préférence sur la partie la moins visible depuis l'espace public ou dans les combles. Elles sont interdites en façade. Si un bâtiment comporte plusieurs logements les antennes sont collectives.
- En cas d'extension de l'annexe du garage par rapport à l'habitation, les lignes de noue en toiture sont autorisées.

#### **4.2- Façades**

- Les façades seront sobres. Les matériaux destinés à être recouverts devront l'être.

##### *4.2.1- Les couleurs*

- Les couleurs vives, les couleurs lumineuses, et le blanc sont interdits. Les couleurs de l'ensemble des éléments qui composent le bâtiment devront s'harmoniser.

##### *4.2.2- Les bardages*

- Les bardages sont peints ou couleur bois naturel, lasure naturelle. Les lasures orangées sont interdites.

##### *4.2.3- Les enduits*

- L'aspect de surface sera « uniforme » finition gratté fin permettant de prolonger l'esthétique traditionnelle et favorisant une meilleure durabilité.
- La couleur de l'enduit sera choisie selon le nuancier ci-dessous.
- (La référence indiquée pour les coloris ci-dessous correspond à la gamme Parexlanko, mais une couleur d'autre gamme est possible à condition qu'elle corresponde à l'une de celles-ci).



##### *4.2.4- Les menuiseries*

- Les menuiseries en bois sont peintes ou couleur bois naturel.
- Les couleurs vives sont interdites pour les menuiseries.

##### *4.2.5- Les portes de garage*

- Dans le cas où la porte de garage serait implantée à l'alignement sur rue, tout devra être mis en œuvre pour minimiser son impact visuel et sa connotation potentiellement péjorative par ses proportions, ses matériaux et son traitement de surface. Ainsi, les portes de garage seront de même aspect et couleur que les autres menuiseries.

##### *4.2.6- Les volets*

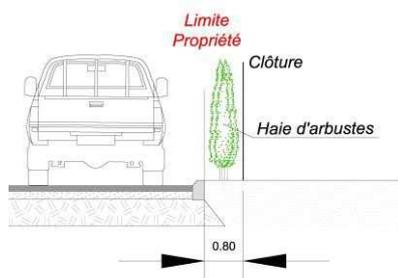
- Les volets seront de préférence battants, de type Dauphinois ou persiennés (pour prolonger l'architecture traditionnelle).

#### 4.2.7- Les garde-corps

- Les garde-corps sont de forme simple et sobre.

### **4.3- Les clôtures**

- Il n'est pas obligatoire de clore.
- Les clôtures ne doivent pas gêner la visibilité le long des voies et notamment aux carrefours.
- Concernant la hauteur des clôtures : se reporter au titre VI.4.3 du règlement (article n°11, commun à toutes les zones).



- En limite des voies et emprises publiques les clôtures, lorsqu'elles sont souhaitées, seront composées de grilles ou grillages souple à large maille de couleur gris, doublées d'une haie vive d'essence locale (voir l'article AUp13). La haie vive sera plantée entre la limite d'emprise de la voie et la grille ou le grillage susmentionnés, comme indiqué dans le schéma ci-contre.

### **4.4- Les portails**

- Les portails d'accès devront s'harmoniser avec la clôture, le blanc est interdit pour les portails.
- Les portails doivent s'ouvrir soit vers l'intérieur de la propriété, soit en mode coulissant.
- Les hauteurs des portails, poteaux de portail et des clôtures doivent être identiques.

### **4.5- Les éléments techniques**

- L'ensemble des éléments techniques (coffrets gaz/électricité/..., boîtiers techniques, boîtes aux lettres...) est encastré dans la mesure du possible et intégré au dispositif de clôture à proximité de l'entrée principale.
- Les locaux et aires de présentation des conteneurs à déchets doivent être traités de façon à réduire leur impact visuel par une haie compacte ou tout autre dispositif adapté à l'environnement du site, tels que murets ou panneaux à claire-voie.

### **4.6- Les annexes**

- Seront utilisés la même gamme de matériaux de revêtement, la même gamme de couleurs, et l'aspects'harmonisera avec celui des bâtiments principaux.

#### **NOTA :**

*Dans le cas de constructions mitoyennes, les bâtiments des deux lots contigus devront être traités de façon cohérente, rationnelle et harmonieuse afin d'obtenir une unité d'aspect, notamment en termes de volumes, de coloris et de matériaux employés (tuiles, pentes de toitures, enduits de façade, chenaux, dimension des ouvertures et boiseries, etc...).*

## **II- Dispositions particulières**

Les équipements publics et les ouvrages d'intérêt collectif doivent se conformer au plus près du présent article..

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

1. Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective, dans le respect de l'orientation d'aménagement et de programmation et du plan masse coté à trois dimensions.

2. Le stationnement des véhicules automobiles doit être assuré à raison de 2 places de stationnement par logement, dont une close et couverte.

3. Pour les logements locatifs créés financés à l'aide d'un prêt aidé de l'Etat, quelle que soit la surface de plancher : 1 place de stationnement (article L151-35 du Code de l'Urbanisme<sup>2</sup>) par logement.

#### 4. Stationnement des deux-roues :

##### Pour les opérations d'habitat collectif :

Prévoir un espace couvert et éclairé d'une superficie de 0.75 m<sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales, et 1,5 m<sup>2</sup> par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m<sup>2</sup>. Cet espace peut être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert, éclairé et clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment. Il peut être constitué de plusieurs emplacements.

5. Par leurs dispositions techniques, les aires de stationnement doivent limiter l'imperméabilisation des sols.

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

#### **Remise en état du terrain :**

- La remise en état du terrain doit être effectuée dans les lignes naturelles du paysage environnant.
- Les mouvements de terre doivent être souples et harmonieux, aucune cassure brutale ne pourra être acceptée.

#### **Espaces libres :**

- Les aménagements extérieurs et notamment ceux des espaces de stationnement doivent contribuer à limiter l'imperméabilisation de sols et favoriser l'infiltration des eaux pluviales par l'usage de matériaux adaptés. Tout espace non affecté à la construction est traité en aménagement paysager privilégiant une perméabilité du sol.
- Les aires de stockage de matériel ne doivent pas être visibles depuis l'espace public.

<sup>2</sup> Article L151-35 du Code de l'Urbanisme : « Il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé pour les constructions destinées à l'habitation mentionnées aux 1° à 3° de l'article L. 151-34 la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement.

(...) L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat. (...) »

**Plantations, haies de clôtures :**

-Les haies monovariétales sont interdites.

-Toute clôture composée ou doublée par une haie végétale est réalisée avec au moins trois espèces buissonnantes dont une majorité de plantes à feuilles caduques ou marcescentes (par exemple : noisetier, érables, saules, cornouillers, charmille etc.). Pour composer sa haie vive et choisir les arbres de haute tige, il est conseillé de consulter la plaquette éditée par le Conseil Général de l'Isère<sup>3</sup> « planter les haies champêtres en Isère ».

**Patrimoine végétal identifié au PLU en application de l'article L151-19 du code de l'urbanisme :**

-Le patrimoine végétal identifié sur le document graphique du règlement (arbres isolés remarquables, alignements d'arbres, haies champêtres), doit être conservé afin de maintenir son rôle dans la structuration paysagère du territoire et préserver la biodiversité.

-En cas de nécessité d'abattage, il est demandé de reconstituer les plantations ou les boisements avec la qualité paysagère initiale.

-Pour rappel, tous travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément paysager remarquable à protéger identifié au PLU au titre de l'article L 151-19 du Code de l'urbanisme sont soumis à déclaration préalable au titre de l'article R421-23-h du code de l'urbanisme.

**ARTICLE AUp 14 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

L'orientation sud des constructions est privilégiée pour maximiser les apports de chaleur gratuits en période hiver combinée à la mise en place de dispositifs de protection solaire passifs adéquats pour éviter les surchauffes en été (casquettes, plantations d'arbres à feuilles caduques, ...).

Des dispositifs passifs (haies, murs ...) de protection vis-à-vis des vents dominants sont recommandés.

**ARTICLE AUp 15 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

A l'occasion des travaux de génie civil, les fourreaux nécessaires aux passages des réseaux électroniques à très haut débit doivent être prévus.

---

<sup>3</sup> « Planter des haies champêtres en Isère » plaquette éditée par le Conseil Général de l'Isère

## TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

### ZONE A et ses secteurs Aa, Aco et Am

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

Sont classés en zones A et A indicées, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Le plan distingue :

- **Le secteur Aa** correspondant à un secteur agricole n'admettant que les abris pour animaux parqués.
- **Les secteurs Aco (secteurs de corridors écologiques empruntés pour la circulation de la faune)**, à l'intérieur desquels la libre circulation de la faune doit être préservée.
- **Les secteurs Am** de zones humides, dont le caractère et la fonctionnalité doivent être préservés.
- **Du patrimoine bâti et végétal** à préserver identifié en application de l'article L 123-1-5-III/2° du Code de l'Urbanisme, faisant l'objet de prescriptions de nature à assurer sa préservation.
- **Des espaces boisés classés en application des articles L 130-1 et suivants du code de l'urbanisme**, interdisant tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.
- **Des emplacements réservés aux voies, ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts** (Art L123-1-5-V et d) du R 123-11 du Code de l'Urbanisme).
- **Un secteur relatif au périmètre de protection éloignée de la source du Bourgeat** en application de l'art R 123-11-d) du code de l'urbanisme.
- **Des secteurs affectés par le bruit de voies classées sonores par arrêté préfectoral n° 2011-322-0005**, soumis à des prescriptions d'isolement acoustiques des constructions et installations autorisées.
- **Des bandes de dangers aux abords des canalisations de transports de matières dangereuses** qui traversent le territoire, dans lesquelles les occupations et utilisations du sol sont soumises à des interdictions ou prescriptions spéciales (voir les servitudes d'utilités publique concernant les « Canalisations de transport de matières dangereuses », joints en annexe, ainsi que la carte n°3 du règlement graphique).
- **Des zones de risques naturels** dans lesquelles les occupations et utilisations du sol peuvent être interdites ou soumises à des conditions spéciales.

## **SOMMAIRE**

- Article A 1 - Occupations et utilisations du sol interdites
- Article A 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières
- Article A 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public
- Article A 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, conditions de réalisation d'un assainissement individuel dans les zones relevant de l'assainissement non collectif
- Article A 5 - Surface minimale de terrains en cas de réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif
- Article A 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
- Article A 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
- Article A 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
- Article A 9 - Emprise au sol des constructions
- Article A 10 - Hauteur maximale des constructions
- Article A 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords, prescriptions de protection des éléments de paysage, constructions patrimoniales
- Article A 12 - Stationnement
- Article A 13 - Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations
- Article A 14 - Performances énergétiques et environnementales
- Article A 15 - Infrastructures et réseaux de communications électroniques

## ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

### 1. En zone A, Aa, Aco et Am :

- Les constructions et installations non autorisées par les articles L 123-1-5<sup>1</sup> et R 123-7<sup>2</sup> du code de l'urbanisme.

### 2. En plus dans les secteurs Aa :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole à l'exception de celles visées à l'article A 2 ci-après.

### 3. En plus dans les secteurs Aco :

- Toutes constructions dans une bande de 35 m de part et d'autre de l'alignement de la RD 12 et de la VC de Haut Lézardières, afin de préserver les entrées de village.

### 4. En plus dans les secteurs Am (zone humide) :

- Toutes constructions, installations, occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte au fonctionnement biologique, hydrologique et au maintien de la zone humide;
- L'asséchage et le drainage des sols,
- Les affouillements et les remblaiements.

### 5. Dans les espaces boisés classés en application de l'art L130-1 et suivants du code de l'urbanisme :

tout défrichement, tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements, est interdit.

### 6. Dans le périmètre de la servitude SUP2, correspondant à la zone des premiers effets létaux (PEL) :

L'ouverture d'un établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 300 personnes ou à un immeuble de grande hauteur est interdite (voir les servitudes d'utilités publique concernant les « Canalisations de transport de matières dangereuses », joints en annexe, ainsi que la carte n°3 du règlement graphique).

### 7. Dans le périmètre de la servitude SUP3, correspondant à la zone d'effets létaux significatifs (ELS) :

L'ouverture d'un établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 100 personnes ou à un immeuble de grande hauteur est interdite (voir les servitudes d'utilités publique concernant les « Canalisations de transport de matières dangereuses », joints en annexe, ainsi que la carte n°3 du règlement graphique).

<sup>1</sup> Art L123-1-5: (...) I.- Le règlement peut fixer les règles suivantes relatives à l'usage des sols et la destination des constructions : (...)

Dans les zones agricoles ou naturelles et en dehors des secteurs mentionnés au présent 6°, le règlement peut désigner les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

Dans les zones agricoles ou naturelles et en dehors des secteurs mentionnés au présent 6°, les bâtiments d'habitation peuvent faire l'objet d'une extension dès lors que cette extension ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le règlement précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des extensions permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

<sup>2</sup> Art R 123-7 du code de l'urbanisme :

(...) En zone A peuvent seules être autorisées :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ;
- 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 A est également autorisé en application du 2° de l'article R.\*123-12, le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés dans les documents graphiques du règlement.

- 8. A l'intérieur du Périmètre de protection éloignée du captage de la Source de Bourgeat**  
: Toutes occupations et utilisations des sols de nature à porter atteinte à la qualité des eaux.

## **8. Interdictions en secteurs de risques naturels**

---

### **8.1. Dans les secteurs indicés « FCTV » :**

- Tous les projets nouveaux à l'exception de ceux admis dans les secteurs indicés FCTV à l'article A 2 ci-après.
- Les aires de stationnement.
- Le camping-caravaning.
- Les exhaussements et affouillements de sol sauf dans le cadre de travaux et aménagements de nature à réduire les risques ou d'infrastructures de desserte après étude d'incidence.
- Les clôtures fixes le long des canaux, fossés et chantournes, à l'intérieur d'une bande de 4 m comptée à partir du sommet des berges.

### **8.2. Dans les secteurs « FG » :**

- Toute construction en dehors des exceptions autorisées dans les secteurs indicés « FG » à l'article A 2 ci-après.
- Les affouillements et exhaussements du sol sauf dans le cadre de travaux et aménagements de nature à réduire les risques ou d'infrastructures de desserte après étude géotechnique de stabilité locale et générale du versant.
- La camping – caravanage.

### **8.3. Dans les secteurs « fi' » :**

- Les affouillements et exhaussements du sol qui n'entrent pas dans le cadre de travaux d'aménagement de nature à réduire les risques ou de travaux d'infrastructures de desserte après étude d'incidence.
- En dehors des hangars agricoles ouverts, des modifications de bâtiments existants et des extensions de moins de 20 m<sup>2</sup>, sont interdites les parties utilisables des constructions situées sous le niveau de référence (+0.50 m par rapport au terrain naturel).
- Le changement de destination des locaux existants situés sous le niveau de référence (+0.50 m par rapport au terrain naturel), conduisant à augmenter la vulnérabilité des biens et des personnes.
- Les aires de stationnement dans les bandes de recul le long des fossés, canaux et petits cours d'eau.

### **8.4. Dans les secteurs indicés « ft » :**

- Les affouillements et exhaussements du sol qui n'entrent pas dans le cadre de travaux et aménagements de nature à réduire les risques ou de travaux d'infrastructures de desserte après étude d'incidence.

## **ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

### **1. En zone A :**

- Les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'une extension de 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol supplémentaire, calculée par rapport à l'emprise au sol des habitations existantes à la date d'approbation du PLU, sans pouvoir dépasser 200 m<sup>2</sup> d'emprise au sol après extension.
- Les exhaussements et affouillements du sol sont autorisés s'ils sont liés aux constructions et installations admises dans la zone, aux travaux des services publics ou d'intérêt collectif.
- Les bâtiments au sein des cercles rouges et numérotés 1 – 2 - 3 sur le document graphique du PLU, peuvent changer de destination pour un usage de l'habitation, d'activités non nuisantes de services ou d'artisanat, dans le respect des volumes existants et des surfaces de plancher existantes à la date d'approbation du PLU.
- Les bâtiments au sein des cercles rouges et numérotés 4 et 5 sur le document graphique du PLU, peuvent changer de destination à usage d'activités artisanales ou d'entrepôts, dans le respect des surfaces de plancher existantes à la date d'approbation du PLU.

### **2. Dans les secteurs Aa :**

- Les abris pour animaux parqués liés et nécessaires à l'exploitation agricole sont autorisés dans la limite de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, à condition d'être ouverts sur au moins une face. Ils doivent justifier d'une bonne insertion dans le site et les paysages par un traitement approprié ; ils auront un aspect bois.

### **3. Dans les secteurs Aco :**

- Les occupations et utilisations du sol autorisées doivent justifier de leur bonne intégration environnementale notamment au regard des nuisances susceptibles d'être produites pour la faune sur les plans, sonores, lumineux ou visuels (bruit, lumières la nuit, etc..). Les clôtures accompagnant les abords immédiats des constructions, ouvrages et installations sont réalisées à l'aide de dispositifs perméables afin de ne pas entraver la circulation de la faune.

### **4. Dans les secteurs Am :**

- Les clôtures (si nécessaires) sont réalisées à l'aide de dispositifs perméables permettant la libre circulation de la faune. Des clôtures grillagées à grosses mailles sont autorisées pour l'exploitation des pâtures et des parcs d'élevage ; elles doivent toutefois laisser passer la petite faune en aménageant point par point des passages bas.

### **5. A l'intérieur du périmètre de protection éloignée de la source du Bourgeat :**

- Les constructions doivent être raccordées à un réseau d'assainissement étanche ou à défaut, disposer d'un assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur, après étude géologique et avis de l'ARS (Agence Régionale de Santé). Un contrôle avant recouvrement des travaux réalisés est assuré par la collectivité compétente, avec l'aide technique éventuelle de l'ARS.
- La création de bâtiments liés à une activité agricole doit faire l'objet d'une étude préalable de l'impact sur le point d'eau.
- Les dépôts de déchets de tous types (organiques, chimiques, radioactifs...) susceptibles d'altérer la qualité des eaux, y compris les déchets inertes, ne peuvent être autorisés que :
  - S'ils ne sont pas soumis à la réglementation des installations classées,
  - Après étude d'impact sur le point d'eau
  - Après avis du Conseil Départemental d'Hygiène et sous réserve du respect de ses conclusions

**6. Patrimoine bâti identifié en application de l'article L 123-1-5-III/2° et de l'article R 123-11-h du Code de l'Urbanisme :** Ce patrimoine est à préserver ; il est soumis à permis de démolir (art R421-28-e). Ce dernier pourra être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions

spéciales si les travaux envisagés sont de nature à compromettre sa protection ou sa mise en valeur.

**7. Patrimoine végétal à protéger identifié au PLU en application des articles L 123-1-5-III/2° et R 123-11-h du Code de l'urbanisme** pour leur qualité paysagère et leur valeur écologique : ce patrimoine est à préserver dans les conditions définies à l'article A13 ci-dessous. Tout projet doit tenir compte du rôle de ce patrimoine végétal dans la structuration paysagère du territoire et le maintien d'habitats naturels. Tous travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer ces éléments remarquables du paysage sont soumis à déclaration préalable (article R421-23 -h du code de l'urbanisme).

**8. A l'intérieur des secteurs affectés par le bruit des infrastructures** de transports terrestres mentionnés dans les annexes (arrêté préfectoral n° 2011-322-0005), les bâtiments à construire doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs, conformément aux décrets n°95221 et 95222 du 09 Janvier 1995. Pour les bâtiments d'habitation, l'isolement acoustique minimum est déterminé selon les articles 5 à 9 de l'arrêté du 30 mai 1996.

**9. Dans le périmètre de la servitude SUP1**, correspondant à la zone des premiers effets létaux (PEL) : La délivrance d'un permis de construire relatif à un établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 100 personnes ou à un immeuble de grande hauteur et son ouverture est subordonnée à la fourniture d'une analyse de compatibilité ayant reçu l'avis favorable du transporteur ou, en cas d'avis défavorable du transporteur, l'avis favorable du préfet rendu au vu de l'expertise mentionnée au III de l'article R533-31 du code de l'environnement (voir les servitudes d'utilités publique concernant les « Canalisations de transport de matières dangereuses », joints en annexe, ainsi que la carte n°3 du règlement graphique).

## **10. Conditions particulières à respecter dans les secteurs de risques naturels**

---

### **10.1. Dans les secteurs indicés « FCTV » et « FG » :**

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

B) sous réserve complémentaire d'un renforcement de la sécurité des personnes et de réduction de la vulnérabilité des biens :

- les extensions limitées nécessaires à des mises aux normes, notamment d'habitabilité ou de sécurité ;
- la reconstruction ou la réparation de bâtiments sinistrés dans le cas où les dommages n'ont pas de lien avec le risque à l'origine du classement en zone interdite, s'ils ne sont pas situés dans un secteur où toute construction est prohibée.

C) les changements de destination sous réserve de l'absence d'augmentation de la vulnérabilité des personnes exposées ;

D) sous réserve complémentaire qu'ils ne fassent pas l'objet d'une occupation humaine permanente et que la sécurité des personnes soit assurée,

- les abris légers, les annexes des bâtiments d'habitation d'une surface inférieure à 20m<sup>2</sup>, ainsi que les bassins et piscines non couvertes et liées à des habitations existantes. Les bassins et piscines ne sont pas autorisés en zone de glissement de terrain interdite à la construction.
- les constructions et installations nécessaires à la législation sur les installations classées, à l'exploitation agricole ou forestière, à l'activité culturelle, touristique, sportive et de loisirs, si leur implantation est liée à leur fonctionnalité.

E) sous réserve complémentaire que le maître d'ouvrage prenne des dispositions appropriées aux risques y compris ceux créés par les travaux :

- les constructions, les installations nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt

- collectif ou général déjà implantés dans la zone,
- les infrastructures (notamment les infrastructures de transports, de fluides, les ouvrages de dépollution, les aménagements hydrauliques) et les équipements et ouvrages techniques qui s'y rattachent.

F) tous travaux et aménagements de nature à réduire les risques, notamment ceux prévus à l'article L211-7 et suivants du code de l'environnement.

#### **10.2. Dans les secteurs « fv » :**

- Les constructions sont autorisées sous réserve que la base des ouvertures soit surélevée de 0.50 m par rapport au terrain naturel ou soit protégée d'une lame d'eau de 0.50 m de hauteur par un ouvrage déflecteur.

#### **10.3. Dans les secteurs « fq1 » :**

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

#### **10.4. Dans les secteurs « fi' » :**

- Les aménagements et exploitations temporaires sous le niveau de référence sont autorisés à condition que toutes les dispositions techniques soient prises pour que ces installations soient démontées et évacuées en temps voulu en cas de crue.
- Les hangars ouverts sont réalisés sans remblaiement.
- Pour les modifications de bâtiments existants et les extensions de moins de 20 m<sup>2</sup>, il est prescrit de surélever les équipements et matériels vulnérables au-dessus du niveau de référence (+0.50 m par rapport au terrain naturel).
- Pour les constructions autres que les hangars ouverts, les extensions de moins de 20 m<sup>2</sup>, situées en dehors des espaces urbains centraux, des espaces prioritaires du confortement urbain, le premier niveau utilisable doit être surélevé de +0.50 m par rapport au terrain naturel. Dans les espaces urbains centraux ou prioritaires du confortement urbain, le premier niveau utilisable est, soit surélevé de +0.50 m par rapport au terrain naturel, soit le maître d'ouvrage, sous sa responsabilité, peut mettre en œuvre un ensemble de mesures de réduction de la vulnérabilité du bâtiment (batardeaux, cuvelage étanche, etc.) permettant d'apporter un niveau de protection équivalent à celui résultant d'une surélévation au-dessus du niveau de référence.
- Le RESI tel que défini à l'article 5 du Titre I, doit être inférieur ou égal à 0.30 pour les constructions individuelles et leurs annexes, ou inférieur à 0.50 pour les bâtiments d'activités agricoles.
- Les constructions doivent respecter une marge de recul par rapport aux fossés, canaux, chantournes définis à l'article 5 du Titre 1.
- Les ouvertures des bâtiments autres que les hangars agricoles ouverts doivent avoir leur base au-dessus du niveau de référence (+0.50 m par rapport au terrain naturel).
- Les clôtures, cultures, plantations et espaces verts et de jeux s'effectuent sans remblaiement.

### **10.5. Dans les secteurs « ft »**

- Le RESI doit être inférieur ou égal à 0.30 pour les constructions individuelles et leurs annexes.
- Dans le cas de modification de bâtiments existants et d'extensions de moins 20 m<sup>2</sup>, les équipements et matériels vulnérables doivent être surélevés de 0.50 m au-dessus du terrain naturel.
- Dans le cas des constructions autres que des modifications de bâtiments existants ou des extensions de moins de 20 m<sup>2</sup> :
  - le premier niveau habitable doit être surélevé de 0.50 m au-dessus du terrain naturel
  - la construction doit être adaptée à la nature du risque, notamment les accès, par une façade non exposée.

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

1. Les dispositions de l'article R 111-2 du Code de l'Urbanisme <sup>(1)</sup> restent applicables.

### **2. Accès :**

Les accès doivent satisfaire aux règles minimales de sécurité, de défense contre l'incendie et permettre d'effectuer des entrées et/ou des sorties sans danger.

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

La desserte des terrains par la RD 1085 est interdite.

### **3. Voirie :**

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

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

### **4. Dispositions particulières :**

Lorsque par son gabarit ou son implantation un immeuble bâti existant n'est pas conforme avec les prescriptions du présent article, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

## **ARTICLE A 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT, CONDITIONS DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL DANS LES ZONES RELEVANT DE L'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF**

### **1- Eau :**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable suivant le règlement applicable au territoire de la commune.

Toutefois, pour les bâtiments techniques agricoles qui nécessitent un raccordement, une alimentation par puits, captage de source ou forage est possible sous réserve que soient établies la potabilité de l'eau captée et la suffisance du débit pour l'utilisation du sol envisagée et la sécurité contre l'incendie.

---

<sup>(1)</sup> *Article R 111-2 du Code de l'Urbanisme : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations ».*

## **2- Assainissement des eaux usées :**

### **2.1. Eaux usées domestiques :**

**2.1.1. Zones desservies** (voir le règlement graphique n° 5 du PLU), le branchement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation, dans la mesure où la parcelle est desservie par le réseau.

Ce branchement respectera le règlement d'assainissement applicable au territoire.

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

Le rejet des effluents agricoles (purins...) dans le réseau collectif d'assainissement est interdit.

**2.1.2. Zones non desservies** (voir le règlement graphique n° 5 du PLU), toute construction ou installation générant des eaux usées doit être équipée d'un système de traitement individuel des eaux usées conforme à la réglementation en vigueur et adapté à l'aptitude des sols à l'assainissement autonome. La filière retenue après étude des sols à la parcelle par un bureau d'études compétent, aux frais du pétitionnaire, doit être contrôlée par le SPANC<sup>1</sup> géré par la CAPV<sup>2</sup>.

Dans les secteurs de risques naturels indicés « fg1 », le rejet des eaux pluviales, usées, de drainage dans le sol, est interdit.

A l'intérieur du périmètre de protection éloignée de la source du Bourgeat :

Les constructions doivent être raccordées à un réseau d'assainissement étanche ou à défaut, disposer d'un assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur, après étude géologique et avis de l'ARS (Agence Régionale de Santé). Un contrôle avant recouvrement des travaux réalisés est assuré par la collectivité compétente, avec l'aide technique éventuelle de l'ARS.

### **2.2. Eaux usées non domestiques :**

Les installations, ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins non domestiques entraînant des déversements, écoulements, rejets, même non polluants sont soumis à autorisation ou à déclaration (article 10 Loi sur l'eau du 3 janvier 1992 - décret 93.743).

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

## **3- Eaux pluviales (eaux de ruissellement des toitures, des terrasses, des parkings, des voies publiques et privées, des jardins, cours d'immeubles, eaux d'arrosage) :**

3.1. Dans le secteur de risques indicé « fg1 », le rejet des eaux pluviales, usées, de drainage dans le sol, est interdit.

3.2. Toute construction, toute installation doit respecter les dispositions du zonage pluvial (voir le règlement graphique n° 6. du PLU).

3.3. Pour toute nouvelle construction ou nouvel aménagement conduisant à l'imperméabilisation d'une surface, le stockage à la parcelle doit être privilégié.

---

<sup>1</sup> SPANC : Service public d'assainissement non collectif

<sup>2</sup> CAPV : Communauté d'Agglomération du Pays Voironnais

Les bases de dimensionnement de la rétention à mettre en place doivent tenir compte de :

- ✓ la norme EN 752.2 qui recommande une période de retour des pluies de :
  - 10 ans en zone rurale
  - 20 ans en zone résidentielle
  - 30 ans pour les centres villes, zones industrielles et commerciales
- ✓ un débit de fuite équivalent au débit actuel pour une pluie d'occurrence annuelle

3.4. Des actions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation à l'échelle du particulier (ex : faire une voie d'accès en concassé plutôt qu'en enrobé, favoriser les espaces verts et les matériaux drainants dans l'aménagement des extérieurs,...).

En parallèle de ces techniques, il est vivement conseillé lorsque le terrain le permet, de ralentir les débits d'eaux pluviales en favorisant une circulation de ces eaux dans un fossé à ciel ouvert plutôt que dans des tuyaux.

3.5. Tout système de gestion des eaux pluviales doit rester accessible.

Le dispositif doit être implanté à une certaine distance par rapport aux bâtiments et par rapport à toute limite séparative de voisinage et de tout arbre ou tous végétaux développant un système racinaire important.

Il ne faut pas couvrir le système d'un revêtement étanche.

#### **4- Autres réseaux**

Les branchements des réseaux téléphoniques et électriques sont exécutés en souterrain sauf en cas d'impossibilité technique. Les coffrets d'électricité et de gaz, sont encastrés dans les façades ou intégrés dans les clôtures.

### **ARTICLE A 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES EN CAS DE REALISATION D'UN DISPOSITIF D'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF.**

Sans objet.

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

#### Application des règles :

- Les règles sont applicables vis à vis des voies et emprises publiques et privées, par rapport au corps principal du bâtiment ; les dépassées de toiture étant autorisées dans la limite de 1 m sous réserve de garantir le bon fonctionnement et la sécurité des voies et des emprises publiques.

#### 2. Règles générales :

- Le long de la RD 1085, les constructions doivent respecter un recul minimum de 15 m par rapport à l'alignement actuel ou futur de la voie.
- Le long des RD 12, RD 12D et RD 12C, les constructions doivent respecter un recul minimum de 7 m par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies.
- En secteurs Aco, le long de la RD 12 et de la VC de Haut Lézardières, les constructions doivent respecter un recul minimum de 35 m par rapport à l'alignement des voies.
- Le long des autres voies et emprises publiques : les constructions doivent respecter un recul de 5 m minimum.

#### 3. Dispositions particulières :

- Lorsque par son gabarit ou son implantation un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux

prescriptions des alinéas ci-dessus, le permis de construire peut être accordé pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou le gabarit de l'immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

- L'extension de bâtiments existants ne respectant pas les règles générales de recul indiquées ci-dessus est admise sous réserve de ne pas porter atteinte à la sécurité routière.

- Des implantations différentes de celles prévues dans les règles générales peuvent être autorisées ou imposées (sauf en secteurs Aco dans la bande de 35 m par rapport à l'alignement des RD 12 et VC de Haut Lézardières le long desquelles la règle générale s'applique) :

- Pour les ouvrages et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, en raison de leur nature, de leur fonctionnement, ou pour des raisons liées à la sécurité du public.

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

### **1. Application des règles :**

Les règles sont applicables en tout point du bâtiment par rapport aux limites séparatives de propriétés latérales aux voies et de fonds de parcelles. Les règles vis à vis des voies privées sont régies par l'art A 6 ci-dessus.

### **2. Règles générales :**

- Les constructions doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre la limite séparative considérée et tout point du bâtiment, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres ( $D >$  ou égale  $H/2$ , avec un minimum de 4 m).

### **3. Dispositions particulières :**

- Lorsque par son gabarit ou son implantation un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions des règles ci-dessus, l'autorisation de construire ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou le gabarit de l'immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.
- Les abris pour animaux parqués peuvent être implantés en limite séparative non contigue à une propriété ou une zone habitée.
- Des implantations différentes de celles prévues dans les règles générales peuvent être autorisées ou imposées :
  - Pour les ouvrages et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, en raison de leur nature, de leur fonctionnement, ou pour des raisons liées à la sécurité du public.
  - Pour prendre en compte l'implantation, la volumétrie des constructions, de la morphologie urbaine environnante, afin que le projet s'insère sans rompre l'harmonie des lieux, d'un front bâti constitué, d'une organisation bâtie particulière.

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

Sans objet.

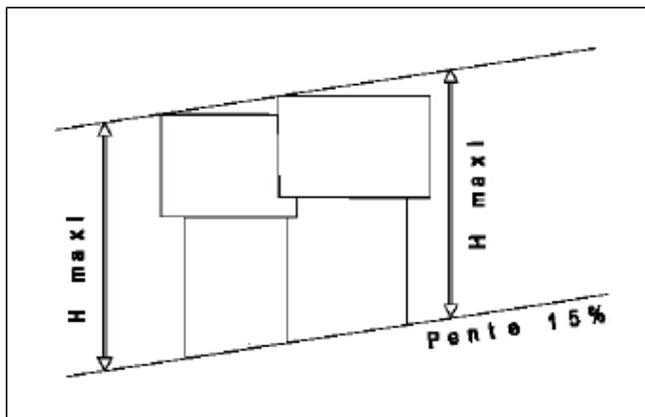
## ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'une extension de 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol supplémentaire, calculée par rapport à l'emprise au sol des habitations existantes à la date d'approbation du PLU, sans pouvoir dépasser 200 m<sup>2</sup> d'emprise au sol après extension.

## ARTICLE A 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

### 1. Mesure de la hauteur dans le cas des terrains en pente :

La hauteur est mesurée à l'aplomb du bâtiment par rapport au terrain naturel avant travaux (en point bas du terrain comme indiqué sur le schéma ci-dessous) et le point considéré (faîtage ou acrotère), ouvrages techniques, clocher d'église, cheminées et autres superstructures exclus. Un examen au cas par cas est effectué pour les terrains naturels au relief remodelé.



### 2. La hauteur ne doit pas excéder :

- 12 m hors tout pour les bâtiments à usage agricole (silos, hangars, granges)
- 3.50 m hors tout pour les abris pour animaux parqués
- 10 m hors tout pour les habitations et les autres constructions autorisées ;

### 3. Dispositions particulières :

- Les bâtiments existants échapperont à cette réglementation dans la mesure où leur réaménagement ne modifie pas le volume général initial de la construction. En cas de reconstruction totale suite à un sinistre, cette reconstruction pourra être réalisée dans le volume de la construction existant avant le sinistre.
- Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux des services publics ou d'intérêt collectif.

## ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS – PRESCRIPTIONS DE NATURE A PRESERVER LES ELEMENTS DE PAYSAGE, QUARTIERS, IMMEUBLES, SITES ET SECTEURS IDENTIFIES EN APPLICATION DE L'ART L123-1-5-7°

Se reporter au Titre VI commun à toutes les zones (Article 11).

## ARTICLE A 12 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

2. Pour les constructions à usage d'habitation, il doit être aménagé deux aires de stationnement privatives par logement sur la parcelle. En cas de changement de destination ou d'extension, les aires de stationnement à créer tiennent compte de la surface de plancher finale de la construction (surface initiale + la surface créée par le projet).
3. La division d'immeubles en logements qui ne est pas soumise à une autorisation ne peut s'affranchir de respecter les dispositions prévues ci-dessous en matière de stationnement comme le prévoit l'article L 421-8 du code de l'urbanisme.
4. Par leurs dispositions techniques, les aires de stationnement doivent limiter l'imperméabilisation des sols.

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

#### **Remise en état du terrain :**

La remise en état du terrain après travaux et construction doit être effectuée dans les lignes naturelles du paysage environnant.

Les mouvements de terre doivent être souples et harmonieux, aucune cassure brutale ne pourra être acceptée.

#### **Espaces libres :**

Les aménagements extérieurs et notamment ceux des espaces de stationnement doivent contribuer à limiter l'imperméabilisation de sols et favoriser l'infiltration des eaux pluviales par l'usage de matériaux adaptés. Tout espace non affecté à la construction est traité en aménagement paysager privilégiant une perméabilité du sol.

Les aires de stockage ne doivent être visibles depuis l'espace public. Elles sont interdites le long de la RD 1085, RD12, RD 12 C et D.

#### **Plantations, haies de clôtures :**

Toute plantation (haies de clôtures, arbres de hautes tiges, arbres d'ornements...) est réalisée avec des essences locales variées à majorité caduques. Pour les arbres de hautes tiges, seules des espèces à feuilles caduques (qui tombent en hiver) ou marcescentes (qui sèchent mais ne tombent pas en hiver) peuvent être utilisées.

Toute clôture composée ou doublée par une haie végétale est réalisée avec au moins trois espèces buissonnantes dont une majorité de plantes à feuilles caduques ou marcescentes (par exemple : noisetier, érables, saules, cornouillers, charmillle etc.). Pour composer sa haie vive et choisir les arbres de haute tige, on pourra consulter la plaquette éditée par le Conseil Général de l'Isère <sup>(2)</sup> « planter les haies champêtres en Isère ».

#### **Patrimoine végétal à protéger identifié au PLU en application de l'article L 123-1-5-III/2° du Code de l'urbanisme :**

La conception du projet s'attachera à conserver et à mettre en valeur le patrimoine végétal existant. En cas de nécessité d'abattage, il est demandé de reconstituer les plantations ou les boisements avec la qualité paysagère initiale.

Pour rappel, tous travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément paysager remarquable à protéger identifié au PLU au titre de l'article L 123-1-5-III/2° du Code de l'urbanisme sont soumis à déclaration préalable au titre de l'article R421-23 -h du code de l'urbanisme.

#### **Espaces boisés classés :**

Le défrichement ainsi que tout mode de nature à compromettre la destination boisée ou forestière des sols sont interdits.

---

(2) « Planter des haies champêtres en Isère » plaquette éditée par le Conseil Général de l'Isère

***ARTICLE A 14 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES***

L'orientation sud des constructions est privilégiée pour maximiser les apports de chaleur gratuits en période hiver combinée à la mise en place de dispositifs de protection solaire passifs adéquats pour éviter les surchauffes en été (casquettes, plantations d'arbres à feuilles caduques, ...).

Des dispositifs passifs (haies, murs...) de protection vis-à-vis des vents dominants sont recommandés.

***ARTICLE A 15 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES***

A l'occasion des travaux de génie civil, les fourreaux nécessaires aux passages des réseaux électroniques à très haut débit, doivent être prévus.

## TITRE V- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

### ZONE N et ses secteurs Nco, Nm

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

Sont classées en zones naturelles et forestières N et N indicées, 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.

Le plan distingue :

- **Les secteurs Nco** (corridors écologiques empruntés pour la circulation de la faune et bandes tampons le long des cours d'eau du Ridolon et de la Fure), à l'intérieur desquels la libre circulation de la faune doit être préservée.
- **Les secteurs Nm** de zones humides, dont la fonctionnalité doit être préservée.
- **Des éléments de paysages** (éléments bâtis, alignements d'arbres et arbustes, haies) identifiés en application des articles L 123-1-5-III/2° et R123-11-h du Code de l'Urbanisme, à protéger et faisant l'objet de prescriptions de nature à assurer leur protection.
- **Des espaces boisés classés en application des articles L 130-1 et suivants du code de l'urbanisme**, interdisant tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.
- **Un emplacement réservé aux voies, ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts** (8° de l'art L123-1-5 et c du R 123-11 du Code de l'Urbanisme).
- **Des secteurs affectés par le bruit de voies classées sonores par arrêté préfectoral n° 2011-322-0005**, soumis à des prescriptions d'isolement acoustiques des constructions et installations autorisées.
- **Des bandes de dangers aux abords des canalisations de transports de matières dangereuses** qui traversent le territoire, dans lesquelles les occupations et utilisations du sol sont soumises à des interdictions ou prescriptions spéciales (voir les servitudes d'utilités publique concernant les « Canalisations de transport de matières dangereuses », joints en annexe, ainsi que la carte n°3 du règlement graphique).
- **Des zones de risques naturels** dans lesquelles les occupations et utilisations du sol peuvent être interdites ou soumises à des conditions spéciales.

## **SOMMAIRE**

- Article N 1 - Occupations et utilisations du sol interdites
- Article N 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières
- Article N 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public
- Article N 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, conditions de réalisation d'un assainissement individuel dans les zones relevant de l'assainissement non collectif
- Article N 5 - Surface minimale de terrains en cas de réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif
- Article N 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
- Article N 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
- Article N 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
- Article N 9 - Emprise au sol des constructions
- Article N 10 - Hauteur maximale des constructions
- Article N 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords, prescriptions de protection des éléments de paysage, constructions patrimoniales
- Article N 12 - Stationnement
- Article N 13 - Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations
- Article N 14 - Performances énergétiques et environnementales
- Article N 16 - Infrastructures et réseaux de communications électroniques

## ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

### 1. Dans les zones N, Nm, Nco :

- Les constructions et installations non autorisées par les articles L 123-1-5<sup>1</sup> et R 123-8<sup>2</sup> du code de l'urbanisme.

### 2. En secteurs Nco :

- Les clôtures non perméables à la petite faune dans une bande de 15 m le long des cours d'eau.

### 3. En secteurs Nm (zone humide) :

- Toutes constructions, occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte au fonctionnement biologique, hydrologique et au maintien de la zone humide :
- L'asséchage et le drainage des sols,
- Les affouillements et les remblaiements,
- Les clôtures non perméables à la circulation de la faune.

### 4. Dans les espaces boisés classés en application de l'art L130-1 et suivants du code de l'urbanisme :

- Le défrichement ainsi que tout mode de nature à compromettre la destination boisée ou forestière des sols.

5. Dans le périmètre de la servitude SUP2, correspondant à la zone des premiers effets létaux (PEL) : L'ouverture d'un établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 300 personnes ou à un immeuble de grande hauteur est interdite (voir les servitudes d'utilités publique concernant les « Canalisations de transport de matières dangereuses », joints en annexe, ainsi que la carte n°3 du règlement graphique).

6. Dans le périmètre de la servitude SUP3, correspondant à la zone d'effets létaux significatifs (ELS) : L'ouverture d'un établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 100 personnes ou à un immeuble de grande hauteur est interdite (voir les servitudes d'utilités publique concernant les « Canalisations de transport de matières dangereuses », joints en annexe, ainsi que la carte n°3 du règlement graphique).

---

<sup>1</sup> Art L123-1-5: (...) I.- Le règlement peut fixer les règles suivantes relatives à l'usage des sols et la destination des constructions : (...)

Dans les zones agricoles ou naturelles et en dehors des secteurs mentionnés au présent 6°, le règlement peut désigner les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

Dans les zones agricoles ou naturelles et en dehors des secteurs mentionnés au présent 6°, les bâtiments d'habitation peuvent faire l'objet d'une extension dès lors que cette extension ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le règlement précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des extensions permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

<sup>2</sup> Art R 123-8 : En zone N, peuvent seules être autorisées :

- les constructions et installations 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. (...)

## 7. Interdictions en secteurs de risques naturels

---

### **7.1. Dans les secteurs indicés « FCTV » :**

- Tous les projets nouveaux à l'exception de ceux admis dans les secteurs indicés FCTV à l'article N 2 ci-après.
- Les aires de stationnement.
- Le camping-caravaning.
- Les exhaussements et affouillements de sol sauf dans le cadre de travaux et aménagements de nature à réduire les risques ou d'infrastructures de desserte après étude d'incidence.
- Les clôtures fixes le long des canaux, fossés et chantournes, à l'intérieur d'une bande de 4 m comptée à partir du sommet des berges.

### **7.2. Dans les secteurs « FG » :**

- Toute construction en dehors des exceptions autorisées dans les secteurs indicés FG à l'article A 2 ci-après.
- Les affouillements et exhaussements du sol sauf dans le cadre de travaux et aménagements de nature à réduire les risques ou d'infrastructures de desserte après étude géotechnique de stabilité locale et générale du versant.
- La camping – caravanage.

### **7.3. Dans les secteurs indicés « ft » :**

- Les affouillements et exhaussements du sol qui n'entrent pas dans le cadre de travaux et aménagements de nature à réduire les risques ou de travaux d'infrastructures de desserte après étude d'incidence.

## **ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

**Sont autorisés aux conditions particulières ci-dessous :**

### **1. Dans les zones N et secteurs Nco :**

- Les exhaussements et affouillements du sol sont autorisés s'ils sont liés aux constructions et installations admises dans la zone, aux travaux des services publics ou d'intérêt collectif.
- Dans les secteurs Nco, les occupations et utilisations du sol autorisées doivent justifier de leur intégration environnementale. Les clôtures accompagnant les abords immédiats des ouvrages et installations sont réalisées à l'aide de dispositifs perméables la petite faune. Elles ne doivent pas entraver la circulation de la petite faune.

### **2. En plus dans la zone Nco :**

- Les abris pour animaux parqués sont autorisés dans la limite de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, à condition d'être ouverts sur au moins une face. Ils doivent justifier d'une bonne insertion dans le site et les paysages par un traitement approprié ; ils auront un aspect bois.

### **3. Dans les secteurs Nm :**

- Les clôtures (si nécessaires) sont autorisées sous réserve d'être réalisées à l'aide de dispositifs perméables permettant la libre circulation de la faune. Des clôtures grillagées à grosses mailles sont autorisées pour l'exploitation des pâtures et des parcs d'élevage ; elles doivent toutefois laisser passer la petite faune en aménageant point par point des passages bas.

**4. Patrimoine végétal à protéger identifié au PLU en application des articles L 123-1-5-III/2° et R 123-11-h du Code de l'urbanisme** pour leur qualité paysagère et leur valeur écologique : ce patrimoine est à préserver dans les conditions définies à l'article N13 ci-dessous. Tout projet doit

tenir compte du rôle de ce patrimoine végétal dans la structuration paysagère du territoire et le maintien d'habitats naturels. Tous travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer ces éléments remarquables du paysage sont soumis à déclaration préalable (article R421-23 -h du code de l'urbanisme).

**5. Patrimoine bâti identifié en application de l'article L 123-1-5-III/2° et de l'article R 123-11-h du Code de l'Urbanisme :** Ce patrimoine est à préserver ; il est soumis à permis de démolir (art R421-28-e). Ce dernier pourra être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales si les travaux envisagés sont de nature à compromettre sa protection ou sa mise en valeur.

**6. Dans le périmètre de la servitude SUP1**, correspondant à la zone des premiers effets létaux (PEL) : La délivrance d'un permis de construire relatif à un établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 100 personnes ou à un immeuble de grande hauteur et son ouverture est subordonnée à la fourniture d'une analyse de compatibilité ayant reçu l'avis favorable du transporteur ou, en cas d'avis défavorable du transporteur, l'avis favorable du préfet rendu au vu de l'expertise mentionnée au III de l'article R533-31 du code de l'environnement (voir les servitudes d'utilités publique concernant les « Canalisations de transport de matières dangereuses », joints en annexe, ainsi que la carte n°3 du règlement graphique).

## **7. Conditions particulières à respecter dans les secteurs de risques naturels**

---

### **7.1. Dans les secteurs indicés « FCTV » et « FG » :**

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

B) sous réserve complémentaire d'un renforcement de la sécurité des personnes et de réduction de la vulnérabilité des biens :

- les extensions limitées nécessaires à des mises aux normes, notamment d'habitabilité ou de sécurité ;
- la reconstruction ou la réparation de bâtiments sinistrés dans le cas où les dommages n'ont pas de lien avec le risque à l'origine du classement en zone interdite, s'ils ne sont pas situés dans un secteur où toute construction est prohibée.

C) les changements de destination sous réserve de l'absence d'augmentation de la vulnérabilité des personnes exposées ;

D) sous réserve complémentaire qu'ils ne fassent pas l'objet d'une occupation humaine permanente et que la sécurité des personnes soit assurée,

- les abris légers, les annexes des bâtiments d'habitation d'une surface inférieure à 20m<sup>2</sup>, ainsi que les bassins et piscines non couvertes et liées à des habitations existantes. Les bassins et piscines ne sont pas autorisés en zone de glissement de terrain interdite à la construction.
- les constructions et installations nécessaires à la législation sur les installations classées, à l'exploitation agricole ou forestière, à l'activité culturelle, touristique, sportive et de loisirs, si leur implantation est liée à leur fonctionnalité.

E) sous réserve complémentaire que le maître d'ouvrage prenne des dispositions appropriées aux risques y compris ceux créés par les travaux :

- les constructions, les installations nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif ou général déjà implantés dans la zone,
- les infrastructures (notamment les infrastructures de transports, de fluides, les ouvrages de dépollution, les aménagements hydrauliques) et les équipements et ouvrages techniques qui s'y rattachent.

F) tous travaux et aménagements de nature à réduire les risques, notamment ceux prévus à l'article L211-7 et suivants du code de l'environnement.

**7.2. Dans les secteurs « fv » :**

- Les constructions sont autorisées sous réserve que la base des ouvertures soit surélevée de 0.50 m par rapport au terrain naturel ou soit protégée d'une lame d'eau de 0.50 m de hauteur par un ouvrage déflecteur.

**7.3. Dans les secteurs « fg1 » :**

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

**7.4. Dans les secteurs « ft »**

- Le RESI doit être inférieur ou égal à 0.30 pour les constructions individuelles et leurs annexes.
- Dans le cas de modification de bâtiments existants et d'extensions de moins 20 m<sup>2</sup>, les équipements et matériels vulnérables doivent être surélevés de 0.50 m au-dessus du terrain naturel.
- Dans le cas des constructions autres que des modifications de bâtiments existants ou des extensions de moins de 20 m<sup>2</sup> :
  - le premier niveau habitable doit être surélevé de 0.50 m au-dessus du terrain naturel
  - la construction doit être adaptée à la nature du risque, notamment les accès, par une façade non exposée.

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

1. Les dispositions de l'article R 111-2 du Code de l'Urbanisme <sup>(1)</sup> restent applicables.

**2. Accès :**

Les accès doivent satisfaire aux règles minimales de sécurité, de défense contre l'incendie et permettre d'effectuer des entrées et/ou des sorties sans danger.

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

La desserte des terrains par la RD 1085 est interdite.

**3. Voirie :**

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

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

**4. Dispositions particulières :**

Lorsque par son gabarit ou son implantation un immeuble bâti existant n'est pas conforme avec les prescriptions du présent article, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

---

<sup>(1)</sup> *Article R 111-2 du Code de l'Urbanisme : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations ».*

## **ARTICLE N 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT, CONDITIONS DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL DANS LES ZONES RELEVANT DE L'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF**

### **1- Eau :**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable suivant le règlement applicable au territoire de la commune.

Toutefois, pour les bâtiments techniques agricoles qui nécessitent un raccordement, une alimentation par puits, captage de source ou forage est possible sous réserve que soient établies la potabilité de l'eau captée et la suffisance du débit pour l'utilisation du sol envisagée et la sécurité contre l'incendie.

### **2- Assainissement des eaux usées :**

#### **2.1. Eaux usées domestiques :**

**2.1.1. Zones desservies** (voir le règlement graphique n° 5 du PLU), le branchement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation, dans la mesure où la parcelle est desservie par le réseau.

Ce branchement respectera le règlement d'assainissement applicable au territoire.

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

Le rejet des effluents agricoles (purins...) dans le réseau collectif d'assainissement est interdit.

**2.1.2. Zones non desservies** (voir le règlement graphique n° 5 du PLU), toute construction ou installation générant des eaux usées doit être équipée d'un système de traitement individuel des eaux usées conforme à la réglementation en vigueur et adapté à l'aptitude des sols à l'assainissement autonome. La filière retenue après étude des sols à la parcelle par un bureau d'études compétent, aux frais du pétitionnaire, doit être contrôlée par le SPANC<sup>1</sup> géré par la CAPVs<sup>2</sup>.

Dans les secteurs de risques naturels indicés « fg1 », le rejet des eaux pluviales, usées, de drainage dans le sol, est interdit.

### **3- Eaux pluviales (eaux de ruissellement des toitures, des terrasses, des parkings, des voies publiques et privées, des jardins, cours d'immeubles, eaux d'arrosage) :**

3.1. Dans le secteur de risques indicé « fg1 », le rejet des eaux pluviales, usées, de drainage dans le sol, est interdit.

3.2. Toute construction, toute installation doit respecter les dispositions du zonage pluvial (voir le règlement graphique n° 6. du PLU).

3.3. Pour toute nouvelle construction ou nouvel aménagement conduisant à l'imperméabilisation d'une surface, le stockage à la parcelle doit être privilégié.

Les bases de dimensionnement de la rétention à mettre en place doivent tenir compte de :

- ✓ la norme EN 752.2 qui recommande une période de retour des pluies de :
  - 10 ans en zone rurale
  - 20 ans en zone résidentielle
  - 30 ans pour les centres villes, zones industrielles et commerciales
- ✓ un débit de fuite équivalent au débit actuel pour une pluie d'occurrence annuelle

3.4. Des actions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation à l'échelle du particulier (ex : faire une voie d'accès en concassé plutôt qu'en enrobé, favoriser les espaces verts et les matériaux drainants dans l'aménagement des extérieurs,...).

<sup>1</sup> SPANC : Service public d'assainissement non collectif

<sup>2</sup> CAPV : Communauté d'Agglomération du Pays Voironnais

En parallèle de ces techniques, il est vivement conseillé lorsque le terrain le permet, de ralentir les débits d'eaux pluviales en favorisant une circulation de ces eaux dans un fossé à ciel ouvert plutôt que dans des tuyaux.

3.5. Tout système de gestion des eaux pluviales doit rester accessible.

Le dispositif doit être implanté à une certaine distance par rapport aux bâtiments et par rapport à toute limite séparative de voisinage et de tout arbre ou tous végétaux développant un système racinaire important.

Il ne faut pas couvrir le système d'un revêtement étanche.

#### **4- Autres réseaux**

Les branchements des réseaux téléphoniques et électriques sont exécutés en souterrain sauf en cas d'impossibilité technique. Les coffrets d'électricité et de gaz, sont encastrés dans les façades ou intégrés dans les clôtures.

### **ARTICLE N 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES EN CAS DE REALISATION D'UN DISPOSITIF D'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF.**

Sans objet.

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

#### Application des règles :

- Les règles sont applicables par rapport aux voies et emprises publiques et privées, vis à vis du corps principal du bâtiment ; les dépassées de toiture étant autorisées dans la limite de 1 m sous réserve de garantir le bon fonctionnement et la sécurité des voies et des emprises publiques.

#### 2. Règles générales :

- Les constructions doivent respecter un recul minimum de :
  - ✓ 15 m par rapport à l'alignement actuel ou futur de la RD 1085,
  - ✓ 7 m par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies RD 12, RD 12D et RD 12C
- Le long des autres voies et emprises publiques ou privées, les constructions peuvent s'implanter à l'alignement.

#### 3. Dispositions particulières :

- Lorsque par son gabarit ou son implantation un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions des alinéas ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou le gabarit de l'immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.
- Des implantations différentes de celles prévues dans les règles générales peuvent être autorisées ou imposées :
  - Pour les ouvrages et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, en raison de leur nature, de leur fonctionnement, ou pour des raisons liées à la sécurité du public.

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

#### Application des règles :

- Les règles sont applicables en tout point du bâtiment par rapport aux limites séparatives de propriétés

latérales aux voies et de fonds de parcelles. Les règles vis à vis des voies privées sont régies par l'art N 6 ci-dessus.

#### **1. Règles générales :**

- A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à construire au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

#### **2. Règles particulières applicables à toutes les zones N et secteurs N indicés :**

- Lorsque par son gabarit ou son implantation un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions des règles ci-dessus, l'autorisation de construire ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou le gabarit de l'immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.
- Les abris pour animaux parqués peuvent être implantés en limite séparative, à condition que la limite séparative concernée ne soit pas contigue à une propriété habitée.
- Des implantations différentes de celles prévues dans les règles générales peuvent être autorisées ou imposées :
  - Pour les ouvrages et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, en raison de leur nature, de leur fonctionnement, ou pour des raisons liées à la sécurité du public.
  - Pour prendre en compte l'implantation, la volumétrie des constructions, de la morphologie urbaine environnante, afin que le projet s'insère sans rompre l'harmonie des lieux, d'un front bâti constitué, d'une organisation bâtie particulière.

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

Sans objet.

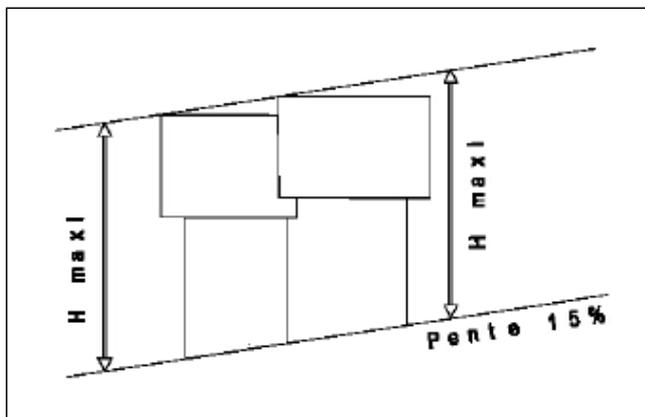
### **ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Sans objet.

## ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

### 1. Mesure de la hauteur dans le cas des terrains en pente :

La hauteur est mesurée à l'aplomb du bâtiment par rapport au terrain naturel avant travaux (en point bas du terrain comme indiqué sur le schéma ci-dessous) et le point considéré (faîtage ou acrotère), ouvrages techniques, clocher d'église, cheminées et autres superstructures exclus. Un examen au cas par cas est effectué pour les terrains naturels au relief remodelé.



### 2. La hauteur ne doit pas excéder :

- 3.50 m hors tout pour les abris pour animaux parqués
- 10 m hors tout pour les autres constructions autorisées.

### 3. Dispositions particulières :

- Les bâtiments existants échapperont à cette réglementation dans la mesure où leur réaménagement ne modifie pas le volume général initial de la construction. En cas de reconstruction totale suite à un sinistre, cette reconstruction pourra être réalisée dans le volume de la construction existant avant le sinistre.
- Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux des services publics ou d'intérêt collectif.

## ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS – PRESCRIPTIONS DE NATURE A PRESERVER LES ELEMENTS DE PAYSAGE, QUARTIERS, IMMEUBLES, SITES ET SECTEURS PROTEGES EN APPLICATION DE L'ART L123-1-5-7° EN APPLICATION DE L'ART L123-1-5-7°

Se reporter au Titre VI commun à toutes les zones (Article 11).

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

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

4. Par leurs dispositions techniques, les aires de stationnement doivent limiter l'imperméabilisation des sols.

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

### **Remise en état du terrain :**

La remise en état du terrain après travaux ou construction doit être effectuée dans les lignes naturelles du paysage environnant.

Les mouvements de terre doivent être souples et harmonieux, aucune cassure brutale ne pourra être acceptée.

### **Espaces libres :**

Les aménagements extérieurs et notamment ceux des espaces de stationnement doivent contribuer à limiter l'imperméabilisation de sols et favoriser l'infiltration des eaux pluviales par l'usage de matériaux adaptés. Tout espace non affecté à la construction est traité en aménagement paysager privilégiant une perméabilité du sol.

### **Plantations, haies de clôtures :**

Toute plantation (haies de clôtures, arbres de hautes tiges, arbres d'ornements...) est réalisée avec des essences locales variées à majorité caduques. Pour les arbres de hautes tiges, seules des espèces à feuilles caduques (qui tombent en hiver) ou marcescentes (qui sèchent mais ne tombent pas en hiver) peuvent être utilisées.

Toute clôture composée ou doublée par une haie végétale est réalisée avec au moins trois espèces buissonnantes dont une majorité de plantes à feuilles caduques ou marcescentes (par exemple : noisetier, érables, saules, cornouillers, charmillle etc.). Pour composer sa haie vive et choisir les arbres de haute tige, on pourra consulter la plaquette éditée par le Conseil Général de l'Isère <sup>(2)</sup> « planter les haies champêtres en Isère ».

### **Patrimoine végétal à protéger identifié au PLU en application de l'article L 123-1-III-2° du Code de l'urbanisme :**

La conception du projet s'attachera à conserver et à mettre en valeur le patrimoine végétal existant. En cas de nécessité d'abattage, il est demandé de reconstituer les plantations ou les boisements avec la qualité paysagère initiale.

Pour rappel, tous travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément paysager remarquable à protéger identifié au PLU au titre de l'article L 123-1-III/2° du Code de l'urbanisme sont soumis à déclaration préalable au titre de l'article R421-23 -h du code de l'urbanisme.

### **Espaces boisés classés :**

Le défrichement ainsi que tout mode de nature à compromettre la destination boisée ou forestière des sols sont interdits.

## **ARTICLE N 14 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

L'orientation sud des constructions est privilégiée pour maximiser les apports de chaleur gratuits en période hiver combinée à la mise en place de dispositifs de protection solaire passifs adéquats pour éviter les surchauffes en été (casquettes, plantations d'arbres à feuilles caduques, ...).

Des dispositifs passifs (haies, murs ...) de protection vis-à-vis des vents dominants sont recommandés.

## **ARTICLE N 15 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

A l'occasion des travaux de génie civil, les fourreaux nécessaires aux passages des réseaux électroniques à très haut débit, doivent être prévus.

---

<sup>(2)</sup> « Planter des haies champêtres en Isère » plaquette éditée par le Conseil Général de l'Isère

## **TITRE VI - ARTICLE 11 COMMUN A TOUTES LES ZONES DU PLU SAUF LA ZONE AUp (ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS – PRESCRIPTIONS DE NATURE A PRESERVER LE PATRIMOINE BATI ET VEGETAL, QUARTIERS, IMMEUBLES, SITES ET SECTEURS PROTEGES EN APPLICATION DE L'ART L123-1-5-7° )**

### **I- Dispositions générales**

#### ***0- Rappel***

- Au titre de l'article Article R 111-21 : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

#### ***1- Recommandation***

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

#### ***2- Objectifs de qualité environnementale***

Les projets participent dans leur aménagement et leur construction à la mise en œuvre des objectifs de qualité environnementale et de développement durable.

Ces objectifs sont :

- l'économie de ressources (énergie, air, eau, sols...),
- la réduction des nuisances (bruit, déchets, pollution...),
- l'amélioration du confort et de la qualité de vie à l'intérieur du bâtiment comme à l'extérieur,
- l'adaptation du bâtiment à son environnement (accessibilité/transports, préservation de la biodiversité et du paysage, patrimoine ...),
- l'intégration d'une réflexion sur les différentes phases de vie du bâtiment (conception, utilisation, réhabilitation, démolition).

Pour ce faire, sont notamment recommandés :

- des bâtiments répondant aux critères de qualité environnementale (compacité, forte isolation, logement traversant, étanchéité à l'air ...),
- une orientation sud de la façade principale pour maximiser les apports de chaleur gratuits en période hiver avec des dispositifs passifs de protection solaire pour pallier la surchauffe d'été (casquettes, plantations d'arbres à feuilles caduques, ...),
- la recherche d'une imperméabilisation minimale des sols et la maximisation des espaces privatifs extérieurs,
- les dispositifs de récupération des eaux pluviales (citernes pour arrosage des jardins, bassins ...) sous condition d'être intégrés à la construction et à l'aménagement de la parcelle,

- les panneaux solaires thermiques et photovoltaïques,
- les dispositifs passifs (haies, murs ...) de protection vis-à-vis des vents dominants.

### **3- Orientation / implantation**

- L'orientation sud est privilégiée pour maximiser les apports de chaleur gratuits en période hiver combinée à la mise en place de dispositifs de protection solaire passifs adéquats pour éviter les surchauffes en été.
- L'implantation du bâtiment sur le terrain doit être prévue de façon à limiter son impact en terme d'économies de ressources, de réduction des nuisances, de qualité de vie et d'adaptation à l'environnement (y compris déneigement, entretien ...). Ainsi, l'implantation des garages et des aires de stationnement est prévue le plus proche de l'accès au terrain.
- L'implantation du corps principal du bâtiment est parallèle ou perpendiculaire à la voie de desserte ou aux limites de parcelles.
- Les constructions et les accès s'adapteront au terrain naturel et non l'inverse.
- Leurs implantations tiendront compte de la topographie et du niveau de la voie de desserte afin de ne pas nécessiter d'importants terrassements (talus/déblais/remblais) et la réalisation d'importantes plates-formes artificielles tant pour les constructions que pour les accès.
- Les murs de soutènement sont préférés aux talus. Si des talus s'avèrent nécessaires, ils doivent être engazonnés, se rapprocher des formes naturelles de la pente et ne pas dépasser 0,60 m tout comme l'ensemble des déblais et remblais.

### **4- Architecture**

- Les constructions et tout élément architectural dans le style traditionnel d'une autre époque et/ou d'une autre région (inspirations méditerranéennes, bretonnes, normandes, franciliennes, savoyardes... ou étrangères) sont interdits. Les constructions en rondins de bois sont interdites. Les imitations et/ou éléments pastiches sont interdits (toiture avec imitation de la tuile, murs en faux appareillages de pierre, colonnes, chapiteaux, ouvertures en arc, etc.). Les matériaux destinés à être recouverts doivent l'être.
- Les constructions doivent être traitées avec le maximum de simplicité en volume, en cohérence avec le style traditionnel local de plan rectangulaire ou carré.
- Les annexes (garages, abris de jardin, vérandas ...) sont préférentiellement intégrées au volume/bâtiment principal.

#### **4.1 - Toiture / couverture**

- Les toitures seront de forme simple, à deux ou à quatre pans:
  - Le faitage sera orienté dans le sens de la plus grande dimension du bâtiment.
  - Les pentes des toitures sont identiques. Elles sont supérieures ou égales à 50%.
- Pour les bâtiments agricoles, les équipements publics, les bâtiments d'activités les pentes inférieures à 50 % sont acceptées.
- Pour les vérandas, les extensions, et les annexes accolées (à une maison), de petites dimensions et bien intégrées dans le volume de la construction existante et avec le bâti environnant, sont acceptées :
  - Les pentes inférieures à 50%,
  - Les toitures transparentes.
- Les toitures terrasses sont admises à condition d'être végétalisées sur un minimum de 50 % de leur surface,
- Les toitures à un seul pan sont autorisées dans le cas de construction d'annexes ou d'extension accolées à un bâtiment existant.
- Les débords de toiture :

- Sont obligatoires sauf en limites séparatives où ils sont interdits sur tout le linéaire de la construction implantée en limite.
  - En cas de débord de toiture, ils sont de 0.50 m minimum à l'égout de toiture en rives et/ou en pignons.
  - Evacuation des eaux pluviales doit s'effectuer sur le tènement support de la construction.
- Les couvertures sont en tuiles exception faite des bâtiments agricoles ou industriels.
  - La couleur des couvertures est de teinte terre cuite rouge vieilli. Cette disposition s'applique aux bâtiments agricoles et industriels.
  - Pour les abris de jardin dont la surface d'emprise au sol est inférieure ou égale à 10 m<sup>2</sup>, sont acceptées les toitures en tôle imitation tuile de couleur terre cuite rouge vieilli soit couleur anthracite, selon la couleur de l'habitation principale.
  - Les panneaux solaires thermiques et photovoltaïques sont autorisés dans la mesure où ils sont dans le même plan que le pan de la toiture et que des alignements sont trouvés avec les limites des pans de toiture et/ou avec les ouvertures en murs ou en toiture.
  - Les antennes de télévision et paraboles sont placées de préférence sur la partie la moins visible depuis l'espace public ou dans les combles. Si un bâtiment comporte plusieurs logements ou activités, les antennes sont collectives.

## 4.2- Facades

Les façades sont sobres. Les matériaux destinés à être recouverts doivent l'être.

### 4.2.1- Les couleurs

Les couleurs vives, les couleurs lumineuses sont interdites pour les façades.  
Les couleurs de l'ensemble des éléments qui composent le bâtiment doivent s'harmoniser.

### 4.2.2- Les bardages

Les bardages sont peints ou couleur bois naturel.

### 4.2.3- Les menuiseries

Les menuiseries en bois sont peintes ou couleur bois naturel.  
Les couleurs vives sont interdites pour les menuiseries.

### 4.2.4- Les portes de garage

Dans le cas où la porte de garage est implantée à l'alignement sur rue, tout doit être mis en œuvre pour minimiser son impact visuel et sa connotation potentiellement péjorative par ses proportions, ses matériaux et son traitement de surface. Ainsi, les portes de garage sont de même aspect et couleur que les autres menuiseries.

### 4.2.5- Les volets

Les volets sont de préférence battants, de type Dauphinois ou persiennés (pour prolonger l'architecture traditionnelle).

### 4.2.6- Les garde-corps

Les garde-corps sont de forme simple et sobre.

### 4.2.7- Les enseignes

Dans le cas où la destination (commerce, activité tertiaire, etc.) impose la mise en place d'une enseigne, cette dernière doit être intégrée à l'autorisation d'urbanisme ou faire l'objet d'une demande particulière, être sobre, de dimension limitée et respecter le contexte urbain et patrimonial, l'architecture et la composition du bâtiment.

## 4.3- Les clôtures

Les dispositions ci-après ne s'appliquent pas aux clôtures agricoles.

Il n'est pas obligatoire de clore.

Les clôtures ne doivent pas gêner la visibilité le long des voies et notamment aux carrefours.

Les clôtures sur les limites séparatives seront limitées à 2 m.

Lorsqu'elles sont souhaitées, :

- Les clôtures ne dépassent pas 1,50 m de haut en limite des voies ou des emprises publiques.
- Les murs, qu'ils soient en limite de voie ou en limite séparative, sont autorisés : leur hauteur est de 0,2 m au minimum et de 1,50m au maximum.
- Les haies de clôtures sont autorisées (se référer à l'art 13 de chacune des zones).
- La hauteur des clôtures (végétales ou non végétales) en limite séparative est limitée à 2 m.

## 4.4- Les portails

Les portails doivent s'ouvrir soit vers l'intérieur de la propriété, soit en mode coulissant. Les hauteurs des portails, poteaux de portail et des clôtures sont identiques.

## 4.5- Les éléments techniques

L'ensemble des éléments techniques (coffrets gaz/électricité/..., boîtiers techniques, boîtes aux lettres ...) est encastré dans la mesure du possible.

## **II- Dispositions particulières**

Les équipements publics et les ouvrages d'intérêt collectif doivent se conformer au plus près du présent article.

## **III- Dispositions applicables au patrimoine bâti identifié en application de l'art L123-1-III/2°**

### ***1- Dispositions préalables***

Le présent règlement s'applique aux constructions patrimoniales identifiées sur le document graphique du règlement au titre de l'article L 123-1-III/2° du Code de l'Urbanisme, reconnues et validées comme étant représentatives du patrimoine architectural local et donc à protéger et à mettre en valeur à ce titre.

Le présent règlement vise à assurer la préservation des principales caractéristiques de ces bâtiments anciens (grands volumes simples, fonctionnels et sobres ; majesté des toitures donnée par la pente forte, la surface couverte, la planéité des pans ; vérité des matériaux ; sobriété dans l'expression de la façade : simplicité des formes) et de leurs abords immédiats (cour de ferme entretenue).

D'une manière générale en cas de transformation motivée par le changement de destination des édifices désignés ci-dessus, les adaptations sont strictement limitées aux nécessités fonctionnelles de la nouvelle affectation. On privilégiera des interventions contemporaines sobres et respectueuses des principales caractéristiques du bâtiment ou de la partie de bâtiment concernée, en excluant tout pastiche.

Les adaptations doivent :

- respecter le caractère propre de chaque bâtiment ou partie de bâtiment (architecture et destination d'origine) : pour ce qui concerne les anciennes dépendances, la mémoire de leur destination d'origine doit demeurer clairement intelligible après transformation.
- être sobres ; ce qui exclut toute adjonction de détails se référant à des architectures rurales, urbaines, nobles ou bourgeoises, anachroniques.

### ***2. Implantation, volumétrie, éléments constitutifs***

La préservation des principales caractéristiques de ces bâtiments, l'ensemble des nouvelles fonctions (y compris garage des véhicules, ateliers, buanderie, etc.) en cas d'aménagement sont à localiser dans les bâtiments existants, à l'exclusion de toute construction nouvelle, sauf cas particulier dûment motivé par une analyse typologique et architecturale approfondie.

- le garage se trouve à l'intérieur du volume existant mais on peut préconiser un garage commun à plusieurs logements : plusieurs voitures peuvent trouver leur place dans l'espace de la grange (au rez de chaussée ou à l'étage si il y a un accès).
- si le volume doit être divisé en plusieurs logements, privilégier le partage vertical de façon à avoir les pièces de vie qui demandent un éclairage plus important et direct au rez de chaussée (elles donneront sur le jardin) et les chambres à l'étage ou sous toiture.
- On évitera ainsi d'avoir à faire de grandes ouvertures en partie haute de la ferme (types lucarnes, oteau et grands percements) qui dénaturent le toit.

### 3. Toiture-couverture

Pour éclairer l'espace sous toiture, la prise de jour par le pignon est privilégiée pour ne pas multiplier les ouvertures dans le toit et préserver son volume.

- seuls les velux sont autorisés (verrières admises)
- autre possibilité : limiter à une seule lucarne ou un seul outeau, par pan de toit ; le reste des ouvertures étant des velux.

### 4. Réfection de la toiture

- conserver la pente d'origine
- les matériaux et teintes sont dans le ton général des toitures existantes.

### 5. Façades et ouvertures

L'esprit général des façades et l'ordonnance des ouvertures est à conserver, à restituer ou à reconstituer. Leurs composantes essentielles (portes, ouvertures anciennes, dépassées de toiture, etc.) doivent être conservées ou le cas échéant restituées.

Dans le cas où les nécessités fonctionnelles des aménagements imposent des créations d'ouvertures nouvelles, elles doivent être conçues en accord avec l'architecture de chaque partie de l'édifice, dans le respect de sa destination d'origine. On privilégiera des interventions contemporaines sobres, sous réserve qu'elles respectent l'esprit du bâtiment ou du corps de bâtiment concerné et que sa destination d'origine demeure intelligible.

L'isolation thermique par l'extérieur par panneaux est interdite pour les bâtiments en pierre :

*Explication - motivation :*

*Pour les façades en pierre, l'effort d'isolation ne doit pas forcément être centré sur les parois mais plutôt se reporter sur les autres points (toiture, menuiseries, vitrages...). En effet les murs en pierres par leur épaisseur et leur constitution offrent une qualité thermique honorable, bien meilleure que celle des constructions d'après guerre, et doublée d'une bonne inertie. Une isolation standard risque même de bloquer la migration de la vapeur d'eau, et ainsi de créer des désordres à l'intérieur du mur ou de provoquer le décollement des revêtements. Pour l'ensemble de ces murs il faut surtout atténuer la sensation de paroi froide. Pour certains un appoint d'isolation peut être justifié ou exigé.*

Comme pour l'intérieur, l'isolation extérieure peut être renforcée par un enduit à base de chaux naturelle + chanvre ou charge minérale expansée.

### 6. Menuiseries, occultations, protections anti-effraction

Dans la mesure du possible, les menuiseries existantes sont à conserver, à restituer ou à reconstituer.

Adaptation des portes de grange :

Impératif : conserver la dimension d'origine de l'ouverture (= le percement).

- étudier un rythme de division du vitrage à l'intérieur de l'ancien percement. Les nouvelles baies (porte ou fenêtres) s'adaptent au percement existant. Si une partie doit rester aveugle, elle est en bois pour se différencier de la maçonnerie du mur.
- réutiliser les fermetures existantes en adaptant les fixations (la porte peut servir de volet par exemple)

### 7. Ravalements

Le parement ou le décor de chaque partie de bâtiment est à conserver et/ou à traiter dans le respect de ses matériaux et de sa cohérence d'origine, et sans faire disparaître la mémoire de sa destination initiale. En particulier, pour ce qui concerne les revêtements de façades, on adoptera des solutions simples et couvrantes, en excluant tout « faux rustique » ou détournement de pierre. La réfection des parements nécessitera l'emploi de matériaux compatibles avec leur support (mortier, enduit, chaux, peinture).

- les murs sont enduits à la chaux naturelle ; la finition de la partie habitation est plus finement travaillée (finition grattée, frottée) les parties dépendances ou les murs aveugles peuvent recevoir un traitement plus sommaire (pierres grossièrement jointoyées, façon « pierre vue » , dans ce cas seule la tête des pierres émerge du mortier).
- traitement des pierres de chaînes d'angle ou d'encadrement : elles peuvent rester apparentes, dans ce cas l'enduit vient mourir sur la pierre (attention : pas de retrait, de détournement de pierre, de surépaisseur)
- si l'enduit existant a une belle texture et peut d'être conservé la réparation des parties dégradées et l'unification par un badigeon de chaux peut être une solution (économique et patrimoniale)

## **8. Enseignes**

Dans le cas où la nouvelle destination impose la mise en place d'une enseigne, cette dernière doit faire l'objet d'une demande particulière, être sobre et de dimension limitée et respecter l'architecture la composition du bâtiment ou de la partie de bâtiment. Elle ne peut être remplacée qu'après l'obtention d'une nouvelle autorisation, sur la base d'un nouveau dossier.

## **9. Abords immédiats, espaces privatifs, clôtures, plantations**

Les murs en pierre existants doivent être conservés dans leurs caractéristiques (ex : pas de surélévation)

Les abords immédiats sont traités avec simplicité et en accord avec le caractère du lieu.

Les espaces extérieurs doivent rester :

- sobres dans leur traitement (gravillons ou en herbe, éviter l'imperméabilisation et l'artificialisation des surfaces, limiter l'enrobé à l'accès au garage)
- ouverts, éviter de trop les cloisonner, de trop planter.

Les clôtures nécessaires sont limitées au strict nécessaire et aux abords immédiats. Elles sont simples et légères (lisses en bois, haie basse de végétation locale et d'aspect naturel)

Le projet précie la localisation et le traitement des emplacements de stationnement pour les véhicules.

Si des terrassements, murs de soutènement ou autres aménagements extérieurs sont nécessaires, ils doivent être précisés lors du dépôt de permis de construire et être en accord avec les aménagements antérieurs caractéristiques de l'esprit du lieu (cour de ferme, etc.).