



COMMUNE DE PONTCHARRA

Plan Local d'Urbanisme

Pièce n°4-1

Règlement écrit

Modification n°1 : 13 février 2019

Vu pour être annexé
à la délibération
d'approbation de la modification n°1
du PLU en date du
13 février 2019

TITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES A L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE	3
CHAPITRE 1 – Secteurs soumis aux risques naturels.....	3
CHAPITRE 2 - Risques technologiques.....	3
CHAPITRE 3 – Périmètres des captages.....	4
<i>Périmètre de protection immédiat</i>	<i>4</i>
<i>Périmètre de protection rapprochée.....</i>	<i>4</i>
<i>Périmètre de protection éloignée</i>	<i>5</i>
CHAPITRE 4 – Equipement et réseaux	6
4.1. <i>Desserte par les voies publiques ou privées.....</i>	<i>6</i>
1. Généralités	6
2. Accès :	6
3. Voirie	6
4.2. <i>Desserte par les réseaux</i>	<i>7</i>
1. Alimentation en eau potable	7
2. Assainissement	7
3. Réseau d'électricité.....	9
4. Collecte des déchets	9
5. Infrastructures et réseaux de communications électroniques.....	9
6. Réseau de chaleur	9
TITRE 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	11
CHAPITRE 5 – Dispositions applicables à la zone urbaine mixte	11
<i>Chapitre 5.I. Destination des constructions, usage des sols et nature des activités</i>	<i>13</i>
5.I.1. Constructions, usages des sols et activités interdites :	13
5.I.2. Constructions, usages des sols et activités soumises à conditions particulières :	13
5.I.3. Mixité fonctionnelle et sociale :	13
<i>Chapitre 5.II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</i>	<i>14</i>
5.II.1. Volumétrie et implantation des constructions	14
5.II.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	18
5.II.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	25
5.II.4. Stationnement	26
CHAPITRE 6 – Dispositions applicables à la zone urbaine activités.....	31
<i>Chapitre 6.I. Destination des constructions, usage des sols et nature des activités</i>	<i>31</i>
6.I.1. Constructions, usages des sols et activités interdites :	31
6.I.2. Constructions, usages des sols et activités soumises à conditions particulières :	32
<i>Chapitre 6.II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....</i>	<i>33</i>
6.II.1. Volumétrie et implantation des constructions	33
6.II.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	36
6.II.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	39
6.II.4. Stationnement	41

TITRE 3 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....	43
CHAPITRE 7 – Dispositions applicables à la zone AU mixte	43
<i>Chapitre 7.I. Destination des constructions, usage des sols et nature des activités</i>	<i>43</i>
7.I.1. Constructions, usages des sols et activités interdites :	43
7.I.2. Constructions, usages des sols et activités soumises à conditions particulières :	43
7.I.3. Mixité fonctionnelle et sociale :	44
<i>Chapitre 7.II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....</i>	<i>44</i>
7.II.1. Volumétrie et implantation des constructions	44
7.II.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	47
7.II.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	51
7.II.4. Stationnement	53
CHAPITRE 8 – Dispositions applicables à la zone AU activités	57
<i>Chapitre 8.I. Destination des constructions, usage des sols et nature des activités</i>	<i>57</i>
8.I.1. Constructions, usages des sols et activités interdites :	57
8.I.2. Constructions, usages des sols et activités soumises à conditions particulières :	57
<i>Chapitre 8.II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....</i>	<i>58</i>
8.II.1. Volumétrie et implantation des constructions	58
8.II.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	60
8.II.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	63
8.II.4. Stationnement	65
TITRE 4 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	67
CHAPITRE 9 – Dispositions applicables à la zone A	67
<i>Chapitre 9.I. Destination des constructions, usage des sols et nature des activités</i>	<i>67</i>
9.I.1. Constructions, usages des sols et activités interdites :	67
9.I.2. Constructions, usages des sols et activités soumises à conditions particulières :	67
<i>Chapitre 9.II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....</i>	<i>68</i>
9.II.1. Volumétrie et implantation des constructions	68
9.II.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	71
9.II.3. Stationnement	75
TITRE 5 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	77
CHAPITRE 10 – Dispositions applicables aux zones N.....	77
<i>Chapitre 10.I. Destination des constructions, usage des sols et nature des activités.....</i>	<i>77</i>
10.I.1. Constructions, usages des sols et activités interdites :	77
10.I.2. Constructions, usages des sols et activités soumises à conditions particulières :	77
<i>Chapitre 10.II – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</i>	<i>78</i>
10.II.1. Volumétrie et implantation des constructions	78
10.II.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	80
GLOSSAIRE.....	87

TITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES A L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE

CHAPITRE 1 – Secteurs soumis aux risques naturels

La commune de Pontcharra est concernée par :

- 1) Le Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN) prévisibles approuvé par A.P. n°2003-09296 du 28.08.2003.
- 2) Le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) Isère-Amont A.P. n°2005-09031 du 04.02.2005.

Il est rappelé que ces plans constituent des servitudes d'utilité publique opposables au présent document. Il convient en zone de risque de se reporter au PPRI et au PPRN joints en annexe du PLU afin d'appliquer le règlement correspondant.

D'autre part est inscrite sur les documents graphiques une bande de précaution à l'arrière des digues dans lesquelles le règlement qui s'applique est celui de la zone RI du PPRI Isère Amont.

CHAPITRE 2 - Risques technologiques

La commune de Pontcharra est traversée par deux canalisations de transport de matières dangereuses :

- une canalisation de transport de gaz naturel de diamètre nominal (DN) 150 mm et de pression maximale en service 67,7 bar exploitée par GRTgaz
- la canalisation de transport d'hydrocarbures liquides « SPMR B3 RG » de diamètre nominal (DN) 324 mm exploitée par la Société du Pipeline Méditerranée-Rhône, [déclarée d'utilité publique par décret du 29/0211968].

Ces ouvrages constituent des servitudes d'utilité publique et génèrent des contraintes et des zones de dangers établies suite à des études de sécurité sur les bases de l'arrêté ministériel et la circulaire du 4 août 2006.

Conformément aux dispositions de l'arrêté du 5 mars 2014 définissant les modalités d'application du chapitre V du titre V du livre V du code de l'environnement et portant règlement de la sécurité des canalisations de transport de gaz naturel, ou assimilé, d'hydrocarbures et de produits chimiques, des études de dangers ont précisé les zones d'effets des phénomènes dangereux retenus ou sont en cours.

Les zones de dangers (zone des effets irréversibles, zone des premiers effets létaux, zone des effets létaux significatifs) sont portées sur les documents graphiques du règlement conformément aux documents en annexes du PLU (pièce n° 5.1).

Sont notamment interdits :

1. Dans les zones de dangers, les immeubles de grande hauteur (IGH).
2. Dans la bande de servitude 5 mètres liée à la canalisation de transport de gaz naturel, toute construction ou plantation, sauf installations nécessaires à l'exploitation et à la sécurité de la canalisation de transport de gaz naturel.
3. Dans les SUP-réduites, les établissements recevant du public (ERP).

En ce qui concerne la canalisation SPMR les servitudes sont :

- Bande de servitude forte non aedificandi et non plantandi : 5 m (article 11 de la Loi de finance pour 1958 du 29 mars 1958 et articles 15 du décret n° 59-645 du 16 mai 1959 portant règlement d'administration publique pour l'application de l'article précité de cette Loi)
- Bande de terrain de 15 m de large pour les servitudes de passage (article 15 30 du décret n° 59-645 du 16 mai 1959 et article 2 du décret du 29 février 1968 déclarant d'utilité publique les travaux à exécuter en vue de la construction et de l'exploitation d'un réseau de conduites d'intérêt général destinées au transport d'hydrocarbures liquides entre la méditerranée et la région Rhône-Alpes ...)

- Bande de terrain de 15 m de large non plantandi dans les zones forestières (article 16 du décret n° 59-645 du 16 mai 1959).

CHAPITRE 3 – Périmètres des captages

Les captages publics destinés à l'alimentation humaine concernant en tout ou partie le territoire communal sont au nombre de 2 :

CAPTAGES	DOCUMENTS DEFINISSANT LES PERIMETRES DE PROTECTION	PERIMETRES DE PROTECTION PRESENTS SUR LA COMMUNE
Puits de MANEGLIER 1 et 2	DUP du 29 03 2012 n°2012089-0012	Immédiate , rapprochée et éloignée
Puits des GORGES du BRED A	RG du 31 08 1983	Immédiate et rapprochée

Ces périmètres sont sensibles à la pollution, ils feront l'objet de soins attentifs de la part de la collectivité, avec respect scrupuleux des réglementations sanitaires et environnementales existantes et notamment celles liées au stockage d'hydrocarbures et autres polluants. Les différents schémas d'aménagement prendront en compte le caractère sensible de la zone lorsqu'elle est constructible.

Pour les puits de Maniglier

Périmètre de protection immédiat

Toutes les activités y sont interdites hormis celles relatives à l'exploitation et à l'entretien de l'ouvrage de prélèvement de l'eau et au périmètre lui-même.

Périmètre de protection rapprochée

Dans ces périmètres seront interdits:

- o Toute nouvelle construction, superficielle ou souterraine. Peuvent néanmoins être autorisés, sous réserve que le maître d'ouvrage prenne des dispositions appropriées aux risques y compris ceux créés par les travaux : les bâtiments strictement liés à l'exploitation du réseau d'eau, les équipements et travaux liés au transport d'énergie électrique et aux télécommunications.
- o Tout épandage, infiltration ou rejets d'eaux usées, même par temps de pluie et toute pose de canalisations de transport d'eaux usées et de tout produit susceptible d'altérer la qualité des eaux.
- o la création de cimetière ou d'aires de camping
- o l'implantation d'éolienne.
- o Les stockages, même temporaires, de tous produits susceptibles de polluer les eaux : produits chimiques (fuel...), fermentescibles (fumier, lisier...).
- o Les dépôts de déchets de tous types (organiques, chimiques, radioactifs...), y compris les déchets inertes.
- o Les affouillements, les exhaussements et les extractions de matériaux du sol et du sous-sol, ainsi que le renouvellement ou l'extension de carrières. La réalisation ponctuelle de remblais est autorisée sous réserve de l'emploi de matériaux d'origine naturelle strictement inertes et après déclaration auprès de la mairie.
- o La création de nouvelles voies de communication routières et ferroviaires. La réhabilitation de l'ancienne voie ferrée qui traverse d'est en ouest le périmètre en une piste réservée aux cyclistes et piétons est autorisée sous réserve d'interdire tous passages de véhicules à moteur type cyclomoteurs, scooters, quad et motos.

- o La création de parkings, ainsi que l'infiltration d'eaux de ruissellement issues d'aires imperméabilisées.
- o Tout nouveau point de prélèvement d'eau d'origine superficielle ou souterraine à l'exception de ceux au bénéfice de la collectivité bénéficiaire de l'autorisation et après autorisation préfectorale. Les prélèvements existants devront être mis en conformité avec la réglementation en vigueur et aménagés de façon à éviter tout risque de contamination des eaux souterraines.
- o La création de plan d'eau, mare, étang ou retenue.
- o L'abreuvement du bétail directement à un point d'eau naturel, les aires d'affouragement destinées au bétail et toute zone de concentration du bétail favorisant le lessivage des déjections.

A l'intérieur du périmètre de protection rapprochée sont réglementés : le pacage du bétail, les abreuvoirs d'alimentation en eau du bétail, l'apport de fertilisants organiques, l'apport de fertilisants minéraux, l'utilisation de produits phytosanitaires.

Périmètre de protection éloignée

Dans ce périmètre sont interdits tous les rejets à caractère chimique, pétrolier ou de matières dangereuses en général.

Les nouvelles constructions ne pourront être autorisées que si les eaux usées sont évacuées par le réseau collectif d'assainissement étanche.

La création de bâtiments liés à une activité agricole ne devra induire ni rejet, ni infiltration d'eaux souillées. Une étude préalable de l'impact sur le point d'eau devra déterminer les aménagements nécessaires au respect de cette prescription.

Les stockages de produit, y compris les stockages temporaires, devront être aménagés de façon à ne pas engendrer de risque d'altération de la qualité des eaux.

Les stockages de fuel à usage familial devront être conformes à la réglementation en vigueur (double paroi ou cuvette de rétention), et les stockages de fumier au champ ne devront pas générer de pollution des eaux par lessivage. Les stockages existants seront mis en conformité.

Les eaux de ruissellement issues des aires urbaines (routes, parkings, zones couvertes d'enrobés ou de béton, ...) devront être conduites dans un réseau collectif étanche les évacuant hors périmètre.

Les eaux pluviales des toitures devront de préférence être évacuées dans un réseau collectif étanche ou à défaut être infiltrées à faible profondeur dans le sol après filtration à travers un lit de sable graveleux ou équivalent.

Sans préjudice des réglementations spécifiques à la gestion des différentes catégories de déchets, les dépôts temporaires ou définitifs de déchets de tout type ne pourront être autorisés qu'après étude montrant l'absence de risque vis-à-vis de la ressource. Les dépôts existants seront mis en conformité.

Pour le puits des Gorges

Périmètre de protection immédiat

Aucune activité autres que celles indispensables à l'entretien du captage devra être autorisée.

Périmètre de protection rapprochée

Dans ces périmètres la construction sera autorisée sous réserve de raccord à un réseau de tout à l'égout, comme cela a dû être fait pour les constructions existantes lors de la mise en service de l'ouvrage.

Sur l'ensemble des deux zones, seront interdits: les rejets d'eaux usées, les fouilles et recherches d'eau, l'ouverture de carrière ou de gravière, les dépôts d'ordures ménagères ou industrielles, de fumier, de produits toxiques, les dépôts de ferrailles, de carcasses de voitures, d'épaves.

D'une manière générale, toutes modifications de l'état actuel des lieux devra faire l'objet d'un accord préalable de la commune qui pourra demander une étude complémentaire, le cas échéant.

CHAPITRE 4 – Equipement et réseaux

4.1. Desserte par les voies publiques ou privées

1. Généralités

Les occupations et utilisations du sol sont refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, des engins de déneigement et des engins d'enlèvement des ordures ménagères. Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. La délivrance du permis de construire peut être subordonnée à la réalisation de voies privées ou de tout autre aménagement nécessaire au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus.

2. Accès :

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

Les accès doivent satisfaire aux règles minimum de sécurité pour 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.

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

Les accès devront être aménagés de façon à ne pas enclaver de terrains limitrophes. Les portails d'accès doivent être implantés en conséquence, et de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans créer de danger pour la circulation des automobiles, des piétons et des cycles.

3. Voirie

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

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

Les opérations d'ensemble devront prévoir les conditions de liaison piétons/cycles au réseau existant ou futur. Les espaces réservés aux piétons et aux cycles (cheminements, trottoirs, ...) devront être d'une largeur suffisante afin de garantir leur sécurité, leur confort et leur accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

Dans le cadre de la mise en œuvre de la collecte des ordures ménagères et du tri sélectif, tout chemin privé desservant plusieurs habitations devra prévoir à son débouché sur la voie publique

un emplacement d'une taille adaptée à l'opération et situé hors voirie pour la collecte des ordures ménagères (stockage temporaire des containers).

Pour l'aménagement des espaces économiques, et dans la mesure du possible, les voies de dessertes seront reliées aux voies existantes afin d'éviter la réalisation d'impasses. Toutefois, lorsque les voies comporteront une impasse, elles devront comporter, dans leur partie terminale, une plate-forme d'évolution permettant de faire aisément demi-tour aux types de véhicules habilités à emprunter cette voirie.

4.2. Desserte par les réseaux

Il appartient au pétitionnaire de répondre aux prescriptions des gestionnaires respectifs des réseaux nécessaires à la réalisation de son projet.

1. Alimentation en eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou pouvant servir à l'accueil du public ou qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes suivant le règlement de service eau potable en vigueur sur la commune (transfert à la communauté de commune au 01/01/2018).

2. Assainissement

Toute construction, installation nouvelle ou aménagement par changement d'affectation doit être pourvu d'un réseau séparatif eaux usées - eaux pluviales.

2.1. Eaux usées

Toute construction, installation nouvelle ou aménagement par changement d'affectation occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordé au réseau public d'assainissement conformément aux articles L1331-1 à L1331-8 du Code de la Santé Publique, par un dispositif d'évacuation de type séparatif et efficace, conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires du PLU. Toutes les obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

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

En l'absence de réseau ou en attente de celui-ci, un dispositif d'assainissement individuel, conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et conforme aux dispositions du Règlement Sanitaire Départemental est obligatoire. La construction doit pouvoir être directement raccordée au réseau public d'assainissement lorsque celui-ci sera réalisé. Le dispositif d'assainissement non collectif doit être implanté à l'intérieur de la parcelle de l'immeuble. Cela concerne aussi bien la construction sur une parcelle vierge que l'extension ou le changement de destination du bâtiment.

Dans les secteurs qui ne sont pas desservis par le réseau d'assainissement, les habitations doivent être équipées d'un système d'assainissement individuel autonome conforme à la réglementation en vigueur et adapté aux caractéristiques du sol et de l'environnement.

Ainsi toute filière d'assainissement non collectifs doit comprendre : un pré-traitement (fosse toutes eaux), un traitement (champ d'épandage, filtre à sable...) et une infiltration ou un rejet des eaux ainsi épurées.

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières est interdite.

Les installations, ouvrages, travaux et activités réalisées à des fins non domestiques entraînant des déversements, écoulements, rejets, même non polluants sont soumis à autorisation ou à déclaration.

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

chaleur...) seront rejetées dans le réseau d'eaux pluviales selon les dispositions relatives aux eaux pluviales du paragraphe ci-après.

- Pour mémoire, les eaux usées non domestiques ne peuvent être introduites dans le réseau public d'assainissement qu'avec l'autorisation expresse du gestionnaire des ouvrages qui seront empruntés par les eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel conformément à l'article L.1331-10 du Code de la Santé publique. Leur déversement dans le réseau et en station d'épuration doit donner lieu à une étude d'acceptabilité et à un arrêté d'autorisation et/ou une convention de déversement. L'évacuation des eaux usées d'origine industrielle et artisanale dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit être assortie d'un pré traitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

2.2. Eaux pluviales

On entend par eaux pluviales les eaux issues des précipitations atmosphériques. Sont assimilées à ces eaux celles provenant d'arrosage et de lavage des jardins, des voies publiques ou privées et des cours d'immeubles, des fontaines, les eaux de climatisation ... dans la mesure où leurs caractéristiques seront compatibles avec le milieu récepteur.

Les eaux de vidange des piscines sont assimilées aux eaux pluviales. Avant rejet, le désinfectant utilisé (chlore, brome, ...) devra être neutralisé par ajout d'un agent chimique réducteur ou par une absence de traitement pendant une durée minimale de 15 jours avant vidange.

Toute construction, toute surface imperméable nouvellement créée (terrasse, toiture, voirie) doit être équipée d'un dispositif de collecte des eaux pluviales (gouttières, réseaux).

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement direct des eaux pluviales : le constructeur réalisera les dispositifs appropriés pour infiltrer les eaux pluviales de la parcelle mais aussi du bassin versant intercepté, à la parcelle. En cas d'impossibilité d'infiltration, c'est la solution d'ouvrage de rétention qui sera mis en œuvre. Seul l'excès de ruissellement de ces eaux pluviales et assimilées pourra être accepté dans le réseau public unitaire dans la mesure où l'utilisateur démontrera qu'il a mis en œuvre, sur la parcelle privée, toutes les solutions susceptibles de limiter les apports pluviaux (infiltration et/ou rétention).

L'infiltration et/ou la rétention des eaux pluviales doit être mise en œuvre à différentes échelles selon le secteur concerné : à l'échelle de la zone dans le cadre des secteurs ouverts à l'urbanisation et encadrés par une OAP, sinon à l'échelle de la parcelle.

Les mesures d'infiltration et/ou de rétention nécessaires devront être conçues, de préférences, selon des méthodes alternatives (noues, tranchées drainantes, structures réservoirs, puits d'infiltration, ...) à l'utilisation systématique de canalisations et de bassin de rétention. Ces aménagements sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. D'une manière générale, en cas de renvoi des eaux pluviales dans le réseau de collecte, le débit de rejet devra être limité. Trois cas définissent le débit de rejet :

- Projet localisé dans la plaine de l'Isère et le cône de déjection du Breda (voir plan règlementation de l'annexe sanitaire) : 2,5 L/s/ha
- Projet localisé sur les coteaux (voir plan règlementation de l'annexe sanitaire) mais d'une superficie inférieure à 1 ha : 3 L/s
- Projet localisé sur les coteaux (voir plan règlementation de l'annexe sanitaire) et d'une superficie supérieure ou égale à 1 ha : 10 L/s/ha

Dans le périmètre de captage éloigné, la gestion des eaux pluviales devra être mise en œuvre de manière à limiter au maximum les risques de pollution de la nappe exploitée pour l'alimentation en eau potable. Pour cela, deux typologies de gestions des eaux pluviales devront être mises en place :

- Les eaux de ruissellement issues des aires urbaines (voiries, parkings, zones couvertes d'enrobés ou de béton, ...) devront être collectées dans un réseau collectif étanche et renvoyées dans le réseau d'assainissement de la commune hors du périmètre du captage (avec un débit limité de 2,5 L/s/ha)

- Les eaux pluviales des toitures devront être collectées et infiltrées à faible profondeur dans le sol, après un traitement préalable, tel qu'un lit de sable graveleux ou équivalent. A défaut de pouvoir infiltrer les eaux pluviales, elles devront être collectées dans un réseau collectif étanche et évacuées dans le réseau d'assainissement de la commune hors du périmètre du captage (avec un débit limité de 2,5 L/s/ha)

3. Réseau d'électricité

Le réseau moyenne tension sera réalisé en souterrain sauf en cas d'impossibilité technique ou de coût hors de proportion avec l'aménagement prévu.

Les solutions de raccordement au réseau de distribution publique d'électricité devront favoriser les techniques souterraines lorsque le réseau électrique est déjà réléisé en souterrain sur une partie de la zone concernée ou si le raccordement se fait dans la continuité d'une zone déjà réalisée en souterrain.

Les accès aux parcelles, lorsqu'elles ne sont pas assujettis à des contraintes de sécurité ou bioclimatique, devront se trouver au plus proche des réseaux de distribution publique d'électricité existants sur domaine public. De même les coffrets de raccordement au réseau de distribution publique d'électricité devront se positionner au plus proche des réseaux électriques existants sur domaine public.

4. Collecte des déchets

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

5. Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Le réseau téléphonique sera enterré.

Le constructeur, l'aménageur ou le lotisseur bénéficiaire de l'autorisation d'urbanisme devra prévoir les fourreaux nécessaires à l'équipement de la fibre optique.

6. Réseau de chaleur

Dans le périmètre de la ZAC centre ville inscrit au règlement graphique les nouvelles constructions se raccorderont obligatoirement à la chaufferie bois implantée sur la ZAC.

Dans le cas où un réseau de chaleur serait développé, exploitant la chaleur produite par la station de traitement des déchets du SIBRECSA implantée dans la zone de pré-brun, les nouvelles constructions le long de ce réseau devront étudier les possibilités de s'y raccorder. A proximité, une réflexion sur l'extension du réseau devra avoir lieu.

7. Sécurité incendie

Les nouvelles constructions devront s'implanter dans le respect des normes de sécurité incendie décrite par le préfet de l'Isère dans un document spécifique où il précise notamment la distance à respecter entre un poteau incendie et une habitation à protéger ainsi que le débit dudit poteau en fonction de la typologie de l'habitat.

TITRE 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE 5 – Dispositions applicables à la zone urbaine mixte

Caractère de la zone (extrait du rapport de présentation p 24 à 28)

« La zone urbaine mixte est une zone urbaine destinée à accueillir les constructions à usage d'habitat, les activités tertiaires, de services, d'artisanat sous conditions, les commerces, les équipements.

Elle regroupe des secteurs urbanisés à différentes époques de construction de la ville et présentant des caractéristiques urbaines (typologies, densités,...) nécessitant des secteurs aux spécificités propres :

- **un secteur UA**, correspond aux secteurs des constructions anciennes groupées en immeubles continus ou mitoyens à l'alignement des voies existantes. Il s'agit du centre-ville historique prolongé jusqu'à la médiathèque et la gare, afin de rechercher une extension progressive de la partie centrale vers l'ouest, tant du point de vue des formes que des fonctions urbaines, le long de l'avenue de la gare.

Dans cette zone, les capacités des équipements collectifs permettent la réalisation de constructions nouvelles avec une densité proche des constructions traditionnelles et une architecture qui s'insère dans le contexte traditionnel. Dans un souci de diversité des fonctions, cette zone a principalement pour vocation l'accueil de constructions à usage d'habitat et d'activités commerciale de proximité et de services, en autorisant les activités artisanales non nuisantes.

La densité et la centralité du centre-ville doivent être maintenues, voire renforcées afin de conforter son dynamisme. Cela repose sur des possibilités de constructions, notamment dans les secteurs non bâtis proches du centre. Dans ce secteur, la continuité des espaces bâtis et leurs relations avec les espaces publics est primordiale. A cet égard, les constructions se font à l'alignement et un travail sur les espaces publics, lieux de « respiration » reste un objectif des élus : place de la résistance, place du Terrail, place Bayard...

- **un secteur UB**, correspondant à l'extension de l'urbanisation sur des terrains pour lesquels la capacité des équipements permet la réalisation de constructions à caractère résidentiel motennement dense avec la possibilité d'admettre des équipements publics et des activités économiques non nuisantes.

La zone UB correspond principalement aux :

- secteurs de constructions en immeubles collectifs à vocation résidentielle qui se sont constitués de part et d'autre du Bréda, intégrant la cité Bayard, les bâtiments de fonction de la Gendarmerie ;
- secteur mixte aux abords ouest de la gare ;
- secteurs d'équipements publics comme le lycée et le collège.

Ces secteurs regroupent en majorité des opérations d'habitat collectif par un parcellaire spécifique et des reculs importants par rapport aux voies.

Le PLU distingue **un sous-secteur UBv** qui correspond à la cité ouvrière de la Viscamine dont la composition et la typologie de logements appelle des règles spécifiques.

- **un secteur UC**, correspondant à l'extension de l'urbanisation sur des terrains pour lesquels la capacité des équipements permet la réalisation de constructions à caractère

résidentiel peu dense avec la possibilité d'admettre des équipements publics et des activités économiques non nuisantes.

La zone UC regroupe à la fois des ensembles de maisons individuelles isolées et des opérations d'habitat jumelé ou groupé. Les principaux secteurs concernés sont :

- le secteur d'habitat situé au nord du Bréda de part et d'autre de l'avenue du Granier ;
- le secteur à l'est du centre-ville ;
- le secteur localisé au sud de l'avenue de la Gare et du collège ;
- les secteurs d'habitat localisés entre la voie ferrée à l'ouest et le périmètre de captage d'eau potable du Maniglier ;
- les opérations d'habitat individuel isolé le long de la RD523 entre Villard Didier et Villard Noir ;
- le secteur à l'est du coteau de Villard Noir ;
- le lotissement de Challeys.

Une partie de la zone UC est incluse dans le périmètre éloigné du captage communal du Maniglier (puits des Planches) où les prescriptions prévues dans l'arrêté de protection du périmètre sont à respecter.

Le PLU met en place des dispositions réglementaires de nature à permettre une évolution de l'urbanisation compatible avec les caractéristiques urbaines de ces secteurs (dominante d'habitat individuel et individuel groupé, semi-collectif).

- **Un secteur UH (hameau)** regroupant les hameaux constitués de la commune, dont certains dans les espaces de montagne. Ils comprennent des parties anciennes avec un tissu bâti traditionnel dense, ainsi que des espaces avoisinants avec un tissu bâti plus récent et un peu plus lâche. Ce sont des secteurs où sont autorisées des constructions nouvelles et l'extension des constructions existantes.

La densité et l'organisation spatiale des hameaux doivent être maintenues afin de préserver les ambiances particulières de ces sites. Pour cela, les constructions nouvelles doivent se réaliser avec des densités proches des constructions traditionnelles et respecter les logiques d'implantation du tissu traditionnel existant. »

Chapitre 5.I. Destination des constructions, usage des sols et nature des activités

5.I.1. Constructions, usages des sols et activités interdites :

- Les commerces de gros,
- Les commerces de détails au-delà de 300 m² de surface de plancher,
- Les industries et les entrepôts,
- Les exploitations agricoles et forestières (même non classées vis-à-vis de la protection de l'environnement),
- Les garages collectifs de véhicules particuliers ne correspondant pas aux besoins d'une opération de logements,
- Les constructions ou extensions à usage d'activité artisanale incompatibles avec la fonction résidentielle de la zone qui entraîneraient pour le voisinage une incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, une insalubrité ou un sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens,
- Les affouillements ou exhaussements du sol s'ils ne sont pas indispensables aux constructions et installations autorisées (application du PPRN et du PPRi) ainsi que les exploitations de carrière,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation et à enregistrement,
- L'aménagement de terrains de camping ou de caravanning,
- Les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs,
- Le stationnement de caravanes isolées sur un terrain non bâti, et les garages collectifs de caravanes,
- Les dépôts de ferrailles de matériaux divers et de déchets, ainsi que des véhicules hors d'usage,
- La transformation des rez-de-chaussée commerciaux, identifié sur le règlement graphique, en habitation ou garage.

5.I.2. Constructions, usages des sols et activités soumises à conditions particulières :

Outre les constructions qui ne sont pas interdites, sont autorisés sous conditions :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration peuvent être autorisées à condition qu'elles ne soient pas susceptibles de générer de nuisances sonores ou olfactives incompatibles avec l'habitat,
- Les affouillements et exhaussements de sol sont autorisés à condition qu'ils soient indispensables aux constructions et installations autorisées dans la zone ou à leur desserte,
- Les cinémas ne sont autorisés que dans la zone UA et UB.
- **Pour le patrimoine de la commune à préserver** et repéré aux documents graphiques n°4-2-1 à n°4-2-4 du PLU, l'ensemble des éléments est soumis au permis de démolir. Ce patrimoine est à préserver, à requalifier ou à mettre en valeur dans les conditions définies à l'article 5.II.2. du présent règlement.
- En zone UH, les extensions limitées (20%) des bâtiments agricoles existants.

5.I.3. Mixité fonctionnelle et sociale :

- **Au rez-de-chaussée des linéaires commerciaux identifiés au règlement graphique, le changement de destination des locaux actuellement dédiés au commerce n'est autorisé que vers les sous destinations suivantes :**
 - Artisanat et commerce de détail compatibles avec l'habitat et sans nuisances pour l'environnement proche,
 - Restauration,
 - Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle.
- Pour l'opération d'ensemble sur le **secteur de Coisetan**, il est demandé que **25 %** du programme soit affecté à des logements sociaux.

Chapitre 5.II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

5.II.1. Volumétrie et implantation des constructions

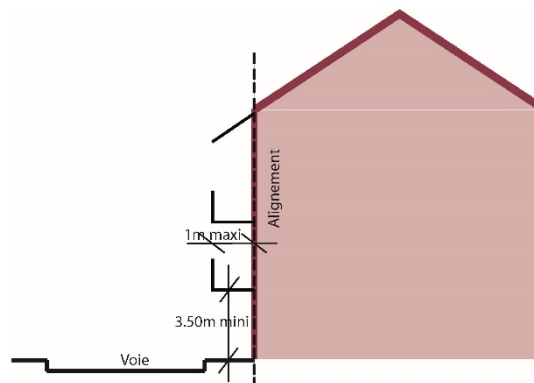
5.II.1.1. Implantations par rapport aux voies

1. Définitions

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

Limite d'application de la règle :

Les règles d'alignement s'appliquent au corps principal de la construction (les balcons soutenus par un ou des poteaux sont considérés comme faisant partie du corps principal du bâtiment), les encorbellements, saillies de toitures, balcons, escaliers extérieurs, pare-soleil, auvents, ou tout autre élément sur les façades vitrées permettant la protection solaire des constructions, n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 mètre de dépassement de l'alignement et au-delà d'une hauteur d'au moins +3.50m par rapport à la chaussée (voir croquis ci-contre) et sous réserve de garantir le bon fonctionnement et la sécurité des voies.



En cas d'emplacements réservés portés au document graphique, les constructions doivent être implantées en respectant les marges de recul fixé par l'emplacement réservé.

2. Dispositions particulières

Les rives naturelles des cours d'eau doivent être maintenues en espace libre de toute construction et de tout remblai, en respectant un recul vis-à-vis des cours d'eau à adapter en fonction des situations topographiques et du caractère naturel des lieux. Cette disposition ne concerne pas les ouvrages de franchissement des cours d'eau par les infrastructures. Deux typologies de cours d'eau sont identifiées, avec des bandes de recul minimales à respecter :

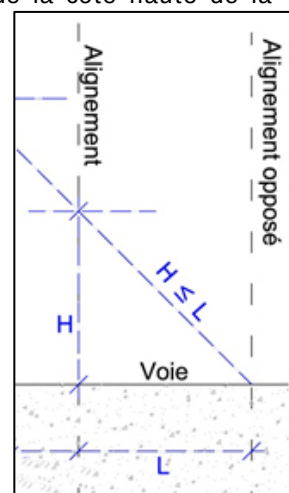
- Pour les cours d'eau de type 1 : bande de recul de 10m à partir de la côte haute de la berge.
- Pour les cours d'eau de type 2 : bande de recul de 20m à partir de la côte haute de la berge.

Dans les secteurs **UA**, les constructions nouvelles devront être implantées à l'alignement ou à la limite de fait entre le terrain et la voie. Un recul de 5 m par rapport à l'alignement ou à la limite de fait entre le terrain et la voie est autorisé pour raison paysagère, pour l'aménagement d'espaces verts, pour la réalisation de stationnement.

Dans toutes les autres zones (UB, UC, UH), les constructions et installations doivent respecter une distance d'implantation par rapport à l'alignement opposé au moins égale à la hauteur de la construction projeté ($H \leq L$).

Dans les secteurs **UB**, et dans le secteur UBv, les constructions nouvelles devront s'implanter à 3 m de l'alignement ou de la limite de fait entre le terrain et la voie.

En secteur **UBv**, une extension prolongeant le bâtiment principal pourra être édifiée jusqu'à l'alignement des voies.



Dans les secteurs **UC** les accès automobiles (portails, portes de garage...) seront implantés en retrait de 3 mètres minimum de l'emprise de la voie, pour permettre le stationnement d'un véhicule hors chaussée et trottoir.

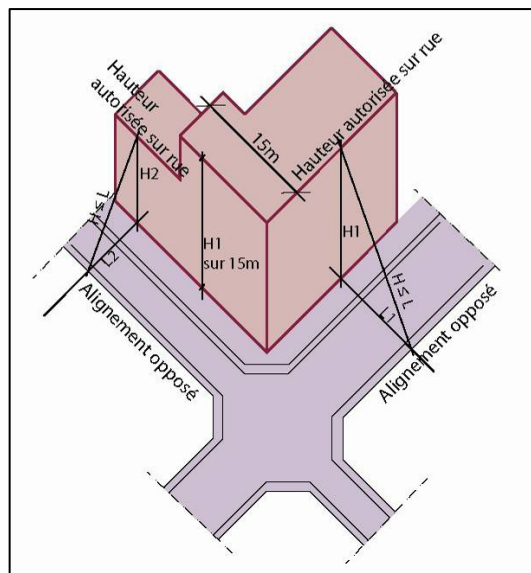
Les piscines devront s'implanter à 3m minimum des limites publiques.

Il n'est pas fixé de règles d'implantation pour les équipements publics, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

L'ensemble des dispositions du présent article ne s'applique pas en cas de réhabilitation des constructions existantes dans la limite de leur volume.

Dans le cadre de **la mise en œuvre d'une isolation ou d'un dispositif énergétique**, permettant l'amélioration de la performance énergétique, la surépaisseur des murs des bâtiments existants pourra être autorisée dans la limite de 40cm, excepté quand celui-ci est implanté en alignement. Cette surépaisseur devra être entreprise dans le respect des dispositions architecturales originelles du bâtiment qui devront être restituées ou adaptées.

Toutefois, lorsque la construction est édifée à **l'angle de deux voies d'inégales largeurs**, la façade édifée sur la voie la plus étroite peut avoir la même hauteur que la façade édifée sur la voie la plus large et ceci sur une profondeur de 15 mètres à partir de l'alignement ou de la marge de recul de la voie la plus large (voir croquis ci-contre).



5.II.1.2. Implantations par rapport aux limites séparatives

1. Définitions

Limite d'application de la règle :

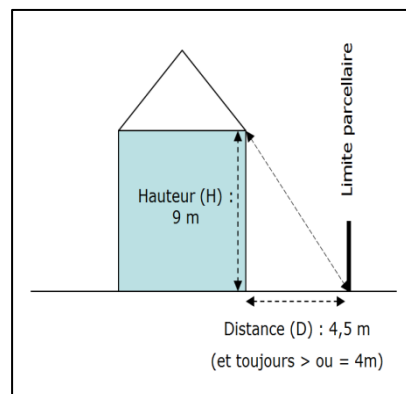
La règle générale s'applique au corps principal du bâtiment ; les encorbellements, débords de toits, saillies, corniches, balcons, escaliers extérieurs n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 mètre de dépassement. *(les balcons soutenus par un ou des poteaux sont considérés comme faisant partie du corps principal du bâtiment).*

2. Règles générales

- **En zone UA et UH**, les constructions doivent être implantées :
 - soit sur les limites séparatives en cas de réhabilitation ou d'extension de construction existante ou lorsque la nouvelle construction jouxte un bâtiment existant déjà implanté sur limite ;
 - soit 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 de la construction, ($L \geq H/2$).
- **En zone UBv**, les constructions (bâtiments et extension accolée) devront être implantées en retrait à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction par rapport au point le plus proche de la limite séparative.

- **En zones UB et UC**, les constructions doivent être implantées en retrait à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieure à 4 mètres par rapport au point le plus proche de la limite séparative.

Cette règle ne s'applique pas en cas de constructions groupées, maisons mitoyennes, sur la limite séparative sur laquelle elles sont jointives.



3. Dispositions particulières

Les **annexes** indépendantes, accolées ou intégrées au bâtiment principal peuvent être implantées sur limites séparatives à condition que leur hauteur sur limite ne dépasse pas 3m, soit en recul sans contraintes de recul à condition également que leur hauteur au plus près des limites ne dépasse pas 3m.

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

Il n'est pas fixé de règles d'implantation pour les **équipements publics**, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

L'ensemble des dispositions du présent article ne s'applique pas en cas de réhabilitation des constructions existantes dans la limite de leur volume.

Dans le cadre de **la mise en œuvre d'une isolation ou d'un dispositif énergétique**, permettant l'amélioration de la performance énergétique, la surépaisseur des murs des bâtiments existants pourra être autorisée dans la limite de 40cm, excepté quand celui-ci est implanté en alignement. Cette surépaisseur devra être entreprise dans le respect des dispositions architecturales originelles du bâtiment qui devront être restituées ou adaptées.

Les stationnements souterrains, doivent respecter par rapport aux limites des propriétés voisines un recul de 2 mètres minimum.

5.II.1.3. Implantations les unes par rapport aux autres sur une même propriété

En zones UA, et UH, il pourra être exigé une distance minimum de 4 m entre deux constructions disjointes implantées sur une même propriété pour des raisons de salubrité et d'ensoleillement ou pour répondre aux exigences de circulation des véhicules incendie.

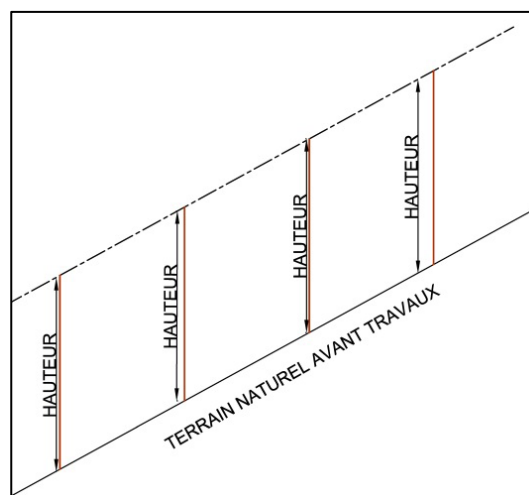
En zone UB et UC, il est exigé une distance minimum de 4 m entre deux constructions principales (hors annexes) disjointes implantées sur une même propriété.

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de réhabilitation des constructions existantes dans la limite de leur volume.

5.II.1.4. Hauteurs des constructions

1. Définitions

- La hauteur des constructions est mesurée en tout point du bâtiment à partir du sol naturel avant travaux jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus, à l'exception du remblai exigé en cas de risques naturels. Dans ce dernier cas, la hauteur est calculée à partir de la hauteur du remblai exigé..
- Au-dessus des limites fixées, seuls peuvent être réalisés des ouvrages indispensables à la construction et de faible emprise, tels que les souches de cheminées et de ventilation, les locaux techniques d'ascenseurs, les garde-corps ou acrotères transparents ou à claire-voie.
- Le terrain naturel est celui qui existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet de construction objet du permis.



2. Hauteurs maximales

- Dans les zones UA, le nombre maximum de niveaux est de R+3+Comble ou attique et la hauteur maximale des constructions est fixée à 15 mètres.
- Dans la zone UB, le nombre maximum de niveaux est de R+2+Comble ou attique et la hauteur maximale des constructions est fixée à 13 mètres.
- Dans la zone UC et dans la zone UH, le nombre maximum de niveaux est de R+1+Comble ou attique et la hauteur maximale des constructions est fixée à 10 mètres.

3. Dispositions particulières

- Dans le cas d'une implantation dans le prolongement d'une construction existante dont la hauteur maximale ou la hauteur relative par rapport à la voie sont supérieures aux hauteurs autorisées, et afin d'harmoniser les continuités bâties, il pourra être permis un dépassement des hauteurs autorisées dans la zone concernée afin de s'harmoniser avec la hauteur voisine et dans une limite de 3,00 mètres maximum.
- Pour les hôtels, dans toutes les zones, le nombre maximum de niveaux est R+4 avec une hauteur maximale de 16 mètres
- Dans les zones UA et UB, pour les constructions existantes, il sera autorisé la création de nouveaux logements dans un étage supplémentaire dans le cadre de la réalisation d'une isolation thermique performante dans la mesure où la structure d'origine du bâtiment le permet et sans aller au-delà de 3,50 mètres pour une toiture terrasse et 4,50m pour une toiture à pan.
- Dans le cadre de la mise en œuvre d'une isolation ou d'un dispositif énergétique, permettant l'amélioration de la performance énergétique du bâtiment, la surélévation de la toiture des bâtiments existants pourra être autorisée dans la limite de 60cm au-dessus du gabarit réglementaire. Cette surélévation devra être entreprise dans le respect des dispositions architecturales originelles du bâtiment qui devront être restituées ou adaptées.
- Dans toutes les zones, les règles de hauteur ne s'appliquent pas en cas de réhabilitation de constructions existantes dans leur volume initial.

- **Dans le secteur d'intensification urbaine**, correspondants aux « périmètres de densité minimale autour des TC performants » identifié au document graphique le nombre de niveaux minimum est **R+1** et la hauteur minimale est de **7 mètres**.

5.II.1.5. Emprise au sol des constructions

- **Dans les zones UA et UH**, il n'est pas fixé de CES.
- **Dans les zones UB et UC**, l'emprise au sol des constructions, ne doit pas excéder 30% de la surface du tènement foncier support du projet. En cas d'extension d'une construction existante, si le CES existant dépasse le CES autorisé ci-dessus, l'emprise au sol nouvelle autorisée (« de la » ou « des » nouvelles constructions à la date d'approbation du PLU) est de 35m² maximum. En cas de construction d'un bâtiment à énergie positive, l'emprise au sol des constructions peut aller jusqu'à 35%.
- **Dans toutes les zones, le CES ne s'applique** ni en cas de réhabilitation de constructions existantes dans leur volume, ni pour les piscines enterrées.
- **Il n'est pas fixé de CES pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou aux équipements d'intérêt collectif.**
- **Dans le secteur d'intensification urbaine**, correspondants aux « périmètres de densité minimale autour des TC performants » identifié au document graphique, l'emprise au sol des constructions **ne doit pas être inférieur à 20 %**.

5.II.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

1. Généralités

La qualité architecturale ne résulte pas uniquement de dispositions réglementaires.

Lorsqu'un projet est de nature à modifier fortement le site existant, ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut-être apprécié selon des critères plus larges que ceux ci-dessous détaillés, notamment dans le cas de la mise en œuvre de matériaux ou de techniques liées aux économies d'énergies, aux énergies renouvelables, ou à la bio-construction.

Il est rappelé que l'article R 111-27 du Code de l'Urbanisme est d'ordre public et reste applicable en présence d'un PLU :

« 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. »

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

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les dispositions ci-après ne sont pas respectées.

Pour toute construction neuve, il est demandé :

- de composer des volumes, des façades et des toitures qui ne soient pas en rupture avec celles des constructions existantes, notamment dans les proportions des ouvertures et les matériaux employés en façades.
- de préserver l'intérêt paysager des lieux : vues dominantes sur le patrimoine bâti existant, caractère de lieux et des abords des constructions existantes (petits jardins, petits parcs, vergers...).

Pour toute réhabilitation ou extension d'une construction, il est demandé de respecter les caractéristiques architecturales des volumes, des façades de ladite construction, ainsi que l'unité de ses abords (petits jardins, petits parcs, vergers...).

- Dispositions particulières :
 - Des adaptations mineures peuvent être accordées ou prescrites, uniquement si elles sont rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.
 - Les équipements publics et les services d'intérêt collectif pourront faire l'objet d'adaptations au présent règlement, compte tenu des impératifs techniques ou fonctionnels spécifiques.

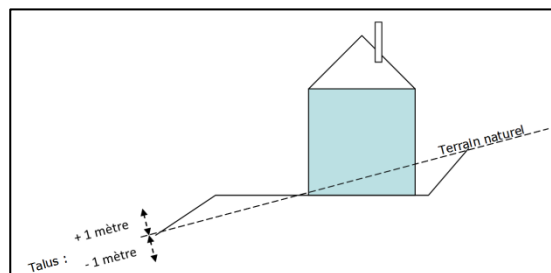
2. Implantation, terrassement et accès

L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible, en particulier par leur adaptation au terrain et par leurs aménagements extérieurs, et notamment du point de vue des perceptions lointaines et dominantes de ladite construction.

L'implantation du bâtiment sur le terrain doit être prévue de façon à limiter son impact et libérer le plus possible d'espaces privatifs extérieurs. L'orientation des constructions doit être choisie de manière à maximiser les apports solaires en hiver. Par ailleurs, il convient de minimiser les ombres portées sur les bâtiments et de prendre en compte l'impact des vents dominants.

La construction s'adaptera au terrain naturel et non l'inverse. Son implantation tiendra compte de la topographie et du niveau de la voie de desserte afin de ne pas nécessiter d'importants terrassements (affouillements et exhaussements) et la réalisation d'importantes plateformes artificielles tant pour la construction que pour les accès.

Les affouillements et exhaussements sont limités à 1 mètre. Les trémies d'accès aux garages enterrés ne sont pas soumises à cette limitation (sauf prescriptions du PPR). Des terrassements pourront être autorisés s'ils sont rendus nécessaires dans les secteurs concernés par un risque d'inondation lié au débordement des fleuves et rivières et des ruisseaux torrentiels et dans la limite de la hauteur préconisée dans les documents afférents.



La constitution des talus devra se rapprocher des formes naturelles de la pente. Ils devront être végétalisés. Lorsqu'ils sont nécessaires les murs de soutènement devront s'intégrer avec l'environnement naturel et urbain.

L'implantation des garages et des aires de stationnement doivent être prévues le plus proche de l'accès au terrain. Les voiries d'accès devront être aménagées de telle sorte que leur impact paysager et les contraintes qui leur sont liées soient limités : terrassement, entretien, déneigement.

Les dépôts de déchets sont interdits à ciel ouvert. Le stockage des déchets doit s'effectuer à l'intérieur des constructions autorisées.

Pour la collecte des déchets, il doit être aménagé un local extérieur pour les opérations collectives et groupées. Il devra être intégré harmonieusement à l'environnement bâti et naturel, dans le respect des normes du service gestionnaire.

3. Architecture / volume:

Les constructions dans le style traditionnel d'une autre région (inspirations méditerranéennes, bretonnes, normandes, franciliennes...) sont interdites, de même que les imitations d'architecture d'une autre époque.

En zone UBv, les modénatures en relief ou dessinées en façades doivent être maintenues et soulignées dans un ton plus clair que le ton général de la façade (trame « pan de bois » en sommet

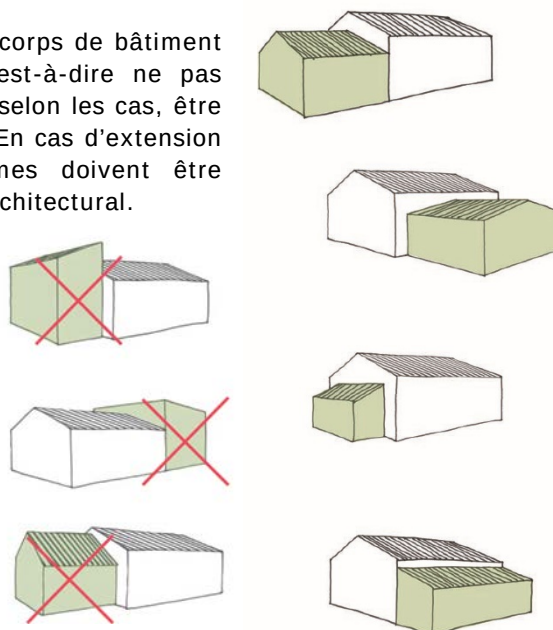
de pignons, encadrement de baies). Les constructions devront être traitées avec le maximum de simplicité en volume et doivent respecter le caractère architectural d'ensemble de la cité.

Extensions et annexes, garages, abris à voitures,...

Dans le cas d'une extension modérée, le nouveau corps de bâtiment doit être adossé à la construction existante, c'est-à-dire ne pas dépasser la hauteur de son mur ; sa toiture peut, selon les cas, être parallèle ou perpendiculaire à la toiture existante. En cas d'extension importante par rapport à l'existant, les volumes doivent être organisés en cohérence dans le cadre d'un projet architectural.

Les toitures bâties en extension doivent présenter une cohérence par rapport aux toitures existantes.

Pour les constructions nouvelles, lorsque un étage supplémentaire en attique est autorisé il sera en recul minimum de 1,50 m par rapport au nu de chaque façade. (sauf ponctuellement pour la réalisation d'éléments techniques tels que les cages d'escaliers ou d'ascenseur par exemple).



Antennes de télévision

Les antennes seront placées sous les combles sauf impossibilité technique. Dans ce cas, elles seront situées sur la façade la moins impactante. En cas d'opération groupée, les antennes devront être collectives.

4. Aspect des façades

Les matériaux utilisés en extérieur doivent présenter un aspect fini. Tous les murs apparents autres que les façades doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que ceux des façades, avoir un aspect s'harmonisant avec ces dernières.

Le noir, le blanc pur et les couleurs vives sont interdites. Ces couleurs ne pourront être utilisées que ponctuellement (par exemple pour les menuiseries). Les couleurs aux tons naturels seront privilégiées (brun, marron, gris, beige,...). Un nuancier est disponible en mairie.

Les finitions des enduits des façades et des murs seront réalisées de préférence grattées, finement frottées ou lissées.

Pour les annexes, les matériaux extérieurs (enduits, menuiseries, couverture) pourront être différents de ceux utilisés pour le bâtiment principal, sachant que l'usage de la tôle est interdit.

En cas de fermeture de loggias, le changement de menuiseries (fenêtres et châssis) ou de volets, devra faire l'objet d'un projet permettant de conserver l'unité d'aspect du bâtiment.

Les ouvrages techniques disposés en façade devront être traités de manière à atténuer leur impact du point de vue des perceptions proches ou lointaines de la construction. Ils devront faire l'objet d'un traitement architectural soigné et d'une intégration à la composition globale de la construction.

Les dispositions ci-dessus pourront être adaptées pour favoriser et valoriser les réalisations bioclimatiques qui ne répondent pas aux mêmes contraintes. Les panneaux solaires et photovoltaïques, les façades végétalisées et les terrasses végétalisées sont autorisés. Ils devront être intégrés à la construction, afin de limiter leur impact visuel.

En zone UH :

En cas de réhabilitation :

- Les ouvertures traditionnelles existantes devront être maintenues, et s'il y a besoin de percements nouveaux, ils devront préserver l'équilibre des proportions existantes de la façade concernée.
- En cas de réfection partielle des menuiseries extérieures (chassis et ouvrants de fenêtres), elles devront faire référence au style (modénature) des menuiseries traditionnelles existantes.
- En cas de réfection totale des menuiseries extérieures (chassis et ouvrants de fenêtres), elles pourront soit faire référence au style (modénature) des menuiseries traditionnelles, soit exprimer une modénature plus contemporaine (un seul vantail en plein cadre).
- Les volets seront à battants ou coulissants. Cependant, les volets roulants seront tolérés, à condition qu'ils soient de couleur s'harmonisant avec l'existant et le contexte bâti et que les coffrets soient intégrés harmonieusement au bâtiment.

En zone UBv :

- les portes de garage, métalliques ou en bois, et les éléments de portails métalliques pleins doivent être laqués de ton bleu outremer ;
- les volets bois doivent être maintenus et traités de ton brun ;
- les bardages doivent être limités à des éléments très partiels de chaque façade. Ils seront de couleur foncée. Les abris de jardin (moins de 12 m² d'emprise au sol) peuvent être réalisés tout en bois de ton foncé. La tôle est interdite.

5. Toitures

Les toitures des constructions devront s'intégrer harmonieusement dans l'environnement bâti et naturel.

Pour les équipements publics et constructions d'intérêt collectif, les toitures ne sont pas réglementées compte tenu de leur usage, de l'importance de leurs programmes et de leurs surfaces, ainsi que de leurs contraintes propres de fonctionnement et de structure, qui induisent des types de toitures spécifiques et adaptés. Cependant, une insertion dans le site doit être recherchée et argumentée, quant au choix des pentes de toitures, des matériaux employés et de leurs teintes.

Les toitures plates ou à faible pente devront avoir un aspect compatible avec l'environnement bâti ou être végétalisées et si elles sont destinées à la rétention des eaux pluviales.

Au même titre que les autres, cette « 5ème façade » devra faire l'objet d'un traitement architectural soigné. Les ouvrages techniques disposés en toiture devront être traités de manière à atténuer leur impact du point de vue des perceptions proches ou lointaines de la construction. S'ils ne peuvent être regroupés dans un local technique intégré dans le volume global du bâtiment, il pourra être suggéré des effets architecturaux (déflecteurs, pergolas,...) ou une double toiture (de type pergola, auvent,...).

Les fenêtres de toit doivent être intégrées de façon harmonieuse et d'une superficie adaptée à la dimension de la toiture.

Les pentes de toitures doivent être comprises entre 50 et 100 %. Pour les annexes indépendantes, les pentes de toitures peuvent être inférieures à 50 %. La ligne de faîtage sera disposée dans le sens de la longueur du bâtiment.

Les toitures à pan devront de préférence être en tuiles de teinte brun-rouge ou d'aspect similaire. La réfection ou l'extension d'un bâtiment existant couvert en ardoise est autorisé. Par dérogation, des toitures de teinte ardoise (grise) pourront être autorisée pour des motifs d'insertion dans l'environnement proche.

Les couvertures de piscine ne sont pas concernées par ces règles de forme et volume des toitures.

En zone UBv :

- pour les constructions principales, les grands pans de toit existants seront préservés. Les excroissances de type « chien-assis », lucarne ou houteau sont interdites.
- les pentes de toiture de plus ou moins 50% doivent être maintenues. Les extensions seront couvertes par des pans de toit, en prolongement du toit principal, ou en appentis de même pente que le toit principal. Les pentes de toiture doivent être les suivantes : plus ou moins 50% dans le secteur ouest, 15% dans le secteur est les Sarrées.
- les toitures terrasses sont interdites. Elles peuvent néanmoins être admises pour de très petits éléments de liaison entre le bâtiment principal et un garage annexe existant, couvert par une toiture.
- le matériau de couverture des toitures sera d'aspect tuile et de teinte brun-rouge. Les toitures en tôle ou bac acier sont interdites.

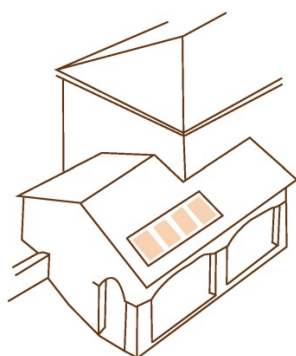
6. Les panneaux solaires :

Les panneaux solaires (thermiques ou photovoltaïques) sont acceptés à condition qu'ils s'intègrent harmonieusement à la toiture en proportion et en hauteur notamment. Ils doivent être intégrés à la toiture de la construction afin de minimiser l'impact visuel de cet élément sans qu'il y ait d'impact sur l'équilibre du bâti et sur le paysage.

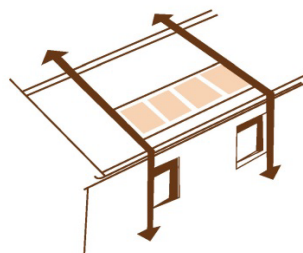
Ainsi, l'implantation des panneaux devra respecter les principes de composition architecturale suivants (liste non exhaustive) :

- Regrouper les panneaux solaires pour leur implantation,
- Tenir compte de l'ordonnancement des façades : aligner les capteurs avec les ouvertures existantes en privilégiant une certaine symétrie,
- Éviter la pose sur une façade où l'on retrouve de nombreux éléments architecturaux différents
- Privilégier les implantations en bandeau, en crête ou en bas de toiture selon les cas
- Adapter forme, proportion et position des capteurs
- Respecter l'orientation et la pente de la toiture
- Eviter d'isoler un ensemble solaire : essayer dans la mesure du possible de l'adosser à un élément bâti ou non bâti
- En cas d'implantation hors bâti (au sol), l'importance devra être proportionnée au site d'implantation et sera comptabilisée dans le CES.
- Accepter une perte de rendement pour réaliser une bonne intégration : positionnement vertical, façade moins bien orientée, utilisation de matériaux semi transparents...Et cela surtout en secteur protégé.
- Privilégier les toitures secondaires pour l'implantation
- Privilégier une double fonction pour les capteurs (solaire actif et solaire passif) : l'intégration en brise soleil diminue les apports solaires par les espaces vitrés
- Intégrer le capteur dans le plan de la toiture, c'est-à-dire qu'il devra être non saillant par rapport au niveau des tuiles, plutôt qu'en surimposition, particulièrement en secteur protégé
- Choisir le matériel en fonction du mode de pose choisi : coloris et textures doivent être en accord avec la toiture
- Utiliser les panneaux comme élément « constructif » dans les constructions neuves
- Éviter la pose sur les toitures 4 pans de petites surfaces

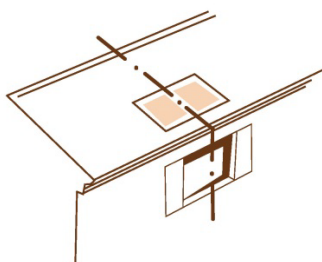
Exemple d'implantations de panneaux :



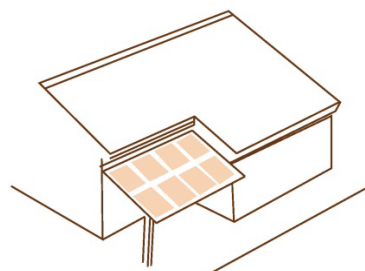
> Implantation des capteurs à privilégier sur toiture secondaire



> Implantation horizontale.
Alignement du champ de capteurs avec les ouvertures en façade.



> Alignement avec ouverture de façade



> Capteurs comme éléments à part entière de la composition architecturale (toiture de terrasse...)

7. Eléments du patrimoine bâti repérés aux documents graphiques du PLU

L'ensemble des éléments du patrimoine bâti de la commune à préserver est repéré au règlement graphique.

Toutes les constructions et notamment celles identifiées aux documents graphiques du PLU comme éléments du patrimoine bâti sont soumises au permis de démolir. La démolition ne pourra être autorisée que si l'état de la construction et la qualité du projet le justifient.

Les transformations seront autorisées dans l'optique, soit de restituer des dispositions architecturales originelles du bâtiment, lorsqu'elles sont connues, soit de recomposer les façades et volumes.

Les réhabilitations et modifications doivent contribuer à la mise en valeur du bâtiment, maintenir ou restituer l'esprit de son architecture originelle. Elles doivent être faites dans le respect des spécificités architecturales originelles de la construction existante : maintien des formes générales, maintien des éléments de façades et de toitures, maintien des proportions des percements en façade, maintien du rapport pleins / vides....

Dans les deux cas, il s'agira de respecter les proportions (environnement immédiat, volumes du bâti, proportions des ouvertures), les hiérarchies des traitements et des formes (de l'ordinaire au plus noble) et les matériaux (enduits, encadrements, angles, couverture...)

8. Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Toutefois, pour les pétitionnaires qui souhaitent clore leur propriété, les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux quant à leurs hauteurs, leurs couleurs et leurs matériaux. L'implantation des clôtures ne doit pas créer une

gêne pour la circulation publique notamment en diminuant la visibilité de la circulation sur les voies.

Il conviendra d'aborder la clôture en fonction de sa localisation et sa situation dans le quartier. Elle ne sera pas traitée de la même manière en bordure du domaine public (rue, espace public, circulation), sur les limites de propriétés, ou en bordure d'espaces naturels ou agricoles.

Dans les espaces construits en continu, ou en bordure d'espaces de circulation ou des espaces publics (rue, place, parking,...), les clôtures devront contribuer à assurer la continuité du bâti ou des espaces équipés.

Les clôtures en bordure des voies ou sur limites séparatives doivent être constituées soit par des haies vives, soit par des grillages ou tous autres dispositifs à claire voie, comportant ou non un mur bahut, soit par un mur plein maçonné en pierre apparente ou enduit. La hauteur totale des clôtures ne doit pas dépasser 1.80 mètres.

Lorsqu'un terrain est situé en contrebas d'une voie publique, la hauteur maximum de la clôture par rapport à ladite voie sera limitée à 1,60 mètre.

En dehors des espaces construits en continu, ou lorsqu'elles bordent des espaces agricoles ou naturels, ou sur limites de propriété, la clôture devra être la plus discrète possible. Il sera privilégié la haie végétale constituée par des essences locales variées (Cf. plaquette du Conseil Général de l'Isère : Planter des haies champêtres en Isère). Les haies constituées d'une seule espèce sont interdites. Les trois strates végétales doivent être représentées : arborée, arbustive (moins de 8m de haut) et herbacée. La pose d'un grillage est autorisée dans la limite d'une hauteur maximale de 1.60 m et sous réserve de permettre le passage de la petite faune. Un dégagement au niveau du sol est recommandé.

NB : Une liste d'essences végétales locales est indiquée dans le glossaire.

Dans les secteurs affectés par des risques d'inondations, de crues torrentielles, de ruissellement sur versant, les clôtures devront permettre la libre circulation des eaux de débordement ou de ruissellement, on évitera donc les clôtures pleines. Aucun mur plein ne sera toléré.

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

En zone UBv :

Les clôtures en bordure des voies ou sur limites séparatives doivent être constituées :

- soit de grillages redoublés par des haies vives composées de plusieurs espèces locales différentes. Sur un espace vert commun, les clôtures seront obligatoirement de ce type ;
- soit par des murs bahuts d'une hauteur maximale de 0,50 mètre surmontés de grillages ou de tout autre dispositif à claire voie (palines bois verticales ou lisses bois horizontales). Les éléments bois doivent être de ton brun ;
- les murs pleins ou ajourés sont interdits.

La hauteur totale de la clôture ne doit pas dépasser 1,50 mètre.

En zone UH :

Des murs pleins d'une hauteur maximale de 1,60 m peuvent être autorisés s'ils répondent à des nécessités ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation ou au caractère des constructions édifiées sur la parcelle intéressée.

Dans ce cas, ils doivent être soit en pierres maçonnées, d'une épaisseur minimale de 40 cm, soit revêtus d'un enduit taloché s'harmonisant avec la teinte des façades de la construction, ou bien avec l'environnement bâti.

Les murs et murets existants doivent être conservés dans leur intégralité, et même reconstitués si besoin est, à l'exception des percements utiles aux accès ; dans ce cas, leur hauteur existante pourra être conservée.

5.II.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

1. Généralités

- Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de réhabilitation des constructions existantes dans la limite de leur volume.
- En cas de légère extension (inférieure à 35m² d'emprise au sol) ou de construction annexe, ces dispositions s'appliquent avec une tolérance de 5% par rapport à la règle.
- La qualité des aménagements paysagers ne résulte pas de dispositions réglementaires mais pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés.

2. Quantités requises

- Tout espace destiné aux stationnements doit être planté à raison d'un arbre de haute tige pour 3 places de stationnement extérieures créées. Les plantations devront être regroupées, de préférence, en bosquets.
- **Dans le secteur UH, il n'est pas exigé de surface minimum d'espaces verts. Néanmoins, tous les espaces qui ne seront pas utilisés pour les constructions, les accès, voiries et stationnements, devront être traités** en jardins engazonnés et plantés, ou en espaces libres, dallés, pavés ou sablés.
- Les espaces de pleine terre ne seront pas uniquement des espaces résiduels ou périphériques mais devront être aménagés de manière qualitative.
- **Dans la zone UA, 20 %** du tènement foncier support du projet sera réservé aux espaces verts comprenant au minimum : **10 % de pleine terre (1 espace collectif aménagé** organisé de façon à participer à l'agrément du projet, et ne devant pas être situé dans des espaces résiduels et difficiles d'accès).
- **Dans la zone UB, 30 %** du tènement foncier support du projet sera réservé aux espaces verts comprenant **au minimum 20 % de pleine terre.**
- **Dans la zone UC, 40 %** du tènement foncier support du projet sera réservé aux espaces verts comprenant **au minimum 30 % de pleine terre.**
- Il n'est pas fixé de surface minimum d'espaces verts pour **les constructions et installations nécessaires aux services publics ou équipements d'intérêt collectif**, mais leur intégration paysagère devra être justifiée.

3. Modalités de réalisation

- Les **espaces de pleine terre** comprennent : **les surfaces non imperméabilisées** c'est-à-dire les **surfaces perméables** non bâties et sans sous-sols qui ne sont pas destinées à la circulation automobile ni aux stationnements et qui peuvent être traitées en plantations ou pelouse.
- Les **espaces verts** comprennent les espaces de pleine terre mais également :
 - Les aires en stabilisé telles que les cheminements piétons,
 - les bassins de rétention des eaux pluviales,
 - Les noues paysagères créées pour gérer les eaux pluviales seront comprises dans la part d'espaces verts à aménager sur la parcelle,
 - Les façades et les toitures végétalisées,
 - Les aires de stationnement à condition que la végétation soit majoritaire (>50%).

4. Patrimoine végétal

- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés à l'exception de ceux qui figurent à l'article L 311.2 du Code forestier et interdits dans les espaces boisés classés.
- L'ensemble des éléments du patrimoine végétal ou naturel de la commune à préserver est repéré au règlement graphique.
- **Lorsque ce sont des espaces paysagers à conserver et / ou à mettre en valeur**, le projet devra tenir compte de leur rôle dans la structuration paysagère à l'échelle de la commune.

Sur ces espaces, les travaux ayant pour effet de détruire ou de porter atteinte à un bosquet, une haie ou la ripisylve d'un cours d'eau repérés au plan de zonage au titre de l'article L.151-23 doivent faire l'objet d'une autorisation d'urbanisme. Cette dernière pourra être refusée ou soumise à des conditions particulières si les travaux sont de nature à leur porter atteinte de manière irrémédiable, les principaux critères de décision étant l'état sanitaire des arbres, la fonction précise de la haie, la sécurité, la fonctionnalité agricole et la fonctionnalité des accès. En cas d'arrachage, en tant que mesure compensatoire, un bosquet, une haie ou une ripisylve devra être conservé à au moins 80% de la surface impactée (linéaire/surface supérieur ou équivalent).

Une dérogation à l'obligation de replantation pourra être obtenue lorsque le projet est nécessaire à la création d'un accès.

Dans le cas où un terrain est concerné par un bosquet, une haie ou de la ripisylve, figurant au plan de zonage, les constructions, ouvrages et travaux situés à proximité sont autorisés à condition qu'ils ne soient pas de nature à porter atteinte à l'intégrité écologique, agronomique et hydraulique de ce bosquet, de cette haie ou de la ripisylve.

- **Lorsque ce sont des arbres remarquables existants, isolés ou groupés** qui ont été identifiés pour leur qualité paysagère ou écologique : ces espaces sont à préserver, à requalifier ou à mettre en valeur.

Les arbres devront être conservés sauf en cas de réalisation d'un projet d'ensemble reconstituant le boisement avec qualité. La localisation pourra être réétudiée en fonction des contraintes environnementales et du projet.

5.II.4. Stationnement

5.II.4.1 - Stationnement des véhicules motorisés (autre que deux roues)

1. Généralités

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré sur le tènement support du permis.
- Les aménagements liés au stationnement doivent limiter l'imperméabilisation des sols.
- Les normes définies ci-après ne s'appliquent pas à la surface de plancher existante avant travaux dans la mesure où il n'y a pas de création de logement(s) supplémentaire(s) ; elles ne s'appliquent qu'à la surface de plancher créée.
- Le nombre de places à réaliser sera arrondi à l'entier le plus proche ; l'entier et demi sera arrondi à l'entier inférieur.
- Pour tout établissement privé ou public autre que les logements, les espaces de stationnements doivent être :
 - suffisants pour assurer le stationnement des véhicules de livraison et de service de l'établissement, de son personnel et des visiteurs sur la parcelle ;

- aménagés de telle sorte que les manœuvres éventuelles de chargement et de déchargement de véhicules puissent être effectuées hors des voies et espaces publics.
- Le nombre de places à aménager pour les équipements publics doit être déterminé en fonction de la nature de l'installation.
- En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise lesdites places. Il peut être également tenu quitte de ses obligations lorsqu'il fait application de l'article L.151-4 du Code de l'urbanisme sur la mutualisation des capacités de stationnements.
- Les normes à prendre en compte sont définies ci-après par destination. Elles peuvent être substitutives en cas de juxtaposition ou d'imbrication de destinations (la règle la plus contraignante sera retenue). Le principe est la mutualisation et le foisonnement des stationnements dans les programmes mixtes. Dans ce cas, des places extérieures seront positionnées de manière pertinente par rapport aux usages.
- Les rangées de plus de deux boxes individuels ouvrant directement sur la voirie sont strictement interdites.
- 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'état.
- Dans la zone UA, en cas d'aménagement d'un bâtiment existant avec ou sans changement de destination, les présentes dispositions seront adaptées avec, au minimum, le maintien des places existantes et la création, autant que possible, de places complémentaires en cohérence avec l'importance du projet. Un nombre de places supérieur à celui existant ne sera imposé que lorsque le projet visera à produire au moins deux nouveaux logements.
- Dans les zones UA et UB, en cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise lesdites places. Il peut être également tenu quitte de ses obligations lorsqu'il fait application de l'article L.151-4 du Code de l'urbanisme sur la mutualisation des capacités de stationnements.

2. Quantités requises

Les normes à prendre en compte sont définies ci-après par destination.

Destination	Normes
Habitations	• Dans toutes les zones, 1 place pour 60m² de surface de plancher avec au moins 1 place par logement et sans dépasser 2. • 0,9 place minimum et 1 place maximum par logement locatif social. • Dans le périmètre de 500m autour de la gare inscrit au règlement graphique : 0,5 place maximum par logement social et une place maximum pour les autres logements. • 1 place pour 3 hébergements pour les hébergements des personnes âgées.
Hébergements des personnes âgées	

Restauration	1 place par tranche de 15 m ² de surface de plancher de salle
Hébergements hôteliers	1 place pour 1 chambre d'hôtel
Bureaux	1 place par tranche de 25m ² de surface de plancher
Artisanat et Commerce de détail ET Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	- En dessous de 100 m² de surface de plancher, il n'est pas exigé de places de stationnement - A partir de 100 m² de surface de plancher, il est exigé 1 place <u>minimum</u> par tranche de 25 m² de surface de plancher à partir du 1^{er} m² de surface de plancher.
Entrepôts	1 place par tranche de 180 m ² de surface de plancher

3. Accessibilité aux personnes à mobilité réduite

Il est rappelé que les constructeurs sont tenus de respecter les règles générales de construction relatives à l'accessibilité des personnes handicapées. Une concertation avec les associations spécialisées pour la bonne application de ces règles est fortement conseillée.

4. Recharges pour véhicules électriques

Il est rappelé que les constructeurs sont tenus de respecter les règles du Code de la construction et de l'habitation concernant des exigences sur le câblage permettant le rechargement des voitures électriques et hybrides.

5.II.4.2 - Stationnement des cycles et deux roues

1. Généralités

Des stationnements pour les deux roues (vélos, motos...) devront être prévus pour les constructions destinées à l'habitat dans les opérations de logements collectifs, aux bureaux ou aux commerces de plus de 300 m² de surface de plancher et pour les projets d'équipements collectifs et publics.

Un espace de stationnement d'une surface minimum de 5 m² devra être aménagé. Cette disposition ne s'applique ni aux constructions existantes, ni aux extensions de constructions existantes.

- Pour les constructions à usage d'habitation, les locaux seront couverts et clos et seront soit intégrés aux constructions soit facilement accessibles depuis l'espace public par un cheminement praticable sans discontinuité.
- Pour les extensions de constructions existantes, il n'est pas exigé de règles particulières concernant l'aspect des locaux.

2. Quantités requises

Il est exigé selon la destination :

Destination	Surfaces requises
Habitations / Hébergements hôteliers	1,5 m ² minimum par tranche de 70 m ² de surface de plancher, sans être inférieur, dans la mesure du possible à 1,5 m ² / logement
Bureaux / Artisanat	1m ² minimum par tranche de 50m ² de surface de plancher
Commerces	- En dessous de 100 m² de surface de plancher, il n'est pas exigé de places de stationnement - A partir de 100 m² de surface de plancher, il est exigé 1 m² <u>minimum</u> par tranche de 50 m² de surface de plancher à partir du 1^{er} m² de surface de plancher

TITRE 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**CHAPITRE 6 – Dispositions applicables à la zone urbaine activités****Caractère de la zone** (extrait du rapport de présentation p 29)

« **La zone urbaine activités** est une zone urbaine destinée à accueillir les constructions à usage d'activités économiques. Elle se décompose en deux secteurs :

- **Un secteur UE** correspondant à une zone équipée réservée aux activités économiques non nuisantes à vocation mixte : activités tertiaires de bureaux et services, commerces et artisanat, activités industrielles de petite taille non classées.

La zone comprend **4 secteurs** :

- Un secteur en entrée de ville à la sortie du Pont de la Gâche jusqu'à la voie ferrée, regroupant des activités artisanales et commerciales ;
- Le secteur Olivetti ;
- Un autre sur l'Avenue de la Gare ;
- Et un sous-secteur **UEmv** correspondant à la friche industrielle de Moulin Vieux, dans lequel les commerces ne sont pas autorisés.

Un secteur UI correspondant à une zone équipée réservée aux activités économiques industrielles (constructions à usage d'activités industrielles, installations soumises à déclaration et autorisation), qui comprend la zone de Pré Brun et le secteur industriel au sud de la zone de captage du Maniglier. **Le PLU distingue un sous-secteur UIa** qui correspond à l'espace économique à vocation d'accueil d'activités industrielles non classées au nord de la zone UE en entrée de ville et **un sous-secteur UIb** au sud de la zone de pré Brun qui accueille des entreprises de grande ampleur.

Une partie du secteur est incluse dans le périmètre éloigné du captage communal du Maniglier (puits des Planches) où les prescriptions prévues dans l'arrêté de protection du périmètre sont à respecter. »

Chapitre 6.I. Destination des constructions, usage des sols et nature des activités**6.I.1. Constructions, usages des sols et activités interdites :****En secteur UE**

- Les constructions à usage d'activités industrielles et les installations soumises à autorisation ;
- Les constructions à usage d'habitation.

En secteur UEmv

- Les commerces.

Une partie du secteur est incluse dans le périmètre éloigné du captage communal du Maniglier (puits des Planches) où les prescriptions prévues dans l'arrêté de protection du périmètre sont à respecter et en particulier tous les rejets à caractère chimique, pétrolier ou de matières dangereuses en général.

En secteur UI et UIb

- Les commerces, bureaux et espaces de vente non liés à l'activité économique principale.
- Les constructions à usage d'habitation.

En secteur UIa les constructions à usage d'activités industrielles et les installations soumises à autorisation et les constructions à usage d'habitation.

Dispositions particulières pour les risques technologiques :

- **Dans les zones des dangers graves** liées à la canalisation de transport GRT gaz et SPMR, toute construction ou extension d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public relevant des catégories 1 à 3 est interdite.
- **Dans les zones des dangers très graves** liées à la canalisation de transport GRT gaz et SPMR, il est en outre interdit la construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public susceptibles de recevoir plus de 100 personnes.

A l'intérieur d'une bande de terrain de 5 mètres (2,5 mètres de part et d'autres de l'axe de la canalisation) dite de servitude forte liée à la canalisation de transport GRT gaz et SPMR, sont interdites les constructions durables, les façons culturales à plus de 60 cm de profondeur ainsi que tout acte de nature à nuire à l'ouvrage, et notamment toute plantation d'arbres et d'arbustes. En outre, les arbres et arbustes existants doivent être essartés.

Les zones des dangers graves et très graves sont précisées sur le document graphique n°4-2-3 correspondant.

6.1.2. Constructions, usages des sols et activités soumises à conditions particulières :**En secteur UE, UI, UIa et UIb**

- Les logements de gardiennage sont tolérés pour les personnes dont la présence est nécessaire au processus de production dans la limite de 20 m² de surface de plancher et sous réserve qu'ils soient intégrés au bâtiment d'activité.

En secteur UE

- Sur l'ancienne friche industrielle de Moulin Vieux sont autorisées les unités de production industrielle de petite taille et non classées ;
- **Pour les secteurs localisés à l'ouest de la voie ferrée et plus au nord vers le Bréda,** les commerces du quotidien et les commerces dédiés aux achats occasionnels légers ne sont pas autorisés. Ne sont admis que les commerces qui ne peuvent pas cohabiter avec l'habitat en centre ville :
 - Les commerces dédiés à des achats occasionnels lourds et volumineux (de type bricolage, jardinerie, matériaux, matériel sportif,...) ;
 - Les commerces dédiés à des achats exceptionnels (Hi-Fi, meuble, voiture, ...).

En secteur UI

- les activités de services à condition qu'elles soient liées aux activités industrielles.

En secteur UIa

- Les constructions industrielles non soumises à déclaration ;

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisés dans l'ensemble des zones.

Pour le patrimoine de la commune à préserver et repéré aux documents graphiques n°4-2-1 à n°4-2-4 du PLU, l'ensemble des éléments est soumis au permis de démolir. Ce patrimoine est à préserver, à requalifier ou à mettre en valeur dans les conditions définies à l'article 6.II.2. du présent règlement.

Dispositions particulières pour les risques technologiques :

- **Dans les zones des dangers significatifs** liés à la canalisation de transport GRT gaz et SPMR, il est obligatoire d'informer le transporteur des projets de construction le plus en amont possible, afin qu'il puisse analyser l'éventuel impact de ces projets sur sa canalisation.
- **Les zones des dangers graves et très graves** étant susceptibles d'évoluer dans le temps, lors de la réalisation des dispositifs de protection, il convient d'avoir une gestion au cas par cas des autorisations de construire, en fonction de la nature, de la taille et de la localisation du projet (article R.111-2 du code de l'urbanisme).

Ainsi, en concertation avec les exploitants, seront admis les projets qui n'augmentent pas l'exposition des personnes de manière significative. Par contre, les projets qui amènent une densification ou une fréquentation accrue du site ne seront autorisés que sous réserve de la réalisation de travaux de protection sur la canalisation concernée (réduction de la zone des dangers). Les zones des dangers graves et très graves sont précisées sur le document graphique n° 4-2-3.

Dans le périmètre de captage éloigné, sont soumis à autorisation :

- L'exploitation de gravière ;
- Les travaux de fouilles et de recherche d'eau ;
- Les dépôts d'ordures ;
- Les implantations industrielles ;
- Les installations classées soumises à déclaration ;
- Le stockage de produits pétroliers, chimiques ou toxiques.

Recommandations à suivre dans le périmètre de captage éloigné :

- les constructions produisant des eaux usées (domestiques ou industrielles) devront obligatoirement être raccordées à un réseau d'assainissement collectif des eaux usées. En l'absence d'un tel réseau, les rejets devront être dirigés par canalisation étanche vers l'extérieur du périmètre éloigné ;
- L'utilisation de réservoirs à fuel domestique pour le chauffage des habitations sera autorisée sous réserve de respecter la réglementation en vigueur (double paroi ou cuvette de rétention étanche d'un volume égal ou supérieur à celui du réservoir).

Rappel :

Pour les principales zones humides protégées au titre de l'article L151.23 du Code de l'urbanisme, les prescriptions sont de ne pas artificialiser ces espaces et de garder les bandes boisées existantes. Les coupes et abattages d'arbres ne sont autorisés qu'à titre d'entretien des espaces.

Chapitre 6.II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

6.II.1. Volumétrie et implantation des constructions

6.II.1.1. Implantations par rapport aux voies

1. Définitions

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

Limite d'application de la règle :

Les règles d'alignement s'appliquent au corps principal de la construction (les éléments soutenus par un ou des poteaux sont considérés comme faisant partie du corps principal du bâtiment), les encorbellements, saillies de toitures, escaliers extérieurs, pare-soleil, auvents, ou tout autre élément sur les façades vitrées permettant la protection solaire des constructions, n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 mètre de dépassement.

2. Règle générale

Les constructions nouvelles seront implantées avec un recul de 5 mètres minimum par rapport à la limite de fait des emprises publiques.

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

3. Dispositions particulières :

Il n'est pas fixé de règles d'implantation pour les équipements publics, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

En zone UIb aucun recul n'est demandé.

Les rives naturelles des cours d'eau doivent être maintenues en espace libre de toute construction et de tout remblai, en respectant un recul vis-à-vis des cours d'eau à adapter en fonction des situations topographiques et du caractère naturel des lieux. Cette disposition ne concerne pas les ouvrages de franchissement des cours d'eau par les infrastructures. Deux typologies de cours d'eau sont identifiés, avec des bandes de recul minimales à respecter : pour les cours d'eau de type 2 : bande de recul de 20m à partir de la côte haute de la berge.

6.II.1.2. Implantations par rapport aux limites séparatives

1. Définitions

Champ d'application : les règles d'implantations mentionnées régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

Limite d'application de la règle :

La règle générale s'applique au corps principal du bâtiment ; les encorbellements, débords de toits, saillies, corniches, escaliers extérieurs n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 mètre de dépassement. *(les éléments soutenus par un ou des poteaux sont considérés comme faisant partie du corps principal du bâtiment).*

2. Règles générales

Les constructions devront être implantées à une distance égale à la moitié de la hauteur de la construction par rapport au point le plus proche de la limite séparative, au minimum de 5 mètres.

Les constructions pourront s'implanter sur au moins une limite séparative sous réserve que des précautions soient prises pour lutter contre la propagation des incendies (murs coupe-feu) et lorsque la circulation est aisément assurée par ailleurs.

En zone UIb aucun recul n'est demandé.

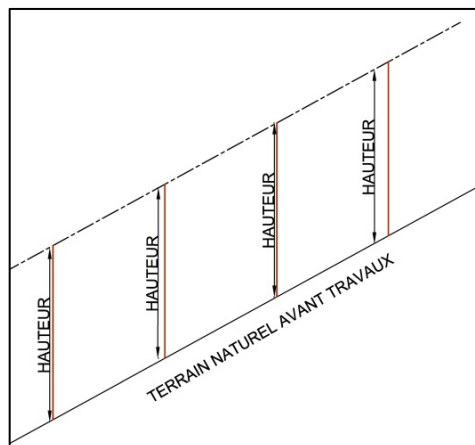
6.II.1.3. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Entre deux constructions non jointives, il faut aménager un espace suffisant d'au moins 5 mètres de large pour l'entretien des sols et des constructions, ainsi que pour le passage de matériel de lutte contre l'incendie.

6.II.1.4. Hauteurs des constructions

1. Définitions

- La hauteur des constructions est mesurée en tout point du bâtiment à partir du sol naturel avant travaux jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus, à l'exception du remblai exigé en cas de risques naturels. Dans ce dernier cas, la hauteur est calculée à partir de la hauteur du remblai exigé..
- Au-dessus des limites fixées, seuls peuvent être réalisés des ouvrages indispensables à la construction et de faible emprise, tels que les souches de cheminées et de ventilation, les locaux techniques d'ascenseurs, les garde-corps ou acrotères transparents ou à claire-voie.
- Le terrain naturel est celui qui existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet de construction objet du permis.



2. Hauteurs maximales

En secteur UE

La hauteur maximale des constructions ne pourra dépasser 15 mètres hors tout.

En secteur UI

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 9 mètres hors tout pour les bureaux et 17 mètres hors tout pour les autres constructions, sauf sur les tènements fonciers d'une superficie minimale de 10 000 m² où elle ne doit pas excéder 22 mètres.

Les ouvrages techniques nécessaires à une activité auront une hauteur maximale de 30 mètres.

En zone UIb la hauteur n'est pas réglementée.

3. Dispositions particulières

Il n'est pas fixé de règles de hauteur maximale pour les équipements publics, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou aux équipements d'intérêt collectif.

A ces hauteurs, il sera ajouté le rehaussement préconisé par le Plan de Prévention des Risques Naturels en fonction de la zone concernée.

Une hauteur de 1m supplémentaire pourra être accordée dans le cas de l'installation de dispositif d'énergie renouvelable, à la condition qu'ils ne procurent pas de gêne aux implantations limitrophes.

6.II.1.5. Emprise au sol des constructions

- Le Coefficient d'Emprise au Sol des constructions ne doit pas dépasser : 0,70.
- Il n'est pas fixé de règles d'emprise au sol pour les équipements publics, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou aux équipements d'intérêt collectif.
- Certains secteurs peuvent être concernés par les risques d'inondation avec l'application d'un Rapport d'Emprise au Sol en zone Inondable (RESI = rapport de la partie inondable de l'exhaussement, construction et remblai, sur la partie inondable de la parcelle). L'emprise au sol peut donc être limitée par ce RESI (voir Plan de Prévention des Risques Naturels en annexe).

6.II.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

1. Généralités

La qualité architecturale ne résulte pas uniquement de dispositions réglementaires.

Lorsqu'un projet est de nature à modifier fortement le site existant, ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut-être apprécié selon des critères plus larges que ceux ci-dessous détaillés, notamment dans le cas de la mise en œuvre de matériaux ou de techniques liées aux économies d'énergies, aux énergies renouvelables, ou à la bio-construction.

Il est rappelé que l'article R 111-27 du Code de l'Urbanisme est d'ordre public et reste applicable en présence d'un PLU :

« 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. »

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

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les dispositions ci-après ne sont pas respectées.

Pour toute construction neuve, il est demandé :

- de composer des volumes, des façades et des toitures qui ne soient pas en rupture avec celles des constructions existantes, notamment dans les proportions des ouvertures et les matériaux employés en façades.
- de préserver l'intérêt paysager des lieux : vues dominantes sur le patrimoine bâti existant, caractère de lieux et des abords des constructions existantes (petits jardins, petits parcs, vergers...).

Pour toute réhabilitation ou extension d'une construction, il est demandé de respecter les caractéristiques architecturales des volumes, des façades de ladite construction, ainsi que l'unité de ses abords (petits jardins, petits parcs, vergers, haies...).

- Dispositions particulières :
 - Des adaptations mineures peuvent être accordées ou prescrites, uniquement si elles sont rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.
 - Les équipements publics et les services d'intérêt collectif pourront faire l'objet d'adaptations au présent règlement, compte tenu des impératifs techniques ou fonctionnels spécifiques.
 -

2. Implantation, terrassement et accès

L'implantation du bâtiment sur le terrain doit être prévue de façon à limiter son impact et libérer le plus possible d'espaces privatifs extérieurs.

La construction s'adaptera au terrain naturel et non l'inverse. Son implantation tiendra compte de la topographie et du niveau de la voie de desserte afin de ne pas nécessiter d'importants terrassements (affouillements et exhaussements) et la réalisation d'importantes plateformes artificielles tant pour la construction que pour les accès.

Les affouillements et exhaussements sont limités à 1 mètre. Les trémies d'accès aux garages enterrés ne sont pas soumises à cette limitation. Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas d'études hydrauliques liées au PPRI préconisant des surélévations plus importantes.

Des terrassements pourront être autorisés s'ils sont rendus nécessaires dans les secteurs concernés par un risque d'inondation lié au débordement des fleuves et rivières et des ruisseaux torrentiels et dans la limite de la hauteur préconisée dans les documents afférents.

La constitution des talus devra se rapprocher des formes naturelles de la pente. Ils devront être végétalisés. Lorsqu'ils sont nécessaires les murs de soutènement devront s'intégrer avec l'environnement naturel et urbain.

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

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

3. Architecture et volumes

Les constructions doivent être traitées de façon simple et fonctionnelle ; sont notamment exclues les pastiches et les dispositions telles que frontons n'étant pas en cohérence avec le reste du bâtiment.

4. Aspect des façades

Les matériaux utilisés en extérieur doivent présenter un aspect fini : l'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui de la façade principale.

Tous les ouvrages techniques visibles doivent être traités architecturalement, en harmonie avec la volumétrie générale et les façades, et apparaître sur la demande de permis de construire.

Les dispositions ci-dessus pourront être adaptées pour favoriser et valoriser les réalisations bioclimatiques qui ne répondent pas aux mêmes contraintes. Les panneaux solaires et photovoltaïques, les façades végétalisées et les terrasses végétalisées sont autorisés. Ils devront être intégrés à la construction, afin de limiter leur impact visuel.

5. Toitures

Les constructions autorisées, de par leur usage, l'importance de leurs programmes et de leurs surfaces, ainsi que leurs contraintes propres de fonctionnement et de structure, induisent des types de toitures spécifiques et adaptés.

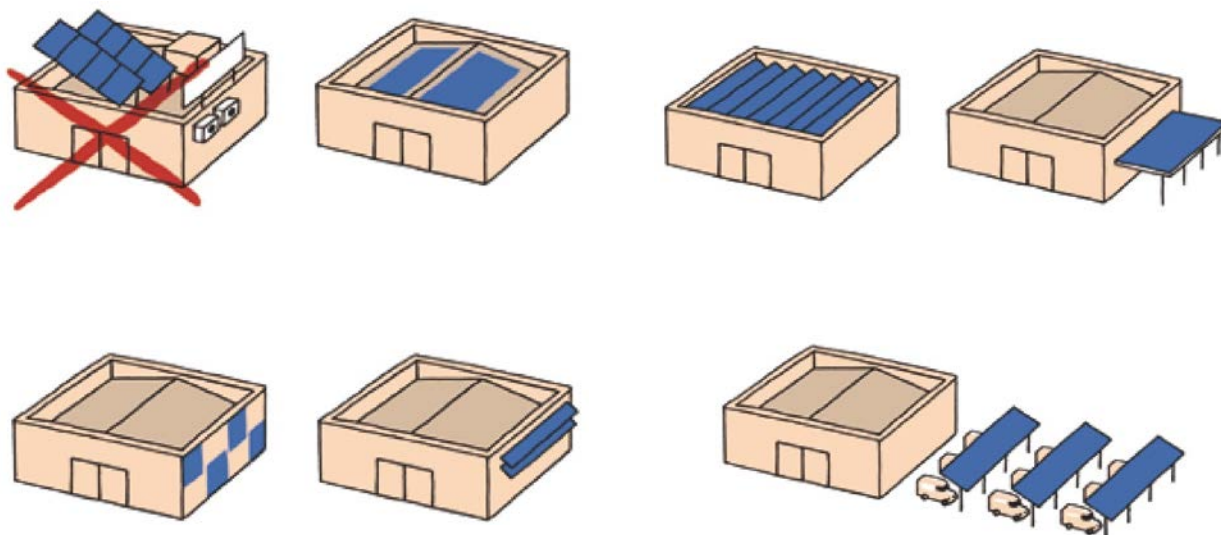
Une insertion dans le site doit être recherchée et argumentée, quant au choix des pentes de toitures, des matériaux employés et de leurs teintes.

Les matériaux de couverture, en particulier, doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement bâti, sans forcément le copier.

Cette « 5ème façade » visible depuis les coteaux devra faire l'objet d'un traitement architectural soigné. Les ouvrages techniques disposés en toiture devront être traités de manière à atténuer leur impact du point de vue des perceptions proches ou lointaines de la construction. S'ils ne peuvent être regroupés dans un local technique intégré dans le volume global du bâtiment, il pourra être suggéré des effets architecturaux (déflecteurs, pergolas,...) ou une double toiture (de type pergola, auvent,...).

Les panneaux solaires : Principe (textes et illustrations extraits du « Guide capteurs solaires », département de l'Aude, STAP, CAPEB, CAUE, Pôle Energie 11, Espace info énergie) :

- Optimiser les toits et les sols pour équiper de panneaux solaires photovoltaïques toute surface consommée et bien définir le parti : la dissimulation des équipements ou la composition visible assumée dans l'architecture.
- Éviter l'effet d'accessoirisation anarchique des toits des bâtiments.
- Le panneau solaire thermique est envisageable sur le toit sous réserve qu'il soit d'une surface réduite et qu'il soit le moins visible possible depuis le domaine public.
- Faire correspondre l'emplacement du panneau solaire avec la composition de façade.



6. Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Toutefois, pour les pétitionnaires qui souhaitent clore leur propriété, il conviendra d'aborder la clôture en fonction de sa localisation et sa situation dans le quartier. Elle ne sera pas traitée de la même manière en bordure du domaine public (rue, espace public, circulation), sur les limites de propriétés, ou en bordure d'espaces naturels ou agricoles.

Les clôtures en bordure des voies ou sur limites séparatives doivent être constituées soit par des haies vives, éventuellement complétées par des grillages ou tout autre dispositif à claire voie, comportant ou non un mur bahut. La hauteur totale des clôtures ne doit pas dépasser 1,80 mètres. Les parties pleines (mur, mur bahut) des clôtures ne doivent pas dépasser 1,50 mètre de haut.

Des clôtures différentes ne sont autorisées que lorsqu'elles répondent à des nécessités ou à une utilisation tenant à la nature de l'occupation ou au caractère des constructions édifiées sur la parcelle intéressée (gardiennage, sécurité).

Lorsqu'un terrain est situé en contrebas d'une voie publique, la hauteur maximum de la clôture par rapport à ladite voie sera limitée à 1,80 mètre.

Les clôtures à proximité des accès automobiles et des carrefours des voies ouvertes à la circulation publique ne devront pas créer de gêne pour la circulation (visibilité).

En dehors des espaces construits en continu, ou lorsqu'elles bordent des espaces agricoles ou naturels, ou sur limites de propriété, la clôture devra être la plus discrète possible. Il sera privilégié la haie végétale constituée par des essences locales variées (Cf plaquette du Conseil Général de l'Isère : Planter des haies champêtres en Isère). Les haies constituées d'une seule espèce sont interdites. Les trois strates végétales doivent être représentées : arborée, arbustive (moins de 8m de haut) et herbacée. La pose d'un grillage est autorisée dans la limite d'une hauteur maximale de

1.60 m et sous réserve de permettre le passage de la petite faune. Un dégagement au niveau du sol est recommandé.

NB : Une liste d'essences végétales locales est indiquée dans le glossaire.

Dans les secteurs affectés par des risques d'inondations, de crues torrentielles, de ruissellement sur versant, les clôtures devront permettre la libre circulation des eaux de débordement ou de ruissellement. Aucun mur plein ne sera toléré.

Pour des raisons de sécurité, inhérent à l'entreprise et justifiées, la hauteur du dispositif total de clôture peut monter jusqu'à 3,00 mètres.

7. Zones de stockage et / ou de traitement des déchets

Elles feront l'objet d'une attention particulière en privilégiant une insertion paysagère la plus efficace possible.

Elles devront être entourées d'un mur ou d'une haie d'une hauteur de 2 mètres maximum leur permettant d'être masquées en particulier le long des limites séparatives.

Elles sont interdites en façade de l'espace public sans intégration architecturale et paysagère spécifique validée au permis de construire.

Elles devront être localisées sur les permis de construire et accompagnées de leur projet paysager.

6.II.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

1. Généralités

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

Toute plantation (haies de clôtures, arbres de hautes tiges, arbres d'ornements...) devra être réalisée avec des essences locales variées (les thuyas, cyprès et lauriers sont notamment interdits). Une brochure d'information sur la plantation des haies, éditée par le Conseil général en octobre 2004 est disponible en mairie. Les trois strates végétales doivent être représentées : arborée, arbustive (moins de 8m de haut) et herbacée.

NB : Une liste d'essences végétales locales est indiquée dans le glossaire.

Il est rappelé qu'un plan masse précisant les aménagements extérieurs montrant les circulations, parkings, réseaux et plantations doit être annexé à toute demande d'autorisation d'occupation des sols.

Le permis de construire ou d'aménager sera subordonné au maintien ou à la création d'espaces verts correspondant à l'importance de la construction ou de l'opération d'aménagement. Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de réhabilitation des constructions existantes dans la limite de leur volume.

En cas de légère extension (inférieure à 50m² d'emprise au sol) ou de construction annexe, ces dispositions s'appliquent avec une tolérance de 5% par rapport à la règle.

La qualité des aménagements paysagers ne résulte pas de dispositions réglementaires mais pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés.

Les citernes et dépôts de matériaux de toute nature devront être enterrés ou dissimulés aux vues des tiers, par des aménagements adéquats.

2. Quantités requises

- **20 % du tènement foncier support du projet sera réservé aux espaces verts comprenant au minimum 10 % de pleine terre.** Ces espaces de pleine terre ne seront pas uniquement des espaces résiduels ou périphériques mais devront être plantés en prairies naturelles, gazon, arbres d'ornement, arbustes. Le nombre d'arbres minimum à planter sera d'un arbre par 50 m² de surface de pleine terre, déduction faite des arbres existants qui seront conservés dans la mesure du possible, compte tenu de l'implantation des bâtiments industriels.
- Tout espace destiné aux stationnements doit être planté à raison d'un arbre de haute tige pour 5 places de stationnement extérieures créées. Les plantations peuvent être regroupées, en bosquets.
- Les ombrières photovoltaïques sont autorisées. Dans le cas de leur implantation, les exigences en arbre de haute tige liées aux espaces de stationnement n'existent plus.

3. Modalités de réalisation

- Les **espaces de pleine terre** comprennent : **les surfaces non imperméabilisées** c'est-à-dire les **surfaces perméables** non bâties et sans sous-sols qui ne sont pas destinées à la circulation automobile ni aux stationnements et qui peuvent être traitées en plantations ou pelouse.
- Les **espaces verts** comprennent les espaces de pleine terre mais également :
 - Les aires en stabilisé telles que les cheminements piétons,
 - les bassins de rétention des eaux pluviales,
 - Les noues paysagères créées pour gérer les eaux pluviales seront comprises dans la part d'espaces verts à aménager sur la parcelle,
 - Les façades et les toitures végétalisées,
 - Les aires de stationnement à condition que la végétation soit majoritaire (>50%).

4. Patrimoine végétal

Règles générales

- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés à l'exception de ceux qui figurent à l'article L 311.2 du Code forestier et interdits dans les espaces boisés classés.
- En cas de contraintes liées à l'exploitation d'ouvrages publics, les implantations en bordure des voies publiques ou privées peuvent être autorisées dans la mesure où cela ne crée pas de gêne en matière de sécurité ou de visibilité.

Éléments repérés au document graphique et prescriptions associées

- L'ensemble des éléments du patrimoine végétal ou naturel de la commune à préserver est repéré au règlement graphique.
- **Lorsque ce sont des espaces paysagers à conserver et / ou à mettre en valeur,** le projet devra tenir compte de leur rôle dans la structuration paysagère à l'échelle de la commune.

Sur ces espaces, les travaux ayant pour effet de détruire ou de porter atteinte à un bosquet, une haie ou la ripisylve d'un cours d'eau repérés au plan de zonage au titre de l'article L.151-23 doivent faire l'objet d'une autorisation d'urbanisme. Cette dernière pourra être refusée ou soumise à des conditions particulières si les travaux sont de nature à leur porter atteinte de manière irréversible, les principaux critères de décision étant l'état sanitaire des arbres, la fonction précise de la haie, la sécurité, la fonctionnalité agricole et la fonctionnalité des accès. En cas d'arrachage, en tant que

mesure compensatoire, un bosquet, une haie ou une ripisylve devra être à au moins 80% de la surface impactée (linéaire/surface supérieur ou équivalent).

Une dérogation à l'obligation de replantation pourra être obtenue lorsque le projet est nécessaire à la création d'un accès.

Dans le cas où un terrain est concerné par un bosquet, une haie ou de la ripisylve, figurant au plan de zonage, les constructions, ouvrages et travaux situés à proximité sont autorisés à condition qu'ils ne soient pas de nature à porter atteinte à l'intégrité écologique, agronomique et hydraulique de ce bosquet, de cette haie ou de la ripisylve.

- **Lorsque ce sont des alignements d'arbres remarquables existants, ou des arbres remarquables isolés ou groupés (y compris les vergers)** qui ont été identifiés pour leur qualité paysagère ou écologique : ces espaces sont à préserver, à requalifier ou à mettre en valeur.

Les arbres devront être conservés sauf en cas de réalisation d'un projet d'ensemble reconstituant le boisement avec qualité (avec des arbres de haute tige). La localisation pourra être réétudiée en fonction des contraintes environnementales et du projet.

- **Lorsque ce sont des zones humides, ripisylves et abords de cours d'eau** identifiées au plan de zonage au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme : ces espaces sont protégés. Tout aménagement les concernant doit faire l'objet d'une démarche Eviter, Réduire, Compenser (ERC) :
 - Eviter au maximum les aménagements altérant ces milieux : les constructions ou installations, autre que celles liées à la mise en valeur (touristique, pédagogique) ou à l'entretien du milieu, le drainage et plus généralement l'assèchement du sol de la zone humide et les exhaussements, affouillements, dépôts ou extractions de matériaux quel qu'en soit l'épaisseur et la superficie sauf pour les travaux nécessaires au maintien en l'état ou à la régulation de l'alimentation en eau de la zone humide. Des études complémentaires pourront être réalisées pour définir plus précisément le périmètre des zones humides.
 - Réduire : le projet d'aménagement devra limiter au maximum l'emprise sur ces milieux, assurer les fonctionnalités des zones humides, assurer l'alimentation en eau de la zone et gérer la phase chantier et notamment les rejets éventuels.
 - Compenser : Une compensation des zones humides impactées devra être réalisée au minimum à 200%, conformément aux prescriptions du SDAGE.

6.II.4. Stationnement

6.II.4.1. Stationnement des véhicules motorisés (sauf deux roues)

1. Généralités

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

Les aménagements liés au stationnement des véhicules autre que des poids lourds doivent limiter l'imperméabilisation des sols à hauteur de 50% maximum. Les solutions techniques mises en œuvre doivent intégrer les risques de pollution accidentelle et le traitement de ces dernières.

Les espaces de stationnements doivent être :

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

Ces aires ne comprennent pas les aires réservées aux manœuvres des véhicules ; elles figurent au plan de circulation qui accompagne obligatoirement la demande de permis de construire.

Si la nature des sols le permet, le traitement des surfaces de stationnement devra permettre l'infiltration des eaux pluviales.

2. Quantités requises

En zone UI

- Pour les véhicules de livraison et de service :
 - 2 emplacements (50 m²) pour une parcelle inférieure à 10000 m²,
 - 3 emplacements pour une parcelle comprise entre 10000 m² et 20000 m² ;
- Pour les activités autorisées : 1 emplacement (25 m²) pour 3 emplois ;
- Pour les logements de gardiennage, une place de stationnement.

En zone UE

- 1 place pour 25 m² de SP de bureau et 1 place pour 75 m² d'atelier
- 1 place pour 180 m² d'entrepôt
- Pour le commerce :
 - en dessous de 100 m² de surface de plancher, il est exigé deux places de stationnement dont une PMR,
 - à partir de 100 m² de surface de plancher, il est exigé 1 place minimum par tranche de 25 m² de surface de plancher à partir du 1er m² de surface de plancher
 - en cas d'ensemble commercial, le nombre de places est calculé à l'échelle de l'ensemble.

3. Accessibilité aux personnes à mobilité réduite

Il est rappelé que les constructeurs sont tenus de respecter les règles générales de construction relatives à l'accessibilité des personnes handicapées. Une concertation avec les associations spécialisées pour la bonne application de ces règles est fortement conseillée.

Des aménagements spécifiques pour le stationnement des véhicules des personnes à mobilité réduite devront être réalisés à raison de 5 % du nombre total de places à aménager.

4. Recharges pour véhicules électriques

Il est rappelé que les constructeurs sont tenus de respecter les règles du Code de la construction et de l'habitation concernant des exigences sur le câblage permettant le rechargement des voitures électriques et hybrides.

6.II.4.2. Stationnement des cycles et deux roues

2.1. Généralités

Les normes définies ci-après ne s'appliquent pas à la surface de plancher existante avant travaux ; elles ne s'appliquent qu'à la surface de plancher créée.

Pour les réhabilitations ou les extensions de constructions existantes, il n'est pas exigé de règles particulières.

2.2. Quantités requises

Concernant le stationnement des cycles, il est exigé la réalisation d'un emplacement ou d'un local spécifique d'au moins 5 m² et d'une place pour 3 emplois.

TITRE 3 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE 7 – Dispositions applicables à la zone AU mixte

Caractère de la zone (extrait du rapport de présentation p 31)

« Les zones à urbaniser « AUb » et « AUc » sont des secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation, à vocation dominante d'habitat et correspondant à des densités différenciées. Elles sont situées sur les secteurs de Maniglier, des Ages (partie ouest), des Mettanies et de Villard Noir.

Des orientations d'aménagement et de programmation et, le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de ces zones. Les constructions y sont donc autorisées sous forme d'une opération d'aménagement d'ensemble. »

Chapitre 7.1. Destination des constructions, usage des sols et nature des activités

7.1.1. Constructions, usages des sols et activités interdites :

- Les commerces de gros,
- Les commerces de détails au-delà de 300 m² de surface de plancher,
- Les industries et les entrepôts,
- Les exploitations agricoles et forestières (même non classées vis-à-vis de la protection de l'environnement),
- Les garages collectifs de véhicules particuliers ne correspondant pas aux besoins d'une opération de logements,
- Les constructions ou extensions à usage d'activité artisanale incompatibles avec la fonction résidentielle de la zone qui entraîneraient pour le voisinage une incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, une insalubrité ou un sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens,
- Les affouillements ou exhaussements du sol s'ils ne sont pas indispensables aux constructions et installations autorisées (application du PPRN et du PPRI) ainsi que les exploitations de carrière,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation et à enregistrement,
- L'aménagement de terrains de camping ou de caravanning,
- Les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs,
- Le stationnement de caravanes isolées sur un terrain non bâti, et les garages collectifs de caravanes,
- Les dépôts de ferrailles de matériaux divers et de déchets, ainsi que des véhicules hors d'usage.

7.1.2. Constructions, usages des sols et activités soumises à conditions particulières :

Pour chaque zone, les constructions autorisées seront réalisées sous forme d'une opération d'aménagement d'ensemble et respecteront les conditions d'aménagement définies par les Orientations d'Aménagement et de programmation.

Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration peuvent être autorisées à condition qu'elles ne soient pas susceptibles de générer de nuisances sonores ou olfactives incompatibles avec l'habitat,

Les affouillements et exhaussements de sol sont autorisés à condition qu'ils soient indispensables aux constructions et installations autorisées dans la zone ou à leur desserte.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisés dans l'ensemble des zones.

7.I.3. Mixité fonctionnelle et sociale :

- Pour les opérations d'ensemble sur les secteurs des Ages, de Maniglier, et de Villard Noir il est demandé que :
 - 20% du programme au minimum soit affecté à des logements sociaux.
 - Ce pourcentage s'applique :
 - aux mètres carrés de surface de plancher, à partir du 1^{er} m² de surface de plancher, y compris la surface de plancher existante.
 - à la part de surface de plancher consacrée à l'habitation.
 - Le nombre de logements à réaliser sera arrondi à l'entier le plus proche ; l'entier et demi sera arrondi à l'entier inférieur.

Chapitre 7.II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

7.II.1. Volumétrie et implantation des constructions

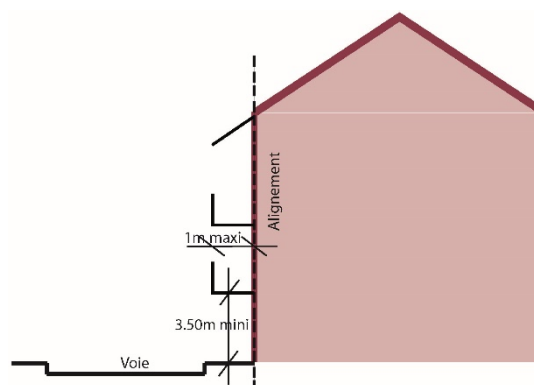
7.II.1.1. Implantations par rapport aux voies

1. Définition

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

Limite d'application de la règle :

Les règles d'alignement s'appliquent au corps principal de la construction (les balcons soutenus par un ou des poteaux sont considérés comme faisant partie du corps principal du bâtiment), les encorbellements, saillies de toitures, balcons, escaliers extérieurs, pare-soleil, auvents, ou tout autre élément sur les façades vitrées permettant la protection solaire des constructions, n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 mètre de dépassement de l'alignement et au-delà d'une hauteur d'au moins +3.50m par rapport à la chaussée (voir croquis ci-contre) et sous réserve de garantir le bon fonctionnement et la sécurité des voies.



2. Règle générale

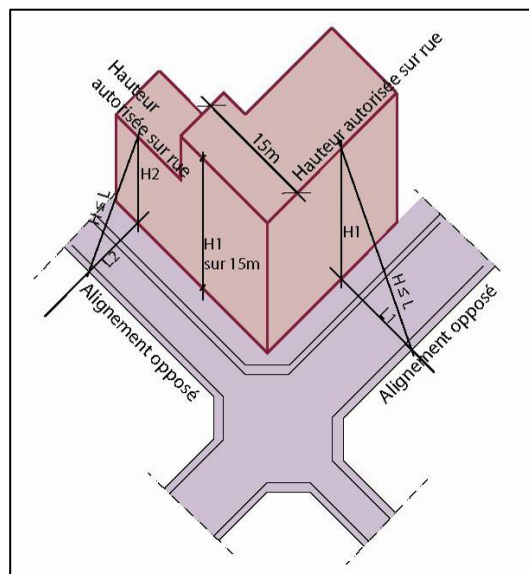
Les constructions nouvelles seront implantées avec un recul de 3 mètres de l'alignement des emprises publiques.

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

3. Dispositions particulières :

Il n'est pas fixé de règles d'implantation pour les équipements publics, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Toutefois, lorsque la construction est édifiée à **l'angle de deux voies d'inégales largeurs**, la façade édifiée sur la voie la plus étroite peut avoir la même hauteur que la façade édifiée sur la voie la plus large et ceci sur une profondeur de 15 mètres à partir de l'alignement ou de la marge de recul de la voie la plus large (voir croquis ci-contre).



7.II.1.2. Implantations par rapport aux limites séparatives

1. Définitions

Champ d'application : les règles d'implantations mentionnées régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

Limite d'application de la règle :

La règle générale s'applique au corps principal du bâtiment ; les encorbellements, débords de toits, saillies, corniches, balcons, escaliers extérieurs n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 mètre de dépassement. *(les balcons soutenus par un ou des poteaux sont considérés comme faisant partie du corps principal du bâtiment).*

2. Règles générales

Les constructions doivent être implantées en retrait à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieure à 4 mètres par rapport au point le plus proche de la limite séparative. Cette règle ne s'applique pas en cas de constructions groupées, maisons mitoyennes, sur la limite séparative sur laquelle elles sont jointives.

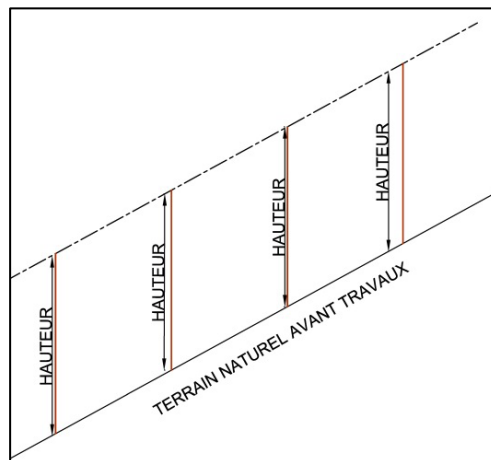
7.II.1.3. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Entre deux constructions non jointives, il est nécessaire d'aménager un espace suffisant d'au moins 5 mètres de large pour l'entretien des sols et des constructions, ainsi que pour le passage de matériel de lutte contre l'incendie.

7.II.1.4. Hauteurs des constructions

1. Définitions

- La hauteur des constructions est mesurée en tout point du bâtiment à partir du sol naturel avant travaux jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus, à l'exception du remblai exigé en cas de risques naturels. Dans ce dernier cas, la hauteur est calculée à partir de la hauteur du remblai exigé..
- Au-dessus des limites fixées, seuls peuvent être réalisés des ouvrages indispensables à la construction et de faible emprise, tels que les souches de cheminées et de ventilation, les locaux techniques d'ascenseurs, les garde-corps ou acrotères transparents ou à claire-voie.
- Le terrain naturel est celui qui existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet de construction objet du permis.



2. Hauteurs maximales

En secteur AUb

Le nombre maximum de niveaux est de R+2+Comble ou attique et la hauteur maximale des constructions est fixée à 13 mètres.

En secteur AUc

Le nombre maximum de niveaux est de R+1+Comble ou attique et la hauteur maximale des constructions est fixée à 10 mètres.

3. Dispositions particulières

Il n'est pas fixé de règles de hauteur maximale pour les équipements publics, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

A ces hauteurs, il sera ajouté le rehaussement préconisé par le Plan de Prévention des Risques Naturels en fonction de la zone concernée.

7.II.1.5. Emprise au sol des constructions

- L'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser les 30% de la surface du tènement foncier support du projet. En cas de bâtiment à énergie positive cette emprise au sol peut aller jusqu'à 35%.
- Il n'est pas fixé de règles d'emprise au sol pour les équipements publics, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Certains secteurs peuvent être concernés par les risques d'inondation avec l'application d'un Rapport d'Emprise au Sol en zone Inondable (RESI = rapport de la partie inondable de l'exhaussement, construction et remblai, sur la partie inondable de la parcelle). L'emprise au sol peut donc être limitée par ce RESI (voir Plan de Prévention des Risques Naturels en annexe).

7.II.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

1. Généralités

La qualité architecturale ne résulte pas uniquement de dispositions réglementaires.

Lorsqu'un projet est de nature à modifier fortement le site existant, ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut-être apprécié selon des critères plus larges que ceux ci-dessous détaillés, notamment dans le cas de la mise en œuvre de matériaux ou de techniques liées aux économies d'énergies, aux énergies renouvelables, ou à la bio-construction.

Il est rappelé que l'article R 111-27 du Code de l'Urbanisme est d'ordre public et reste applicable en présence d'un PLU :

« 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. »

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

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les dispositions ci-après ne sont pas respectées.

Pour toute construction neuve, il est demandé :

- de composer des volumes, des façades et des toitures qui ne soient pas en rupture avec celles des constructions existantes, notamment dans les proportions des ouvertures et les matériaux employés en façades.
- de préserver l'intérêt paysager des lieux : vues dominantes sur le patrimoine bâti existant, caractère de lieux et des abords des constructions existantes (petits jardins, petits parcs, vergers...).

Pour toute réhabilitation ou extension d'une construction, il est demandé de respecter les caractéristiques architecturales des volumes, des façades de ladite construction, ainsi que l'unité de ses abords (petits jardins, petits parcs, vergers...).

- Dispositions particulières :
 - Des adaptations mineures peuvent être accordées ou prescrites, uniquement si elles sont rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.
 - Les équipements publics et les services d'intérêt collectif pourront faire l'objet d'adaptations au présent règlement, compte tenu des impératifs techniques ou fonctionnels spécifiques.

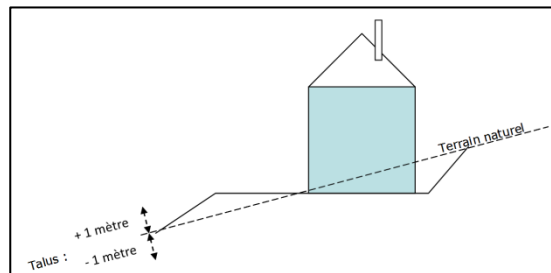
2. Implantation, terrassement et accès

L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible, en particulier par leur adaptation au terrain et par leurs aménagements extérieurs, et notamment du point de vue des perceptions lointaines et dominantes de ladite construction.

L'implantation du bâtiment sur le terrain doit être prévue de façon à limiter son impact et libérer le plus possible d'espaces privatifs extérieurs. L'orientation des constructions doit être choisie de manière à maximiser les apports solaires en hiver. Par ailleurs, il convient de minimiser les ombres portées sur les bâtiments et de prendre en compte l'impact des vents dominants.

La construction s'adaptera au terrain naturel et non l'inverse. Son implantation tiendra compte de la topographie et du niveau de la voie de desserte afin de ne pas nécessiter d'importants terrassements (affouillements et exhaussements) et la réalisation d'importantes plateformes artificielles tant pour la construction que pour les accès.

Les affouillements et exhaussements sont limités à 1 mètre. Les trémies d'accès aux garages enterrés ne sont pas soumises à cette limitation (sauf prescriptions du PPR). Des terrassements pourront être autorisés s'ils sont rendus nécessaires dans les secteurs concernés par un risque d'inondation lié au débordement des fleuves et rivières et des ruisseaux torrentiels et dans la limite de la hauteur préconisée dans les documents afférents.



La constitution des talus devra se rapprocher des formes naturelles de la pente. Ils devront être végétalisés. Lorsqu'ils sont nécessaires les murs de soutènement devront s'intégrer avec l'environnement naturel et urbain.

L'implantation des garages et des aires de stationnement doivent être prévues le plus proche de l'accès au terrain. Les voiries d'accès devront être aménagées de telle sorte que leur impact paysager et les contraintes qui leur sont liées soient limités : terrassement, entretien, déneigement.

Les dépôts de déchets sont interdits à ciel ouvert. Le stockage des déchets doit s'effectuer à l'intérieur des constructions autorisées.

Pour la collecte des déchets, il doit être aménagé un local extérieur pour les opérations collectives et groupées. Il devra être intégré harmonieusement à l'environnement bâti et naturel, dans le respect des normes du service gestionnaire.

3. Architecture / volume:

Les constructions dans le style traditionnel d'une autre région (inspirations méditerranéennes, bretonnes, normandes, franciliennes...) sont interdites, de même que les imitations d'architecture d'une autre époque.

Antennes de télévision

Les antennes seront placées sous les combles sauf impossibilité technique. Dans ce cas, elles seront situées sur la façade la moins impactante. En cas d'opération groupée, les antennes devront être collectives.

4. Aspect des façades

Les matériaux utilisés en extérieur doivent présenter un aspect fini. Tous les murs apparents autres que les façades doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que ceux des façades, avoir un aspect s'harmonisant avec ces dernières.

Le noir, le blanc pur et les couleurs vives sont interdites. Ces couleurs ne pourront être utilisées que ponctuellement (par exemple pour les menuiseries). Les couleurs aux tons naturels seront privilégiées (brun, marron, gris, beige,...).

Les finitions des enduits des façades et des murs seront réalisées de préférence grattées, finement frottées ou lissées.

Pour les annexes, les matériaux extérieurs (enduits, menuiseries, couverture) pourront être différents de ceux utilisés pour le bâtiment principal, sachant que l'usage de la tôle est interdit.

En cas de fermeture de loggias, le changement de menuiseries (fenêtres et châssis) ou de volets, devra faire l'objet d'un projet permettant de conserver l'unité d'aspect du bâtiment.

Les ouvrages techniques disposés en façade devront être traités de manière à atténuer leur impact du point de vue des perceptions proches ou lointaines de la construction. Ils devront faire l'objet d'un traitement architectural soigné et d'une intégration à la composition globale de la construction.

Les dispositions ci-dessus pourront être adaptées pour favoriser et valoriser les réalisations bioclimatiques qui ne répondent pas aux mêmes contraintes. Les panneaux solaires et photovoltaïques, les façades végétalisées et les terrasses végétalisées sont autorisés. Ils devront être intégrés à la construction, afin de limiter leur impact visuel.

5. Toitures

Les toitures des constructions devront s'intégrer harmonieusement dans l'environnement bâti et naturel.

Pour les équipements publics et constructions d'intérêt collectif, les toitures ne sont pas réglementées compte tenu de leur usage, de l'importance de leurs programmes et de leurs surfaces, ainsi que de leurs contraintes propres de fonctionnement et de structure, qui induisent des types de toitures spécifiques et adaptés. Cependant, une insertion dans le site doit être recherchée et argumentée, quant au choix des pentes de toitures, des matériaux employés et de leurs teintes.

Les toitures plates ou à faible pente peuvent être admises si elles sont d'aspect compatible avec l'environnement bâti ou végétalisées et si elles sont destinées à la rétention des eaux pluviales.

Au même titre que les autres, cette « 5ème façade » devra faire l'objet d'un traitement architectural soigné. Les ouvrages techniques disposés en toiture devront être traités de manière à atténuer leur impact du point de vue des perceptions proches ou lointaines de la construction. S'ils ne peuvent être regroupés dans un local technique intégré dans le volume global du bâtiment, il pourra être suggéré des effets architecturaux (déflecteurs, pergolas,...) ou une double toiture (de type pergola, auvent,...).

Les fenêtres de toit doivent être intégrées de façon harmonieuse et d'une superficie adaptée à la dimension de la toiture.

Les pentes de toitures doivent être comprises entre 50 et 100 %. Pour les annexes indépendantes, les pentes de toitures peuvent être inférieures à 50 %. La ligne de faîtage sera disposée dans le sens de la longueur du bâtiment.

Les couvertures de piscine ne sont pas concernées par ces règles de forme et volume des toitures.

6. Les panneaux solaires

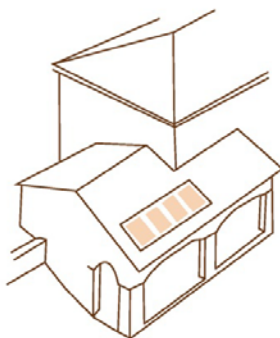
Les panneaux solaires (thermiques ou photovoltaïques) sont tolérés à condition qu'ils s'intègrent harmonieusement à la toiture en proportion et en hauteur notamment. Ils doivent être intégrés à la toiture de la construction afin de minimiser l'impact visuel de cet élément sans qu'il y ait d'impact sur l'équilibre du bâti et sur le paysage.

Ainsi, l'implantation des panneaux devra respecter les principes de composition architecturale suivants (liste non exhaustive) :

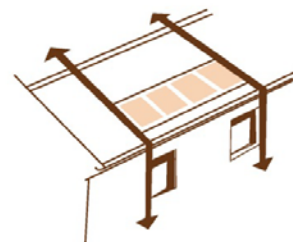
- Regrouper les panneaux solaires pour leur implantation,
- Tenir compte de l'ordonnancement des façades : aligner les capteurs avec les ouvertures existantes en privilégiant une certaine symétrie,
- Éviter la pose sur une façade où l'on retrouve de nombreux éléments architecturaux différents
- Privilégier les implantations en bandeau, en crête ou en bas de toiture selon les cas
- Adapter forme, proportion et position des capteurs

- Respecter l'orientation et la pente de la toiture
- Eviter d'isoler un ensemble solaire : essayer dans la mesure du possible de l'adosser à un élément bâti ou non bâti
- En cas d'implantation hors bâti (au sol), l'importance devra être proportionnée au site d'implantation et sera comptabilisée dans le CES.
- Accepter une perte de rendement pour réaliser une bonne intégration : positionnement vertical, façade moins bien orientée, utilisation de matériaux semi transparents...Et cela surtout en secteur protégé.
- Privilégier les toitures secondaires pour l'implantation
- Privilégier une double fonction pour les capteurs (solaire actif et solaire passif) : l'intégration en brise soleil diminue les apports solaires par les espaces vitrés
- Intégrer le capteur dans le plan de la toiture, c'est-à-dire qu'il devra être non saillant par rapport au niveau des tuiles, plutôt qu'en surimposition, particulièrement en secteur protégé
- Choisir le matériel en fonction du mode de pose choisi : coloris et textures doivent être en accord avec la toiture
- Utiliser les panneaux comme élément « constructif » dans les constructions neuves
- Éviter la pose sur les toitures 4 pans de petites surfaces

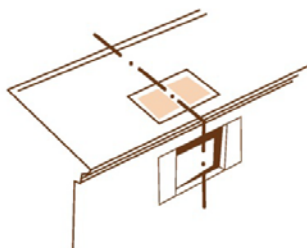
Exemple d'implantations de panneaux :



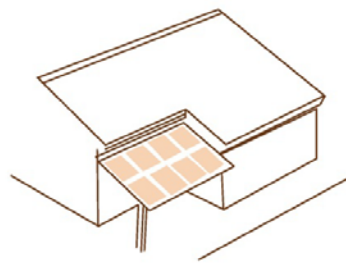
> Implantation des capteurs à privilégier sur toiture secondaire



> Implantation horizontale.
Alignement du champ de capteurs avec les ouvertures en façade.



> Alignement avec ouverture de façade



> Capteurs comme éléments à part entière de la composition architecturale (toiture de terrasse...)

7. Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Toutefois, pour les pétitionnaires qui souhaitent clore leur propriété, les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux quant à leurs hauteurs, leurs couleurs et leurs matériaux. L'implantation des clôtures ne doit pas créer une gêne pour la circulation publique notamment en diminuant la visibilité de la circulation sur les voies.

Il conviendra d'aborder la clôture en fonction de sa localisation et sa situation dans le quartier. Elle ne sera pas traitée de la même manière en bordure du domaine public (rue, espace public, circulation), sur les limites de propriétés, ou en bordure d'espaces naturels ou agricoles.

Dans les espaces construits en continu, ou en bordure d'espaces de circulation ou des espaces publics (rue, place, parking,...), les clôtures devront contribuer à assurer la continuité du bâti ou des espaces équipés.

Les clôtures en bordure des voies ou sur limites séparatives doivent être constituées soit par des haies vives, soit par des grillages ou tous autres dispositifs à claire voie, comportant ou non un mur bahut, soit par un mur plein maçonné en pierre apparente ou enduit. La hauteur totale des clôtures ne doit pas dépasser 1,80 mètres.

Lorsqu'un terrain est situé en contrebas d'une voie publique, la hauteur maximum de la clôture par rapport à ladite voie sera limitée à 1,80 mètres.

En dehors des espaces construits en continu, ou lorsqu'elles bordent des espaces agricoles ou naturels, ou sur limites de propriété, la clôture devra être la plus discrète possible. Il sera privilégié la haie végétale constituée par des essences locales variées (Cf. plaquette du Conseil Général de l'Isère : Planter des haies champêtres en Isère). Les haies constituées d'une seule espèce sont interdites. Les trois strates végétales doivent être représentées : arborée, arbustive (moins de 8m de haut) et herbacée. La pose d'un grillage est autorisée dans la limite d'une hauteur maximale de 1.60 m et sous réserve de permettre le passage de la petite faune. Un dégagement au niveau du sol est recommandé.

NB : Une liste d'essences végétales locales est indiquée dans le glossaire.

Dans les secteurs affectés par des risques d'inondations, de crues torrentielles, de ruissellement sur versant, les clôtures devront permettre la libre circulation des eaux de débordement ou de ruissellement. Aucun mur plein ne sera toléré.

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

7.II.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

1. Généralités

La qualité des aménagements paysagers ne résulte pas de dispositions réglementaires mais pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés.

2. Quantités requises

- Tout espace destiné aux stationnements doit être planté à raison d'un arbre de haute tige pour 3 places de stationnement extérieures créées. Les plantations devront être regroupées, de préférence, en bosquets.
- Les espaces de pleine terre ne seront pas uniquement des espaces résiduels ou périphériques mais devront être aménagés de manière qualitative.
- **Dans la zone AUb, 30 % du tènement foncier support du projet sera réservé aux espaces verts comprenant au minimum 20 % de pleine terre.**

- **Dans la zone AUC, 40 %** du tènement foncier support du projet sera réservé aux espaces verts comprenant **au minimum 30 % de pleine terre**.
- **Il n'est pas fixé de surface minimum d'espaces verts pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.**

3. Modalités de réalisation

- Les **espaces de pleine terre** comprennent : **les surfaces non imperméabilisées** c'est-à-dire les **surfaces perméables** non bâties et sans sous-sols qui ne sont pas destinées à la circulation automobile ni aux stationnements et qui peuvent être traitées en plantations ou pelouse.
- Les **espaces verts** comprennent les espaces de pleine terre mais également :
 - Les aires en stabilisé telles que les cheminements piétons,
 - les bassins de rétention des eaux pluviales,
 - Les noues paysagères créées pour gérer les eaux pluviales seront comprises dans la part d'espaces verts à aménager sur la parcelle,
 - Les façades et les toitures végétalisées,
 - Les aires de stationnement à condition que la végétation soit majoritaire (>50%).

4. Patrimoine végétal

Règles générales

- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés à l'exception de ceux qui figurent à l'article L 311.2 du Code forestier et interdits dans les espaces boisés classés.
- En cas de contraintes liées à l'exploitation d'ouvrages publics, les implantations en bordure des voies publiques ou privées peuvent être autorisées dans la mesure où cela ne crée pas de gêne en matière de sécurité ou de visibilité.

Éléments repérés au document graphique et prescriptions associées

- L'ensemble des éléments du patrimoine végétal ou naturel de la commune à préserver est repéré au règlement graphique.
- **Lorsque ce sont des espaces paysagers à conserver et / ou à mettre en valeur**, le projet devra tenir compte de leur rôle dans la structuration paysagère à l'échelle de la commune.

Sur ces espaces, les travaux ayant pour effet de détruire ou de porter atteinte à un bosquet, une haie ou la ripisylve d'un cours d'eau repérés au plan de zonage au titre de l'article L.151-23 doivent faire l'objet d'une autorisation d'urbanisme. Cette dernière pourra être refusée ou soumise à des conditions particulières si les travaux sont de nature à leur porter atteinte de manière irréversible, les principaux critères de décision étant l'état sanitaire des arbres, la fonction précise de la haie, la sécurité, la fonctionnalité agricole et la fonctionnalité des accès. En cas d'arrachage, en tant que mesure compensatoire, un bosquet, une haie ou une ripisylve devra être à au moins 80% de la surface impactée (linéaire/surface supérieur ou équivalent).

Une dérogation à l'obligation de replantation pourra être obtenue lorsque le projet est nécessaire à la création d'un accès.

Dans le cas où un terrain est concerné par un bosquet, une haie ou de la ripisylve, figurant au plan de zonage, les constructions, ouvrages et travaux situés à proximité sont autorisés à condition qu'ils ne soient pas de nature à porter atteinte à l'intégrité écologique, agronomique et hydraulique de ce bosquet, de cette haie ou de la ripisylve.

7.II.4. Stationnement

7.II.4.1 - Stationnement des véhicules motorisés (sauf deux roues)

1. Généralités

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré sur le tènement support du permis.
- Les aménagements liés au stationnement doivent limiter l'imperméabilisation des sols.
- Les normes définies ci-après ne s'appliquent pas à la surface de plancher existante avant travaux dans la mesure où il n'y a pas de création de logement(s) supplémentaire(s) ; elles ne s'appliquent qu'à la surface de plancher créée.
- Le nombre de places à réaliser sera arrondi à l'entier le plus proche ; l'entier et demi sera arrondi à l'entier inférieur.
- Pour tout établissement privé ou public autre que les logements, les espaces de stationnements doivent être :
 - suffisants pour assurer le stationnement des véhicules de livraison et de service de l'établissement, de son personnel et des visiteurs sur la parcelle ;
 - aménagés de telle sorte que les manœuvres éventuelles de chargement et de déchargement de véhicules puissent être effectuées hors des voies et espaces publics.
- Le nombre de places à aménager pour les équipements publics doit être déterminé en fonction de la nature de l'installation, sans qu'un ratio fixe soit applicable.
- En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise lesdites places. Il peut être également tenu quitte de ses obligations lorsqu'il fait application de l'article L.151-4 du Code de l'urbanisme sur la mutualisation des capacités de stationnements.

2. Quantités requises

Les normes à prendre en compte sont définies ci-après par destination.

Destination	Normes
Habitations	• Dans toutes les zones, 1 place pour 60m² de surface de plancher avec au moins 1 place par logement et sans dépasser 2 places.
Hébergements des personnes âgées	• 0,9 place minimum et 1 place maximum par logement locatif social. • 1 place pour 3 hébergements pour les hébergements des personnes âgées.
Restauration	1 place par tranche de 15 m ² de surface de plancher de salle
Hébergements hôteliers	1 place pour 1 chambre d'hôtel
Restauration	1 place par tranche de 10 m ² de surface de plancher de salle
Bureaux	1 place pour 25 m ² de surface de plancher

**Artisanat et
Commerce de détail****et****Activité de service
où s'effectue
l'accueil d'une
clientèle**

- En dessous de 100 m² de surface de plancher, deux places de stationnements dont une PMR
- A partir de 100 m² de surface de plancher, il est exigé 1 place minimum par tranche de 25 m² de surface de plancher à partir du 1^{er} m² de surface de plancher

3. Accessibilité aux personnes à mobilité réduite

Il est rappelé que les constructeurs sont tenus de respecter les règles générales de construction relatives à l'accessibilité des personnes handicapées. Une concertation avec les associations spécialisées pour la bonne application de ces règles est fortement conseillée.

4. Recharges pour véhicules électriques

Il est rappelé que les constructeurs sont tenus de respecter les règles du Code de la construction et de l'habitation concernant des exigences sur le câblage permettant le rechargement des voitures électriques et hybrides.

7.II.4.2 - Stationnement des cycles et deux roues**1. Généralités**

Des stationnements pour les deux roues (vélos, motos...) devront être prévus pour les constructions destinées à l'habitat dans les opérations de logements collectifs, aux bureaux ou aux commerces de plus de 300 m² de surface de plancher et pour les projets d'équipements collectifs et publics.

Un espace de stationnement d'une surface minimum de 5 m² devra être aménagé. Cette disposition ne s'applique ni aux constructions existantes, ni aux extensions de constructions existantes.

- Pour les constructions à usage d'habitation, les locaux seront couverts et clos et seront soit intégrés aux constructions soit facilement accessibles depuis l'espace public par un cheminement praticable sans discontinuité.
- Pour les extensions de constructions existantes, il n'est pas exigé de règles particulières concernant l'aspect des locaux.
- Le nombre de places à aménager pour les équipements publics doit être déterminé en fonction de la nature de l'installation, sans qu'un ratio fixe soit applicable.

2. Quantités requises

Il est exigé selon la destination :

Destination	Surfaces requises
Habitations / Hébergements hôteliers	1,5 m ² minimum par tranche de 70 m ² de surface de plancher, sans être inférieur, dans la mesure du possible à 1,5 m ² / logement
Bureaux / Artisanat	1m ² minimum par tranche de 50m ² de surface de plancher
Commerces	- En dessous de 100 m² de surface de plancher, il n'est pas exigé de places de stationnement - A partir de 100 m² de surface de plancher, il est exigé 1 m² <u>minimum</u> par tranche de 50 m² de surface de plancher à partir du 1^{er} m² de surface de plancher

TITRE 3 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER**CHAPITRE 8 – Dispositions applicables à la zone AU activités****Caractère de la zone** (extrait du rapport de présentation p30)

« La zone à urbaniser « AUe » est un secteur destiné à être ouvert à l'urbanisation, à vocation dominante d'activités non nuisantes. Elle est située sur le secteur de Grignon. Elle est en majeure partie comprise dans le périmètre de protection Monument Historique du château Bayard et une attention particulière de qualité architecturale et paysagère devra être portée à son aménagement.

Une orientation d'aménagement et de programmation et, le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de cette zone. Les constructions y sont donc autorisées sous forme d'une opération d'aménagement d'ensemble. »

Chapitre 8.1. Destination des constructions, usage des sols et nature des activités***8.1.1. Constructions, usages des sols et activités interdites :***

- Les commerces de gros,
- Les commerces, bureaux, services et espaces de vente non liés à l'activité économique principale.
- Les constructions à usage d'habitation (logement et hébergement).
- Les constructions à usage d'activités industrielles et les installations soumises à déclaration et autorisation ;

8.1.2. Constructions, usages des sols et activités soumises à conditions particulières :

- Les constructions sont autorisées si elles sont réalisées sous forme d'une opération d'aménagement d'ensemble et qu'elles respectent les conditions d'aménagement définies par l'Orientation d'Aménagement et de programmation et par le présent règlement.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration peuvent être autorisées à condition qu'elles ne soient pas susceptibles de générer de nuisances sonores ou olfactives incompatibles avec l'habitat ;
- Les affouillements et exhaussements de sol sont autorisés à condition qu'ils soient indispensables aux constructions et installations autorisées dans la zone ou à leur desserte.
- Les unités de production industrielle si elles sont de petites tailles et non classées ;
- Les hébergements hôteliers et touristiques tels que définis dans le glossaire du présent règlement.
- Les logements de gardiennage sont tolérés pour les personnes dont la présence est nécessaire au processus de production dans la limite de 20 m² de surface de plancher et sous réserve qu'ils soient intégrés au bâtiment d'activité.
- Les activités artisanales.

Chapitre 8.II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

8.II.1. Volumétrie et implantation des constructions

8.II.1.1. Implantations par rapport aux voies

1. Définitions

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

Limite d'application de la règle :

Les règles d'alignement s'appliquent au corps principal de la construction (les éléments soutenus par un ou des poteaux sont considérés comme faisant partie du corps principal du bâtiment), les encorbellements, saillies de toitures, escaliers extérieurs, pare-soleil, auvents, ou tout autre élément sur les façades vitrées permettant la protection solaire des constructions, n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 mètre de dépassement de l'alignement et au-delà d'une hauteur d'au moins +3.50m par rapport à la chaussée (voir croquis ci-contre) et sous réserve de garantir le bon fonctionnement et la sécurité des voies.

2. Règle générale

Les constructions nouvelles seront implantées avec un recul de 5 mètres de la limite de fait des emprises publiques.

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

3. Dispositions particulières :

Il n'est pas fixé de règles d'implantation pour les équipements publics, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

8.II.1.2. Implantations par rapport aux limites séparatives

1. Définitions

Champ d'application : les règles d'implantations mentionnées régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

Limite d'application de la règle :

La règle générale s'applique au corps principal du bâtiment ; les encorbellements, débords de toits, saillies, corniches, escaliers extérieurs n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 mètre de dépassement. *(les éléments soutenus par un ou des poteaux sont considérés comme faisant partie du corps principal du bâtiment).*

2. Règles générales

Les constructions devront être implantées à une distance égale à la moitié de la hauteur de la construction par rapport au point le plus proche de la limite séparative, au minimum de 5 mètres.

Les constructions pourront s'implanter sur au moins une limite séparative sous réserve que des précautions soient prises pour lutter contre la propagation des incendies (murs coupe-feu) et lorsque la circulation est aisément assurée par ailleurs.

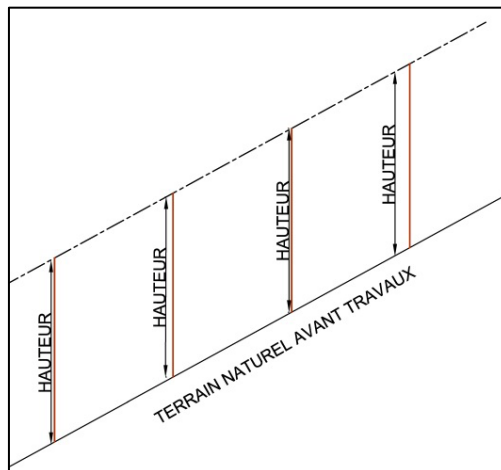
8.II.1.3. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Entre deux constructions non jointives, il faut aménager un espace suffisant d'au moins 5 mètres de large pour l'entretien des sols et des constructions, ainsi que pour le passage de matériel de lutte contre l'incendie.

8.II.1.4. Hauteurs des constructions

1. Définitions

- La hauteur des constructions est mesurée en tout point du bâtiment à partir du sol naturel avant travaux jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus, à l'exception du remblai exigé en cas de risques naturels. Dans ce dernier cas, la hauteur est calculée à partir de la hauteur du remblai exigé..
- Au-dessus des limites fixées, seuls peuvent être réalisés des ouvrages indispensables à la construction et de faible emprise, tels que les souches de cheminées et de ventilation, les locaux techniques d'ascenseurs, les garde-corps ou acrotères transparents ou à claire-voie.
- Le terrain naturel est celui qui existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet de construction objet du permis.



2. Hauteurs maximales

La hauteur maximale des constructions ne pourra dépasser 15 mètres au faîtage.

8.II.1.5. Emprise au sol des constructions

- Le Coefficient d'Emprise au Sol des constructions ne doit pas dépasser : 0,70.
- Il n'est pas fixé de règles d'emprise au sol pour les équipements publics, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Certains secteurs peuvent être concernés par les risques d'inondation avec l'application d'un Rapport d'Emprise au Sol en zone Inondable (RESI = rapport de la partie inondable de l'exhaussement, construction et remblai, sur la partie inondable de la parcelle). L'emprise au sol peut donc être limitée par ce RESI (voir Plan de Prévention des Risques Naturels en annexe).

8.II.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

1. Généralités

La qualité architecturale ne résulte pas uniquement de dispositions réglementaires.

Lorsqu'un projet est de nature à modifier fortement le site existant, ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut-être apprécié selon des critères plus larges que ceux ci-dessous détaillés, notamment dans le cas de la mise en œuvre de matériaux ou de techniques liées aux économies d'énergies, aux énergies renouvelables, ou à la bio-construction.

Il est rappelé que l'article R 111-27 du Code de l'Urbanisme est d'ordre public et reste applicable en présence d'un PLU :

« 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. »

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

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les dispositions ci-après ne sont pas respectées.

Pour toute construction neuve, il est demandé :

- de composer des volumes, des façades et des toitures qui ne soient pas en rupture avec celles des constructions existantes, notamment dans les proportions des ouvertures et les matériaux employés en façades.
- de préserver l'intérêt paysager des lieux : vues dominantes sur le patrimoine bâti existant, caractère de lieux et des abords des constructions existantes (petits jardins, petits parcs, vergers...).

Pour toute réhabilitation ou extension d'une construction, il est demandé de respecter les caractéristiques architecturales des volumes, des façades de ladite construction, ainsi que l'unité de ses abords (petits jardins, petits parcs, vergers, haies...).

- Dispositions particulières :
 - Des adaptations mineures peuvent être accordées ou prescrites, uniquement si elles sont rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.
 - Les équipements publics et les services d'intérêt collectif pourront faire l'objet d'adaptations au présent règlement, compte tenu des impératifs techniques ou fonctionnels spécifiques.

2. Implantation, terrassement et accès

L'implantation du bâtiment sur le terrain doit être prévue de façon à limiter son impact et libérer le plus possible d'espaces privatifs extérieurs.

La construction s'adaptera au terrain naturel et non l'inverse. Son implantation tiendra compte de la topographie et du niveau de la voie de desserte afin de ne pas nécessiter d'importants terrassements (affouillements et exhaussements) et la réalisation d'importantes plateformes artificielles tant pour la construction que pour les accès.

Les affouillements et exhaussements sont limités à 1 mètre. Les trémies d'accès aux garages enterrés ne sont pas soumises à cette limitation (sauf prescriptions du PPRI et N).

Des terrassements pourront être autorisés s'ils sont rendus nécessaires dans les secteurs concernés par un risque d'inondation lié au débordement des fleuves et rivières et des ruisseaux torrentiels et dans la limite de la hauteur préconisée dans les documents afférents.

La constitution des talus devra se rapprocher des formes naturelles de la pente. Ils devront être végétalisés. Lorsqu'ils sont nécessaires les murs de soutènement devront s'intégrer avec l'environnement naturel et urbain.

L'implantation des garages et des aires de stationnement doivent être prévues le plus proche de l'accès au terrain et en quantité suffisante par rapport à l'activité.

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

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

3. Architecture et volumes

Les constructions doivent être traitées de façon simple et fonctionnelle ; sont notamment exclues les imitations de matériaux et les dispositions telles que frontons ne s'étendant pas à l'ensemble de la façade.

4. Aspect des façades

Les matériaux utilisés en extérieur doivent présenter un aspect fini : l'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui de la façade principale.

Tous les ouvrages techniques visibles doivent être traités architecturalement, en harmonie avec la volumétrie générale et les façades, et apparaître sur la demande de permis de construire.

Les dispositions ci-dessus pourront être adaptées pour favoriser et valoriser les réalisations bioclimatiques qui ne répondent pas aux mêmes contraintes. Les panneaux solaires et photovoltaïques, les façades végétalisées et les terrasses végétalisées sont autorisés. Ils devront être intégrés à la construction, afin de limiter leur impact visuel.

5. Toitures

Les constructions autorisées, de par leur usage, l'importance de leurs programmes et de leurs surfaces, ainsi que leurs contraintes propres de fonctionnement et de structure, induisent des types de toitures spécifiques et adaptés.

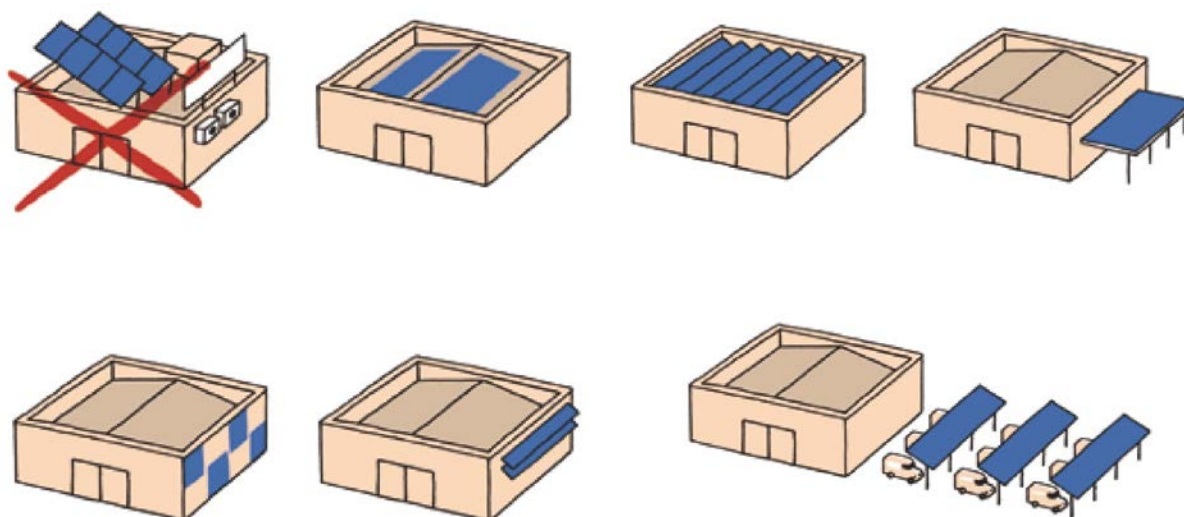
Une insertion dans le site doit être recherchée et argumentée, quant au choix des pentes de toitures, des matériaux employés et de leurs teintes.

Les matériaux de couverture, en particulier, doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement bâti, sans forcément le copier.

Cette « 5ème façade » visible depuis les coteaux devra faire l'objet d'un traitement architectural soigné. Les ouvrages techniques disposés en toiture devront être traités de manière à atténuer leur impact du point de vue des perceptions proches ou lointaines de la construction. S'ils ne peuvent être regroupés dans un local technique intégré dans le volume global du bâtiment, il pourra être suggéré des effets architecturaux (déflecteurs, pergolas,...) ou une double toiture (de type pergola, auvent,...).

Les panneaux solaires : Principe (textes et illustrations extraits du « Guide capteurs solaires », département de l'Aude, STAP, CAPEB, CAUE, Pôle Energie 11, Espace info énergie) :

- Optimiser les toits et les sols pour équiper de panneaux solaires photovoltaïques toute surface consommée et bien définir le parti : la dissimulation des équipements ou la composition visible assumée dans l'architecture.
- Éviter l'effet d'accessoirisation anarchique des toits des bâtiments.
- Le panneau solaire thermique est envisageable sur le toit sous réserve qu'il soit d'une surface réduite et qu'il soit le moins visible possible depuis le domaine public.
- Faire correspondre l'emplacement du panneau solaire avec la composition de façade.



6. Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Toutefois, pour les pétitionnaires qui souhaitent clore leur propriété, il conviendra d'aborder la clôture en fonction de sa localisation et sa situation dans le quartier. Elle ne sera pas traitée de la même manière en bordure du domaine public (rue, espace public, circulation), sur les limites de propriétés, ou en bordure d'espaces naturels ou agricoles.

Les clôtures en bordure des voies ou sur limites séparatives doivent être constituées par des haies vives, éventuellement complétées par des grillages ou tous autres dispositifs à claire voie, comportant ou non un mur bahut. La hauteur totale des clôtures ne doit pas dépasser 1,80 mètres. Les parties pleines (mur, mur-bahut) des clôtures ne doivent pas dépasser 1,50 mètres.

Des clôtures différentes ne sont autorisées que lorsqu'elles répondent à des nécessités ou à une utilisation tenant à la nature de l'occupation ou au caractère des constructions édifiées sur la parcelle intéressée (gardiennage, sécurité).

Lorsqu'un terrain est situé en contrebas d'une voie publique, la hauteur maximum de la clôture par rapport à ladite voie sera limitée à 1,80 mètre.

Les clôtures à proximité des accès automobiles et des carrefours des voies ouvertes à la circulation publique ne devront pas créer de gêne pour la circulation (visibilité).

En dehors des espaces construits en continu, ou lorsqu'elles bordent des espaces agricoles ou naturels, ou sur limites de propriété, la clôture devra être la plus discrète possible. Il sera privilégié la haie végétale constituée par des essences locales variées (Cf plaquette du Conseil Général de l'Isère : Planter des haies champêtres en Isère). Les haies constituées d'une seule espèce sont interdites. Les trois strates végétales doivent être représentées : arborée, arbustive (moins de 8m de haut) et herbacée. La pose d'un grillage est autorisée dans la limite d'une hauteur maximale de 1.60 m et sous réserve de permettre le passage de la petite faune. Un dégagement au niveau du sol est recommandé.

NB : Une liste d'essences végétales locales est indiquée dans le glossaire.

Dans les secteurs affectés par des risques d'inondations, de crues torrentielles, de ruissellement sur versant, les clôtures devront permettre la libre circulation des eaux de débordement ou de ruissellement. Aucun mur ne sera toléré.

Pour des raisons de sécurité inhérentes à l'entreprise et justifiées, la hauteur totale du dispositif peut monter jusqu'à 3,00 mètres.

7. Zones de stockage et / ou de traitement des déchets

Elles feront l'objet d'une attention particulière en privilégiant une insertion paysagère la plus efficace possible.

Elles devront être entourées d'un mur ou d'une haie d'une hauteur de 2 mètres maximum leur permettant d'être masquées en particulier le long des limites séparatives.

Elles sont interdites en façade de l'espace public.

Elles devront être localisées sur les permis de construire et accompagnées de leur projet paysager.

8.II.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

1. Généralités

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

Toute plantation (haies de clôtures, arbres de hautes tiges, arbres d'ornements...) devra être réalisée avec des essences locales variées (les thuyas, cyprès et lauriers sont notamment interdits). Une brochure d'information sur la plantation des haies, éditée par le Conseil général en octobre 2004 est disponible en mairie. Les trois strates végétales devront être représentées : arborée, arbustive (moins de 8m) et herbacée.

NB : Une liste d'essences végétales locales est indiquée dans le glossaire.

Il est rappelé qu'un plan masse précisant les aménagements extérieurs montrant les circulations, parkings, réseaux et plantations doit être annexé à toute demande d'autorisation d'occupation des sols.

Le permis de construire ou d'aménager sera subordonné au maintien ou à la création d'espaces verts correspondant à l'importance de la construction ou de l'opération d'aménagement. Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de réhabilitation des constructions existantes dans la limite de leur volume.

En cas de légère extension (inférieure à 50m² d'emprise au sol) ou de construction annexe, ces dispositions s'appliquent avec une tolérance de 5% par rapport à la règle.

La qualité des aménagements paysagers ne résulte pas de dispositions réglementaires mais pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés.

Les citernes et dépôts de matériaux de toute nature devront être enterrés ou dissimulés aux vues des tiers, par des aménagements adéquats.

2. Quantités requises

- **20 % du tènement foncier support du projet sera réservé aux espaces verts comprenant au minimum 10 % de pleine terre.** Ces espaces de pleine terre ne seront pas uniquement des espaces résiduels ou périphériques mais devront être plantés en prairies naturelles, gazon, arbres d'ornement, arbustes. Le nombre d'arbres minimum à planter sera d'un arbre par 50 m² de surface de pleine terre, déduction faite des arbres existants qui seront conservés impérativement, compte tenu de l'implantation des bâtiments industriels.

- Les aires de stationnement seront isolées par des plates-bandes de 1.5 mètre de largeur minimum, engazonnées ou plantées d'arbustes et devront être plantées d'arbres de haute tige à raison d'une unité tous les 4 véhicules au moins.
- Tout espace destiné aux stationnements doit être planté à raison d'un arbre de haute tige pour 5 places de stationnement extérieures créées. Les plantations peuvent être regroupées, en bosquets.
- Les ombrières photovoltaïques sont autorisées, dans le cas de leur implantation, les exigences en arbre de haute tige n'existe plus pour les aires de stationnement où ces ombrières sont présentes.

3. Modalités de réalisation

- Les **espaces de pleine terre** comprennent : **les surfaces non imperméabilisées** c'est-à-dire les **surfaces perméables** non bâties et sans sous-sols qui ne sont pas destinées à la circulation automobile ni aux stationnements et qui peuvent être traitées en plantations ou pelouse.
- Les **espaces verts** comprennent les espaces de pleine terre mais également :
 - Les aires en stabilisé telles que les cheminements piétons,
 - les bassins de rétention des eaux pluviales,
 - Les noues paysagères créées pour gérer les eaux pluviales seront comprises dans la part d'espaces verts à aménager sur la parcelle,
 - Les façades et les toitures végétalisées,
 - Les aires de stationnement à condition que la végétation soit majoritaire (>50%).

4. Patrimoine végétal

Règles générales

- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés à l'exception de ceux qui figurent à l'article L 311.2 du Code forestier et interdits dans les espaces boisés classés.
- En cas de contraintes liées à l'exploitation d'ouvrages publics, les implantations en bordure des voies publiques ou privées peuvent être autorisées dans la mesure où cela ne crée pas de gêne en matière de sécurité ou de visibilité.

Éléments repérés au document graphique et prescriptions associées

- L'ensemble des éléments du patrimoine végétal ou naturel de la commune à préserver est repéré au règlement graphique.
- **Lorsque ce sont des espaces paysagers à conserver et / ou à mettre en valeur**, le projet devra tenir compte de leur rôle dans la structuration paysagère à l'échelle de la commune.

Sur ces espaces, les travaux ayant pour effet de détruire ou de porter atteinte à un bosquet, une haie ou la ripisylve d'un cours d'eau repérés au plan de zonage au titre de l'article L.151-23 doivent faire l'objet d'une autorisation d'urbanisme. Cette dernière pourra être refusée ou soumise à des conditions particulières si les travaux sont de nature à leur porter atteinte de manière irréversible, les principaux critères de décision étant l'état sanitaire des arbres, la fonction précise de la haie, la sécurité, la fonctionnalité agricole et la fonctionnalité des accès. En cas d'arrachage, en tant que mesure compensatoire, un bosquet, une haie ou une ripisylve devra être à au moins 80% de la surface impactée (linéaire/surface supérieur ou équivalent).

Une dérogation à l'obligation de replantation pourra être obtenue lorsque le projet est nécessaire à la création d'un accès.

Dans le cas où un terrain est concerné par un bosquet, une haie ou de la ripisylve, figurant au plan de zonage, les constructions, ouvrages et travaux situés à proximité sont autorisés à condition qu'ils ne soient pas de nature à porter atteinte à l'intégrité écologique, agronomique et hydraulique de ce bosquet, de cette haie ou de la ripisylve.

8.II.4. Stationnement

8.II.4.1 - Stationnement des véhicules motorisés (sauf deux roues)

1. Généralités

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

Les aménagements liés au stationnement des véhicules autre que des poids lourds doivent limiter l'imperméabilisation des sols à hauteur de 50% maximum. Les solutions techniques mises en œuvre doivent intégrer les risques de pollution accidentelle et le traitement de ces dernières.

Les espaces de stationnements doivent être :

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

Ces aires ne comprennent pas les aires réservées aux manœuvres des véhicules ; elles figurent au plan de circulation qui accompagne obligatoirement la demande de permis de construire.

Si la nature des sols le permet, le traitement des surfaces de stationnement devra permettre l'infiltration des eaux pluviales.

2. Quantités requises

- 1 place pour 25 m² de SP de bureau et 1 place pour 75m² d'atelier
- 1 place pour 180 m² d'entrepot
- Pour les véhicules de livraison et de service :
 - 2 emplacements (50 m²) pour une parcelle inférieure à 10000 m²,
 - 3 emplacements pour une parcelle comprise entre 10000 m² et 20000 m² ;
- Pour les activités autorisées : 1 emplacement (25 m²) pour 3 emplois ;
- Pour les logements de gardiennage, une place de stationnement.

3. Accessibilité aux personnes à mobilité réduite

Il est rappelé que les constructeurs sont tenus de respecter les règles générales de construction relatives à l'accessibilité des personnes handicapées. Une concertation avec les associations spécialisées pour la bonne application de ces règles est fortement conseillée.

Des aménagements spécifiques pour le stationnement des véhicules des personnes à mobilité réduite devront être réalisés à raison de 5 % du nombre total de places à aménager.

4. Recharges pour véhicules électriques

Il est rappelé que les constructeurs sont tenus de respecter les règles du Code de la construction et de l'habitation concernant des exigences sur le câblage permettant le rechargement des voitures électriques et hybrides.

8.II.4.2. Stationnement des cycles et deux roues

2.1. Généralités

- Les normes définies ci-après ne s'appliquent pas à la surface de plancher existante avant travaux ; elles ne s'appliquent qu'à la surface de plancher créée.
- Pour les réhabilitations ou les extensions de constructions existantes, il n'est pas exigé de règles particulières.

2.2. Quantités requises

Concernant le stationnement des cycles, il est exigé la réalisation d'un emplacement ou d'un local spécifique d'au moins 5 m² et d'une place pour 3 emplois.

TITRE 4 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

CHAPITRE 9 – Dispositions applicables à la zone A

Caractère de la zone (extrait du rapport de présentation p32)

« **La zone A** concerne les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles avec un secteur « Aco » qui identifie les secteurs appartenant à des corridors écologiques ou des éléments de biodiversité que la commune souhaite protéger.

Au sein de la zone A, le PLU localise également une sous-zone Aco sur son règlement graphique :

- Des secteurs à dominante agricole identifiés au titre de l'article L. 151-23° du Code de l'Urbanisme, pour leur sensibilité paysagère et/ou écologique, en cohérence avec le diagnostic du PLU. Les constructions de toutes natures, y compris celles de nature agricole, y sont interdites. »

Chapitre 9.I. Destination des constructions, usage des sols et nature des activités

9.I.1. Constructions, usages des sols et activités interdites :

- Les constructions, usages des sols et activités non autorisées à l'article I-2,
- Les affouillements et exhaussements de sol non autorisés à l'article I-2,

Dans la zone Aco, secteurs à dominante agricole identifiés au titre de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme, sont en outre interdits :

- Toutes constructions, occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte au corridor écologique, tout affouillement ou exhaussement de terrain, l'imperméabilisation, l'assèchement et le drainage des sols, les clôtures infranchissables pour la faune (petite et grande faune) ou compromettant sa circulation, à l'exception des aménagements prévus à l'article I-2. Toutefois, des travaux et installations liés à l'activité agricole peuvent être autorisés à condition que leur impact dans le paysage soit limité (retenue d'eau, stockage temporaire...).

9.I.2. Constructions, usages des sols et activités soumises à conditions particulières :

Dans la zone A, sont autorisés :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ;
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs et à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, ou pastorale du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
- L'aménagement, l'adaptation et la réfection des constructions existantes non destinées à l'exploitation agricole et forestière dans leur volume, sans changement de destination, ainsi que leur extension dans la continuité de l'existant et dans la limite de 30m² d'emprise au sol supplémentaire,

- Les annexes aux habitations existantes (20m² maximum) à condition qu'elles soient implantées à moins de 10 mètres de la construction existante et dans la limite des autres articles du présent règlement,
- Les piscines (bassin de 40m² maximum) à condition qu'elles soient implantées à moins de 10 mètres d'une construction existante destinée à de l'habitat (bassin entièrement compris dans les 10 mètres) sur le tènement support du projet et dans la limite des autres articles du présent règlement,
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient indispensables aux constructions et installations autorisées dans la zone ou à leur desserte,
- Les voiries et réseaux dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastoral ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées, et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Dans la zone Aco, sont autorisés :

- Les aménagements et infrastructures d'intérêts collectifs et services publics dans le respect des règles de compensation imposées par le SDAGE RM et la Loi sur l'Eau.
- Les installations liées à l'activité agricole de faible emprise (inférieure à 20m²) type abri pour animaux.

Pour le patrimoine de la commune à préserver et repéré aux documents graphiques n°4-2-1 à n°4-2-4 du PLU, l'ensemble des éléments est soumis au permis de démolir. Ce patrimoine est à préserver, à requalifier ou à mettre en valeur dans les conditions définies à l'article 9.II.2. du présent règlement.

Chapitre 9.II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

9.II.1. Volumétrie et implantation des constructions

9.II.1.1. Implantations par rapport aux voies

1. Champ d'application :

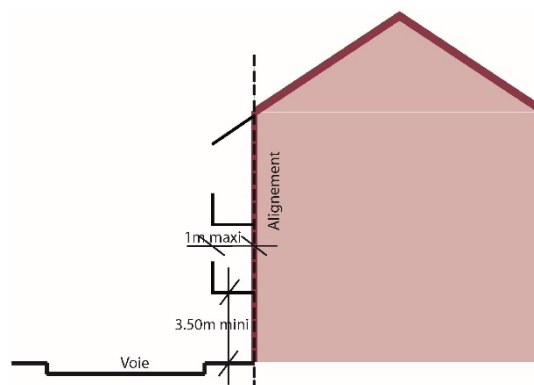
les règles d'implantations s'appliquent à l'ensemble des emprises et voies publiques et aux voies privées. L'implantation des constructions est définie par rapport aux limites actuelles ou futures des emprises publiques et à l'alignement des voies existantes ou à créer.

2. Limite d'application de la règle :

Limite d'application de la règle :

Les règles d'alignement s'appliquent au corps principal de la construction (les balcons soutenus par un ou des poteaux sont considérés comme faisant partie du corps principal du bâtiment), les encorbellements, saillies de toitures, balcons, escaliers extérieurs, pare-soleil, auvents, ou tout autre élément sur les façades vitrées permettant la protection solaire des constructions, n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 mètre de dépassement de l'alignement et au-delà d'une hauteur d'au moins +3.50m par rapport à la chaussée (voir croquis ci-contre) et sous réserve de garantir le bon fonctionnement et la sécurité des voies.

Elle s'applique de plein droit aux bassins et piscines.



3. Règle :

Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 5m de la limite de la voie ou de l'emprise publique.

L'aménagement et l'agrandissement des constructions existantes à l'intérieur de ces marges de recul pourront être autorisés dans la mesure où ils n'aggravent pas la situation de ces constructions par rapport à la voie : visibilité accès élargissement éventuel etc..

4. Dispositions particulières

L'ensemble des dispositions du présent article ne s'applique pas :

- en cas de réhabilitation des constructions existantes dans la limite de leur volume,
- aux équipements publics et constructions d'intérêt collectif,
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Les constructions et installations nécessaires aux mises aux normes des constructions existantes (handicapés, sécurité,...) peuvent être admises entre la limite de la voie et la construction.

Les rives naturelles des cours d'eau doivent être maintenues en espace libre de toute construction et de tout remblai, en respectant un recul vis-à-vis des cours d'eau à adapter en fonction des situations topographiques et du caractère naturel des lieux. Cette disposition ne concerne pas les ouvrages de franchissement des cours d'eau par les infrastructures. Deux typologies de cours d'eau sont identifiés, avec des bandes de recul minimales à respecter : pour les cours d'eau de type 2 : bande de recul de 20m à partir de la côte haute de la berge.

9.II.1.2. Implantations par rapport aux limites séparatives

1. Definition

les règles d'implantations régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

Limite d'application de la règle :

La règle générale s'applique au corps principal du bâtiment ; les encorbellements, débords de toits, saillies, corniches, balcons, escaliers extérieurs n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 mètre de dépassement. (les balcons soutenus par un ou des poteaux sont considérés comme faisant partie du corps principal du bâtiment).

2. Règle

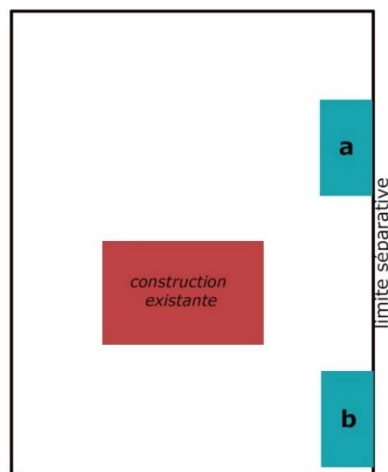
La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à quatre mètres ($D \geq H/2$, et $D \geq 4,00$ m)

Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions de l'alinéa 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 du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

3. Dispositions particulières :

L'implantation jusqu'en limite est autorisée en cas :

- d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des équipements d'intérêt collectif et des services publics.
- De bâtiments annexes non accolés au bâtiment principal, à usage de dépendances si leur hauteur à l'égout de toiture n'excède pas 3 m, et la longueur cumulée de leurs façades bordant ou en vis-à-vis des propriétés privées voisines ne dépasse pas 12 m, sans qu'aucune façade ne dépasse 8 m. (voir schéma ci-contre)

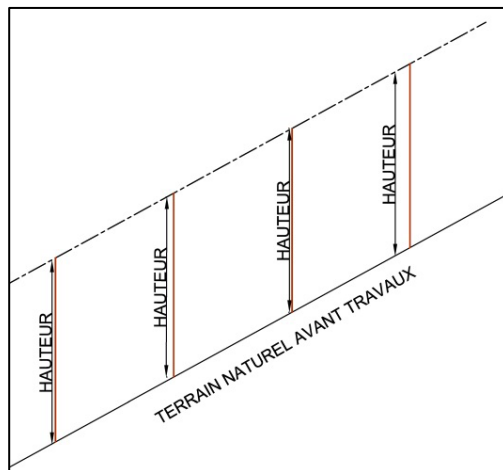


a et b dépendances / annexes
hauteur à l'égout inférieure à 3m
Avec $a < 8\text{m}$ et $b < 8\text{m}$ et $a+b < 12\text{m}$

9.II.1.3. Hauteurs des constructions

1. Définitions

- La hauteur des constructions est mesurée en tout point du bâtiment à partir du sol naturel avant travaux jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus, à l'exception du remblai exigé en cas de risques naturels. Dans ce dernier cas, la hauteur est calculée à partir de la hauteur du remblai exigé..
- Au-dessus des limites fixées, seuls peuvent être réalisés des ouvrages indispensables à la construction et de faible emprise, tels que les souches de cheminées et de ventilation, les locaux techniques d'ascenseurs, les garde-corps ou acrotères transparents ou à claire-voie.
- Le terrain naturel est celui qui existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet de construction objet du permis.



2. Hauteurs maximales

La hauteur maximale des constructions autorisées sera limitée au faîtage à :

- 9 mètres pour les bâtiments à usage d'habitation et 3m50 pour leurs annexes ;
- 12 mètres pour les bâtiments à usage agricole. Toutefois, une hauteur plus importante pourra être autorisée pour des raisons techniques (bâtiments de type silos).

A ces hauteurs, il sera ajouté le rehaussement préconisé par le Plan de Prévention des Risques Naturels en fonction de la zone concernée.

3. Dispositions particulières

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

Les règles de hauteur ne s'appliquent pas en cas de réhabilitation de constructions existantes dans leur volume.

9.II.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

1. Généralités

La qualité architecturale ne résulte pas uniquement de dispositions réglementaires.

Lorsqu'un projet est de nature à modifier fortement le site existant, ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut-être apprécié selon des critères plus larges que ceux ci-dessous détaillés, notamment dans le cas de la mise en œuvre de matériaux ou de techniques liées aux économies d'énergies, aux énergies renouvelables, ou à la bio-construction.

Il est rappelé que l'article R 111-27 du Code de l'Urbanisme est d'ordre public et reste applicable en présence d'un PLU :

« 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. »

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

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les dispositions ci-après ne sont pas respectées.

Pour toute construction neuve, il est demandé :

- de composer des volumes, des façades et des toitures qui ne soient pas en rupture avec celles des constructions existantes, notamment dans les proportions des ouvertures et les matériaux employés en façades.
- de préserver l'intérêt paysager des lieux : vues dominantes sur le patrimoine bâti existant, caractère de lieux et des abords des constructions existantes (petits jardins, petits parcs, vergers...).

Pour toute réhabilitation ou extension d'une construction, il est demandé de respecter les caractéristiques architecturales des volumes, des façades de ladite construction, ainsi que l'unité de ses abords (petits jardins, petits parcs, vergers...).

- Dispositions particulières :
 - Des adaptations mineures peuvent être accordées ou prescrites, uniquement si elles sont rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.
 - Les équipements publics et les services d'intérêt collectif pourront faire l'objet d'adaptations au présent règlement, compte tenu des impératifs techniques ou fonctionnels spécifiques.

2. Implantation et volumes

L'implantation du bâtiment sur le terrain doit être prévue de façon à limiter son impact et libérer le plus possible d'espaces privatifs extérieurs.

La construction s'adaptera au terrain naturel et non l'inverse. Son implantation tiendra compte de la topographie et du niveau de la voie de desserte afin de ne pas nécessiter d'importants terrassements (affouillements et exhaussements) et la réalisation d'importantes plateformes artificielles tant pour la construction que pour les accès.

Les affouillements et exhaussements sont limités à 1 mètre. Les trémies d'accès aux garages enterrés ne sont pas soumises à cette limitation (sauf prescriptions du PPRN).

Des terrassements pourront être autorisés s'ils sont rendus nécessaires dans les secteurs concernés par un risque d'inondation lié au débordement des fleuves et rivières et des ruisseaux torrentiels et dans la limite de la hauteur préconisée dans les documents afférents.

La constitution des talus devra se rapprocher des formes naturelles de la pente. Ils devront être végétalisés. Lorsqu'ils sont nécessaires les murs de soutènement devront s'intégrer avec l'environnement naturel et urbain.

L'implantation des garages et des aires de stationnement doivent être prévues le plus proche de l'accès au terrain.

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

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

3. Aspect des façades

- Le blanc est prohibé en façades, les matériaux utilisés en extérieur doivent présenter un aspect fini. Les matériaux destinés à être recouverts devront être effectivement recouverts (enduits). Les finitions des enduits des façades et des murs seront réalisées de préférence grattées, finement frottées ou lissées.
- Tous les murs apparents autres que les façades doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que ceux des façades, avoir un aspect s'harmonisant avec ces dernières.
- Pour les annexes, les matériaux extérieurs (enduits, menuiseries, couverture) pourront être différents de ceux utilisés pour le bâtiment principal, sachant que l'usage de la tôle est interdit.
- Pour le bâti ancien, les fenêtres plus hautes que larges sont privilégiées.
- Les éléments d'architecture non issus de l'architecture locale traditionnelle (tels que frontons, colonnes, chapiteaux, etc.) sont interdits.
- Les ouvrages techniques disposés en façade devront être traités de manière à atténuer leur impact du point de vue des perceptions proches ou lointaines de la construction. Ils devront faire l'objet d'un traitement architectural soigné et d'une intégration à la composition globale de la construction.

4. Toitures

Pour les équipements publics et constructions d'intérêt collectif, les toitures ne sont pas réglementées compte tenu de leur usage, de l'importance de leurs programmes et de leurs surfaces, ainsi que de leurs contraintes propres de fonctionnement et de structure, qui induisent des types de toitures spécifiques et adaptés. Cependant, une insertion dans le site doit être recherchée et argumentée, quant au choix des pentes de toitures, des matériaux employés et de leurs teintes.

Dans le cas de toitures à pans, la ligne de faîtage sera disposée dans le sens de la longueur du bâtiment.

Toutefois, des pentes inférieures ou supérieures pourront être admises dans le cas de constructions annexes ou de traitements architecturaux particuliers : porches, auvents, levées de toiture, vérandas, toitures techniques... Les couvertures de piscine ne sont pas concernées par ces règles de forme et volume des toitures.

Les toitures plates ou à faible pente peuvent être admises si elles sont d'aspect compatible avec l'environnement bâti ou végétalisées et si elles sont destinées à la rétention des eaux pluviales.

Au même titre que les autres, cette « 5ème façade » devra faire l'objet d'un traitement architectural soigné. Les fenêtres de toit doivent être intégrées de façon harmonieuse : elles doivent être affleurantes, d'une superficie adaptée à la dimension de la toiture. Les ouvrages techniques disposés en toiture devront être traités de manière à atténuer leur impact du point de

vue des perceptions proches ou lointaines de la construction. S'ils ne peuvent être regroupés dans un local technique intégré dans le volume global du bâtiment, il pourra être suggéré des effets architecturaux (déflecteurs, pergolas,...) ou une double toiture (de type pergola, auvent,...).

Le matériau de couverture sera de teinte brun-rouge. La réfection ou l'extension d'un bâtiment existant couvert en ardoise est autorisée.

Les couvertures métalliques (zinc pré-patiné, cuivre, tôles embouties imitation tuile ...) sont admises en cas de recherche architecturale ou de contraintes techniques de réfection.

Les panneaux solaires (thermiques ou photovoltaïques) sont tolérés à condition qu'ils s'intègrent harmonieusement à la toiture en proportion et en hauteur notamment. Ils doivent être intégrés à la toiture de la construction afin de minimiser l'impact visuel de cet élément sans qu'il y ait d'impact sur l'équilibre du bâti et sur le paysage.

5. Eléments du patrimoine bâti repérés aux documents graphiques du PLU :

L'ensemble des éléments du patrimoine bâti de la commune à préserver est repéré au règlement graphique.

Toutes les constructions et notamment celles identifiées aux documents graphiques du PLU comme éléments du patrimoine bâti sont soumises au permis de démolir. La démolition ne pourra être autorisée que si l'état de la construction et la qualité du projet le justifient.

Les transformations seront autorisées dans l'optique, soit de restituer des dispositions architecturales originelles du bâtiment, lorsqu'elles sont connues, soit de recomposer les façades et volumes.

Les réhabilitations et modifications doivent contribuer à la mise en valeur du bâtiment, maintenir ou restituer l'esprit de son architecture originelle. Elles doivent être faites dans le respect des spécificités architecturales originelles de la construction existante : maintien des formes générales, maintien des éléments de façades et de toitures, maintien des proportions des percements en façade, maintien du rapport pleins / vides....

Dans les deux cas, il s'agira de respecter les proportions (environnement immédiat, volumes du bâti, proportions des ouvertures), les hiérarchies des traitements et des formes (de l'ordinaire au plus noble) et les matériaux (enduits, encadrements, angles, couverture...)

Dans le cas d'extension, on évitera les faux matériaux, le mimétisme et on privilégiera l'utilisation de matériaux cohérents avec des juxtapositions franches.

de matériaux cohérents avec des juxtapositions franches.

6. Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Toutefois, pour les pétitionnaires qui souhaitent clore leur propriété, il conviendra d'aborder la clôture en fonction de sa localisation et sa situation dans le quartier. Elle ne sera pas traitée de la même manière en bordure du domaine public (rue, espace public, circulation), sur les limites de propriétés, ou en bordure d'espaces naturels ou agricoles.

Si elles existent, elles doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux quant à leurs hauteurs, leurs couleurs et leurs matériaux. L'implantation des clôtures ne doit pas créer une gêne pour la circulation publique notamment en diminuant la visibilité de la circulation sur les voies.

Les clôtures en bordure des voies ou sur limites séparatives doivent être constituées soit par des haies vives, soit par des grillages ou tous autres dispositifs à claire voie, comportant ou non un mur bahut, soit par un mur plein maçonné en pierre apparente ou enduit. La hauteur totale des clôtures ne doit pas dépasser 1.80 mètres.

Lorsqu'un terrain est situé en contrebas d'une voie publique, la hauteur maximum de la clôture par rapport à ladite voie sera limitée à 1,60 mètre.

En dehors des espaces construits en continu, ou lorsqu'elles bordent des espaces agricoles ou naturels, ou sur limites de propriété, la clôture devra être la plus discrète possible. Il sera privilégié la haie végétale constituée par des essences locales variées (Cf plaquette du Conseil Général de l'Isère : Planter des haies champêtres en Isère). Les haies constituées d'une seule espèce sont interdites. Les trois strates végétales doivent être représentées : arborée, arbustive (moins de 8m de haut) et herbacée. La pose d'un grillage est autorisée dans la limite d'une hauteur maximale de 1.60 m et sous réserve de permettre le passage de la petite faune. Un dégagement au niveau du sol est recommandé.

NB : Une liste d'essences végétales locales est indiquée dans le glossaire.

Dans les secteurs affectés par des risques d'inondations, de crues torrentielles, de ruissellement sur versant, les clôtures devront permettre la libre circulation des eaux de débordement ou de ruissellement. Aucun mur plein ne sera toléré.

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

7. Patrimoine végétal et écologique

Règles générales

- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurés au document graphique, à l'exception de celles qui en sont dispensées par l'arrêté préfectoral du 3 Février 2011.
- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés à l'exception de ceux qui figurent à l'article L 311.2 du Code forestier et interdits dans les espaces boisés classés.
- En cas de contraintes liées à l'exploitation d'ouvrages publics, les implantations en bordure des voies publiques ou privées peuvent être autorisées dans la mesure où cela ne crée pas de gêne en matière de sécurité ou de visibilité.

Eléments repérés au document graphique et prescriptions associées

- L'ensemble des éléments du patrimoine végétal ou naturel de la commune à préserver est repéré au règlement graphique.
- **Lorsque ce sont des espaces publics paysagers à conserver et / ou à mettre en valeur**, le projet devra tenir compte de leur rôle dans la structuration paysagère à l'échelle de la commune.

Sur ces espaces, les travaux ayant pour effet de détruire ou de porter atteinte à un bosquet, une haie ou la ripisylve d'un cours d'eau repérés au plan de zonage au titre de l'article L.151-23 doivent faire l'objet d'une autorisation d'urbanisme. Cette dernière pourra être refusée ou soumise à des conditions particulières si les travaux sont de nature à leur porter atteinte de manière irréversible, les principaux critères de décision étant l'état sanitaire des arbres, la fonction précise de la haie, la sécurité, la fonctionnalité agricole et la fonctionnalité des accès. En cas d'arrachage, en tant que mesure compensatoire, un bosquet, une haie ou une ripisylve devra être conservé à au moins 80% de la surface impactée (linéaire/surface supérieur ou équivalent).

Une dérogation à l'obligation de replantation pourra être obtenue lorsque le projet est nécessaire à la création d'un accès.

Dans le cas où un terrain est concerné par un bosquet, une haie ou de la ripisylve, figurant au plan de zonage, les constructions, ouvrages et travaux situés à proximité sont autorisés à condition qu'ils ne soient pas de nature à porter atteinte à l'intégrité écologique, agronomique et hydraulique de ce bosquet, de cette haie ou de la ripisylve.

- **Lorsque ce sont des alignements d'arbres remarquables existants, ou des arbres remarquables isolés ou groupés (y compris les vergers)** qui ont été identifiés pour

leur qualité paysagère ou écologique : ces espaces sont à préserver, à requalifier ou à mettre en valeur.

Les arbres devront être conservés sauf en cas de réalisation d'un projet d'ensemble reconstituant le boisement avec qualité (avec des arbres de haute tige). La localisation pourra être réétudiée en fonction des contraintes environnementales et du projet.

- Sur **les secteurs de pelouses sèches**, il est préconisé de conserver l'occupation du sol de ces zones et de préserver le type d'habitat par un entretien adapté visant à conserver un milieu ouvert en lisière (désherbage, fauche annuelle).

Ces espaces sont strictement protégés. En outre, les utilisations et occupations du sol suivantes sont interdites :

- Toutes constructions ou installations, autre que celles liées à la mise en valeur (touristique, pédagogique) ou à l'entretien du milieu,
- Les exhaussements, affouillements, dépôts ou extractions de matériaux quel qu'en soit l'épaisseur et la superficie
- L'imperméabilisation des sols.
- **Lorsque ce sont des** zones humides, ripisylves et abords de cours d'eau identifiées au plan de zonage au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme : ces espaces sont protégés. Tout aménagement les concernant doit faire l'objet d'une démarche Eviter, Réduire, Compenser (ERC) :
 - Eviter au maximum les aménagements altérant ces milieux : les constructions ou installations, autre que celles liées à la mise en valeur (touristique, pédagogique) ou à l'entretien du milieu, le drainage et plus généralement l'assèchement du sol de la zone humide et les exhaussements, affouillements, dépôts ou extractions de matériaux quel qu'en soit l'épaisseur et la superficie sauf pour les travaux nécessaires au maintien en l'état ou à la régulation de l'alimentation en eau de la zone humide. Des études complémentaires pourront être réalisées pour définir plus précisément le périmètre des zones humides.
 - Réduire : le projet d'aménagement devra limiter au maximum l'emprise sur ces milieux, assurer les fonctionnalités des zones humides, assurer l'alimentation en eau de la zone et gérer la phase chantier et notamment les rejets éventuels.
 - Compenser : Une compensation des zones humides impactées devra être réalisée au minimum à 200%, conformément aux prescriptions du SDAGE.

9.II.3. Stationnement

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

TITRE 5 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

CHAPITRE 10 – Dispositions applicables aux zones N

Caractère de la zone (extrait du rapport de présentation p 33)

« **La zone N correspond à la zone naturelle** équipée ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels. La zone N comprend essentiellement l'ensemble des coteaux boisés de la commune, certains espaces boisés significatifs en plaine, le secteur du plan d'eau des Lônes, la forêt alluviale de l'Isère les secteurs naturels à proximité des espaces urbains.

La zone N comprend un sous-secteur : un **secteur Ngv** correspondant à l'espace de sédentarisation de gens du voyage

Une partie de la zone N est incluse dans les différents périmètres du captage communal du Maniglier (puits des Planches) où les prescriptions prévues dans l'arrêté de protection du périmètre sont à respecter. »

Chapitre 10.I. Destination des constructions, usage des sols et nature des activités

10.I.1. Constructions, usages des sols et activités interdites :

- Les destinations et constructions non autorisées à l'article R 151-25 du Code de l'Urbanisme ;
- Les constructions non autorisées à l'article I-2,
- Les affouillements et exhaussements de sol non autorisés à l'article I-2,
- Les terrains de campings et de caravanings ;
- Le stationnement des caravanes isolées.

Dans le secteur de zone humide, sont interdits :

- Toutes constructions, occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte au fonctionnement biologique, hydrologique et au maintien de la zone humide, tout affouillement ou exhaussement de terrain, l'imperméabilisation, l'assèchement et le drainage des sols, les clôtures non perméables compromettant la circulation de la faune, à l'exception des aménagements prévus à l'article I-2.

10.I.2. Constructions, usages des sols et activités soumises à conditions particulières :

Dans la zone N, sont admis :

- Les constructions ou installations techniques liées aux activités agricoles et à l'exploitation de la forêt, les pistes forestières et les plateformes de stockage sont autorisées à condition que toutes les précautions soient prises pour leur insertion dans le paysage et qu'ils soient compatibles avec la qualité des sites concernés ;
- Les locaux techniques des administrations publiques et assimilés dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité pastoral ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées, et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, et à qualité des sites concernés,
- A condition qu'elles aient été régulièrement édifiées, l'aménagement, l'adaptation et la réfection dans leur volume des constructions existantes, ainsi que leur extension en continuité de l'habitation principale dans les limites de 15% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU et 30m² d'emprise totale supplémentaire,

- Les annexes aux habitations existantes (20m² maximum) à condition qu'elles soient implantées à moins de 10 mètres de la construction existante et dans la limite des autres articles du présent règlement,
- Les piscines (bassin maximum de 40m²).à condition qu'elles soient implantées à moins de 10 mètres d'une construction existante destinée à de l'habitat (bassin entièrement compris dans les 10 mètres) sur le tènement support du projet et dans la limite des autres articles du présent règlement,
- Le ravalement de façades, les travaux d'entretien relatifs aux bâtiments existants, les annexes aux habitations existantes à condition qu'elles soient implantées à moins de 10 mètres de la construction existante, et les piscines à condition qu'elles soient aussi implantées à moins de 10 mètres de la construction existante (bassin entièrement compris dans les 10 mètres) sur le tènement support du projet,
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient indispensables aux constructions et installations autorisées dans la zone ou à leur desserte, ou rendus nécessaire pour l'entretien des ruisseaux et la protection des risques naturels ;
- Les voiries et réseaux dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastoral ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées, et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les infrastructures routières ou dédiées aux modes doux, d'intérêt public, sous réserve de ne pas porter atteinte à l'activité agricole ou forestière, de prendre toutes les dispositions pour limiter au strict minimum la gêne qui pourrait en découler et pour assurer une bonne intégration dans le site.
- Les pistes forestières à condition que toutes les précautions soient prises pour leur insertion dans le paysage et qu'elles soient compatibles avec la qualité des sites concernés ;
- Les démolitions.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisés dans l'ensemble des zones.

Dans le secteur Ngv (STECAL), ne sont admis que les installations et dépendances techniques reconnues indispensables à l'accueil et la sédentarisation des gens du voyage.

Chapitre 10.II – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

10.II.1. Volumétrie et implantation des constructions

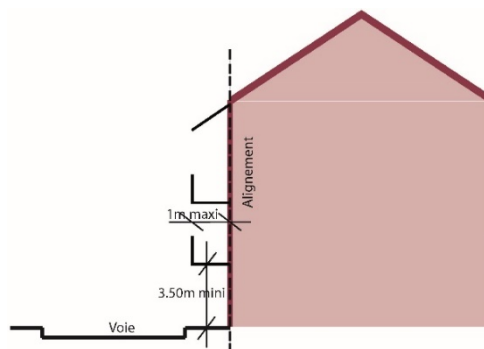
10.II.1.1. Implantations par rapport aux voies

1. Définitions

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

Limite d'application de la règle :

Les règles d'alignement s'appliquent au corps principal de la construction (les balcons soutenus par un ou des poteaux sont considérés comme faisant partie du corps principal du bâtiment), les encorbellements, saillies de toitures, balcons, escaliers extérieurs, pare-soleil, auvents, ou tout autre élément sur les façades vitrées permettant la protection solaire des constructions, n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 mètre de



dépassement de l'alignement et au-delà d'une hauteur d'au moins +3.50m par rapport à la chaussée (voir croquis ci-contre) et sous réserve de garantir le bon fonctionnement et la sécurité des voies.

2. Règle

Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 5m de la limite de la voie ou de l'emprise publique.

L'aménagement et l'agrandissement des constructions existantes à l'intérieur de ces marges de recul pourront être autorisés dans la mesure où ils n'aggravent pas la situation de ces constructions par rapport à la voie : visibilité accès élargissement éventuel etc..

3. Dispositions particulières

L'ensemble des dispositions du présent article ne s'applique pas en cas de réhabilitation des constructions existantes dans la limite de leur volume. Les extensions pourront être implantées dans la continuité du bâti existant.

Les constructions et installations nécessaires aux mises aux normes des constructions existantes (handicapés, sécurité,...) peuvent être admises entre la limite de la voie et la construction.

Les rives naturelles des cours d'eau doivent être maintenues en espace libre de toute construction et de tout remblai, en respectant un recul vis-à-vis des cours d'eau à adapter en fonction des situations topographiques et du caractère naturel des lieux. Cette disposition ne concerne pas les ouvrages de franchissement des cours d'eau par les infrastructures. Deux typologies de cours d'eau sont identifiés, avec des bandes de recul minimales à respecter :

- Pour les cours d'eau de type 1 : bande de recul de 10m à partir de la côte haute de la berge.
- Pour les cours d'eau de type 2 : bande de recul de 20m à partir de la côte haute de la berge.

10.II.1.2. Implantations par rapport aux limites séparatives

1. Définition

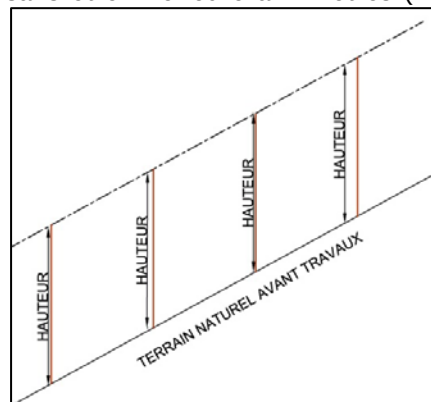
les règles d'implantations régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

Limite d'application de la règle :

La règle générale s'applique au corps principal du bâtiment ; les encorbellements, débords de toits, saillies, corniches, balcons, escaliers extérieurs n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 mètre de dépassement. (les balcons soutenus par un ou des poteaux sont considérés comme faisant partie du corps principal du bâtiment).

2. Règle

Par rapport aux limites séparatives, la construction devra être implantée en retrait à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieure à 4 mètres ($D \geq H/2$, et $D \geq 4,00$ m).



10.II.1.3. Hauteurs des constructions

1. Définitions

- La hauteur des constructions est mesurée en tout point du bâtiment à partir du sol naturel avant travaux jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus, à l'exception du remblai exigé en cas de risques naturels. Dans ce

dernier cas, la hauteur est calculée à partir de la hauteur du remblai exigé..

- *Au-dessus des limites fixées, seuls peuvent être réalisés des ouvrages indispensables à la construction et de faible emprise, tels que les souches de cheminées et de ventilation, les locaux techniques d'ascenseurs, les garde-corps ou acrotères transparents ou à claire-voie.*
- *Le terrain naturel est celui qui existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet de construction objet du permis.*

2. Hauteurs maximales

- La hauteur doit être adaptée à la destination et s'intégrer dans l'environnement existant. Elle sera limitée à 9 mètres au faîtage, sauf pour les ouvrages de transport d'électricité « HTB ».
- Les extensions autorisées sont limitées à la hauteur du bâtiment existant avant extension, les annexes sont limitées à 3m50.

Secteur « Ngv » :

- Un seul niveau est autorisé.

10.II.1.4. Emprise au sol des constructions

Certains secteurs peuvent être concernés par les risques d'inondation avec l'application d'un Rapport d'Emprise au Sol en zone Inondable (RESI = rapport de la partie inondable de l'exhaussement, construction et remblai, sur la partie inondable de la parcelle). L'emprise au sol peut donc être limitée par ce RESI (voir Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles en annexe).

10.II.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

1. Généralités

La qualité architecturale ne résulte pas uniquement de dispositions réglementaires.

Lorsqu'un projet est de nature à modifier fortement le site existant, ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut-être apprécié selon des critères plus larges que ceux ci-dessous détaillés, notamment dans le cas de la mise en œuvre de matériaux ou de techniques liées aux économies d'énergies, aux énergies renouvelables, ou à la bio-construction.

Il est rappelé que l'article R 111-27 du Code de l'Urbanisme est d'ordre public et reste applicable en présence d'un PLU :

« 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. »

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

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les dispositions ci-après ne sont pas respectées.

Pour toute construction neuve, il est demandé :

- de composer des volumes, des façades et des toitures qui ne soient pas en rupture avec celles des constructions existantes, notamment dans les proportions des ouvertures et les matériaux employés en façades.
- de préserver l'intérêt paysager des lieux : vues dominantes sur le patrimoine bâti existant, caractère de lieux et des abords des constructions existantes (petits jardins, petits parcs, vergers...).

Pour toute réhabilitation ou extension d'une construction, il est demandé de respecter les caractéristiques architecturales des volumes, des façades de ladite construction, ainsi que l'unité de ses abords (petits jardins, petits parcs, vergers...).

- Dispositions particulières :
 - Des adaptations mineures peuvent être accordées ou prescrites, uniquement si elles sont rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.
 - Les équipements publics et les services d'intérêt collectif pourront faire l'objet d'adaptations au présent règlement, compte tenu des impératifs techniques ou fonctionnels spécifiques.

2. Implantation et volumes

L'implantation du bâtiment sur le terrain doit être prévue de façon à limiter son impact et libérer le plus possible d'espaces privatifs extérieurs.

La construction s'adaptera au terrain naturel et non l'inverse. Son implantation tiendra compte de la topographie et du niveau de la voie de desserte afin de ne pas nécessiter d'importants terrassements (affouillements et exhaussements) et la réalisation d'importantes plateformes artificielles tant pour la construction que pour les accès.

Les affouillements et exhaussements sont limités à 1 mètre. Les trémies d'accès aux garages enterrés ne sont pas soumises à cette limitation (sauf prescriptions du PPRN).

Des terrassements pourront être autorisés s'ils sont rendus nécessaires dans les secteurs concernés par un risque d'inondation lié au débordement des fleuves et rivières et des ruisseaux torrentiels et dans la limite de la hauteur préconisée dans les documents afférents.

La constitution des talus devra se rapprocher des formes naturelles de la pente. Ils devront être végétalisés. Lorsqu'ils sont nécessaires les murs de soutènement devront s'intégrer avec l'environnement naturel et urbain.

L'implantation des garages et des aires de stationnement doivent être prévues le plus proche de l'accès au terrain.

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

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

3. Aspect des façades

- Le blanc est prohibé en façades, les matériaux utilisés en extérieur doivent présenter un aspect fini. Les matériaux destinés à être recouverts devront être effectivement recouverts (enduits). Les finitions des enduits des façades et des murs seront réalisées de préférence grattées, finement frottées ou lissées.
- Tous les murs apparents autres que les façades doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que ceux des façades, avoir un aspect s'harmonisant avec ces dernières.

- Pour les annexes, les matériaux extérieurs (enduits, menuiseries, couverture) pourront être différents de ceux utilisés pour le bâtiment principal, sachant que l'usage de la tôle est interdit.
- Pour le bâti ancien, les fenêtres plus hautes que larges sont privilégiées.
- Les éléments d'architecture non issus de l'architecture locale traditionnelle (tels que frontons, colonnes, chapiteaux, etc.) sont interdits.
- Les ouvrages techniques disposés en façade devront être traités de manière à atténuer leur impact du point de vue des perceptions proches ou lointaines de la construction. Ils devront faire l'objet d'un traitement architectural soigné et d'une intégration à la composition globale de la construction.

4. Toitures

Pour les équipements publics et constructions d'intérêt collectif, les toitures ne sont pas réglementées compte tenu de leur usage, de l'importance de leurs programmes et de leurs surfaces, ainsi que de leurs contraintes propres de fonctionnement et de structure, qui induisent des types de toitures spécifiques et adaptés. Cependant, une insertion dans le site doit être recherchée et argumentée, quant au choix des pentes de toitures, des matériaux employés et de leurs teintes.

Dans le cas de toitures à pans, la pente des toitures doit être comprise entre 50% et 100%. La ligne de faîtage sera disposée dans le sens de la longueur du bâtiment.

Toutefois, des pentes inférieures ou supérieures pourront être admises dans le cas de constructions annexes ou de traitements architecturaux particuliers : porches, auvents, levées de toiture, vérandas, toitures techniques... Les couvertures de piscine ne sont pas concernées par ces règles de forme et volume des toitures.

Les toitures plates ou à faible pente peuvent être admises si elles sont d'aspect compatible avec l'environnement bâti ou végétalisées et si elles sont destinées à la rétention des eaux pluviales.

Au même titre que les autres, cette « 5ème façade » devra faire l'objet d'un traitement architectural soigné. Les fenêtres de toit doivent être intégrées de façon harmonieuse : elles doivent être affleurantes, d'une superficie adaptée à la dimension de la toiture. Les ouvrages techniques disposés en toiture devront être traités de manière à atténuer leur impact du point de vue des perceptions proches ou lointaines de la construction. S'ils ne peuvent être regroupés dans un local technique intégré dans le volume global du bâtiment, il pourra être suggéré des effets architecturaux (déflecteurs, pergolas,...) ou une double toiture (de type pergola, auvent,...).

Le matériau de couverture sera de teinte brun-rouge. La réfection ou l'extension d'un bâtiment existant couvert en ardoise est autorisée.

Les couvertures métalliques (zinc pré-patiné, cuivre, tôles embouties imitation tuile ...) sont admises en cas de recherche architecturale ou de contraintes techniques de réfection.

Les panneaux solaires (thermiques ou photovoltaïques) sont tolérés à condition qu'ils s'intègrent harmonieusement à la toiture en proportion et en hauteur notamment. Ils doivent être intégrés à la toiture de la construction afin de minimiser l'impact visuel de cet élément sans qu'il y ait d'impact sur l'équilibre du bâti et sur le paysage.

5. Eléments du patrimoine bâti repérés aux documents graphiques du PLU :

L'ensemble des éléments du patrimoine bâti de la commune à préserver est repéré au règlement graphique.

Toutes les constructions et notamment celles identifiées aux documents graphiques du PLU comme éléments du patrimoine bâti sont soumises au permis de démolir. La démolition ne pourra être autorisée que si l'état de la construction et la qualité du projet le justifient.

Les transformations seront autorisées dans l'optique, soit de restituer des dispositions architecturales originelles du bâtiment, lorsqu'elles sont connues, soit de recomposer les façades et volumes.

Les réhabilitations et modifications doivent contribuer à la mise en valeur du bâtiment, maintenir ou restituer l'esprit de son architecture originelle. Elles doivent être faites dans le respect des spécificités architecturales originelles de la construction existante : maintien des formes générales, maintien des éléments de façades et de toitures, maintien des proportions des percements en façade, maintien du rapport pleins / vides....

Dans les deux cas, il s'agira de respecter les proportions (environnement immédiat, volumes du bâti, proportions des ouvertures), les hiérarchies des traitements et des formes (de l'ordinaire au plus noble) et les matériaux (enduits, encadrements, angles, couverture...)

6. Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Toutefois, pour les pétitionnaires qui souhaitent clore leur propriété, il conviendra d'aborder la clôture en fonction de sa localisation et sa situation dans le quartier. Elle ne sera pas traitée de la même manière en bordure du domaine public (rue, espace public, circulation), sur les limites de propriétés, ou en bordure d'espaces naturels ou agricoles.

Si elles existent, elles doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux quant à leurs hauteurs, leurs couleurs et leurs matériaux. L'implantation des clôtures ne doit pas créer une gêne pour la circulation publique notamment en diminuant la visibilité de la circulation sur les voies.

Les clôtures en bordure des voies ou sur limites séparatives doivent être constituées soit par des haies vives, soit par des grillages ou tous autres dispositifs à claire voie, comportant ou non un mur bahut, soit par un mur plein maçonné en pierre apparente ou enduit. La hauteur totale des clôtures ne doit pas dépasser 1,80 mètres.

Lorsqu'un terrain est situé en contrebas d'une voie publique, la hauteur maximum de la clôture par rapport à ladite voie sera limitée à 1,80 mètre.

En dehors des espaces construits en continu, ou lorsqu'elles bordent des espaces agricoles ou naturels, ou sur limites de propriété, la clôture devra être la plus discrète possible. Il sera privilégié la haie végétale constituée par des essences locales variées (Cf plaquette du Conseil Général de l'Isère : Planter des haies champêtres en Isère). Les haies constituées d'une seule espèce sont interdites. Les trois strates végétales doivent être représentées : arborée, arbustive (moins de 8m de haut) et herbacée. La pose d'un grillage est autorisée dans la limite d'une hauteur maximale de 1.60 m et sous réserve de permettre le passage de la petite faune. Un dégagement au niveau du sol est recommandé.

NB : Une liste d'essences végétales locales est indiquée dans le glossaire.

Dans les secteurs affectés par des risques d'inondations, de crues torrentielles, de ruissellement sur versant, les clôtures devront permettre la libre circulation des eaux de débordement ou de ruissellement. Aucun mur plein ne sera toléré.

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

7. Patrimoine végétal et écologique

Règles générales

- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurés au document graphique, à l'exception de celles qui en sont dispensées par l'arrêté préfectoral du 3 Février 2011.
- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés à l'exception de ceux qui figurent à l'article L 311.2 du Code forestier et interdits dans les espaces boisés classés.
- En cas de contraintes liées à l'exploitation d'ouvrages publics, les implantations en bordure des voies publiques ou privées peuvent être autorisées dans la mesure où cela ne crée pas de gêne en matière de sécurité ou de visibilité.

Eléments repérés au document graphique et prescriptions associées

- L'ensemble des éléments du patrimoine végétal ou naturel de la commune à préserver est repéré au règlement graphique.
- **Lorsque ce sont des espaces paysagers à conserver et / ou à mettre en valeur**, le projet devra tenir compte de leur rôle dans la structuration paysagère à l'échelle de la commune.

Sur ces espaces, les travaux ayant pour effet de détruire ou de porter atteinte à un bosquet, une haie ou la ripisylve d'un cours d'eau repérés au plan de zonage au titre de l'article L.151-23 doivent faire l'objet d'une autorisation d'urbanisme. Cette dernière pourra être refusée ou soumise à des conditions particulières si les travaux sont de nature à leur porter atteinte de manière irréversible, les principaux critères de décision étant l'état sanitaire des arbres, la fonction précise de la haie, la sécurité, la fonctionnalité agricole et la fonctionnalité des accès. En cas d'arrachage, en tant que mesure compensatoire, un bosquet, une haie ou une ripisylve devra être à au moins 80% de la surface impactée (linéaire/surface supérieur ou équivalent).

Une dérogation à l'obligation de replantation pourra être obtenue lorsque le projet est nécessaire à la création d'un accès.

Dans le cas où un terrain est concerné par un bosquet, une haie ou de la ripisylve, figurant au plan de zonage, les constructions, ouvrages et travaux situés à proximité sont autorisés à condition qu'ils ne soient pas de nature à porter atteinte à l'intégrité écologique, agronomique et hydraulique de ce bosquet, de cette haie ou de la ripisylve.

- **Lorsque ce sont des alignements d'arbres remarquables existants, ou des arbres remarquables isolés ou groupés (y compris les vergers)** qui ont été identifiés pour leur qualité paysagère ou écologique : ces espaces sont à préserver, à requalifier ou à mettre en valeur.

Les arbres devront être conservés sauf en cas de réalisation d'un projet d'ensemble reconstituant le boisement avec qualité (avec des arbres de haute tige). La localisation pourra être réétudiée en fonction des contraintes environnementales et du projet.

- Sur **les secteurs de pelouses sèches**, il est préconisé de conserver l'occupation du sol de ces zones et de préserver le type d'habitat par un entretien adapté visant à conserver un milieu ouvert en lisière (débroussaillage, fauche annuelle).

Ces espaces sont strictement protégés. En outre, les utilisations et occupations du sol suivantes sont interdites :

- Toutes constructions ou installations, autre que celles liées à la mise en valeur (touristique, pédagogique) ou à l'entretien du milieu,
- Les exhaussements, affouillements, dépôts ou extractions de matériaux quel qu'en soit l'épaisseur et la superficie
- L'imperméabilisation des sols.

- **Lorsque ce sont des** zones humides, ripisylves et abords de cours d'eau identifiées au plan de zonage au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme : ces espaces sont protégés. Tout aménagement les concernant doit fait l'objet d'une démarche Eviter, Réduire, Compenser (ERC) :
 - Eviter au maximum les aménagements altérant ces milieux : les constructions ou installations, autre que celles liées à la mise en valeur (touristique, pédagogique) ou à l'entretien du milieu, le drainage et plus généralement l'assèchement du sol de la zone humide et les exhaussements, affouillements, dépôts ou extractions de matériaux quel qu'en soit l'épaisseur et la superficie sauf pour les travaux nécessaires au maintien en l'état ou à la régulation de l'alimentation en eau de la zone humide. Des études complémentaires pourront être réalisées pour définir plus précisément le périmètre des zones humides.
 - Réduire : le projet d'aménagement devra limiter au maximum l'emprise sur ces milieux, assurer les fonctionnalités des zones humides, assurer l'alimentation en eau de la zone et gérer la phase chantier et notamment les rejets éventuels.
 - Compenser : Une compensation des zones humides impactées devra être réalisée au minimum à 200%, conformément aux prescriptions du SDAGE.

8. Stationnement

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

GLOSSAIRE

Le présent glossaire a une valeur réglementaire. L'ensemble des définitions participe à l'application du règlement.

Accès

Entrée directe (portail) ou par le biais d'une construction (porche) ou par un espace de terrain (servitude de passage, bande de terrain) par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain sur lequel est projetée l'opération depuis la voie publique ou privée.

Dans le cas où les accès se font par des passages privés, non ouvert à la circulation publique, situés sur l'emprise de la ou des propriété(s) ou aménagé sur une propriété voisine reliant la construction à la voie publique ou privée (de type servitude de passage), ces passages seront assimilés à des accès et non des voies.

Acrotère

Elément d'une façade, situé au-dessus de la limite externe de la toiture ou de la terrasse, et qui constitue un rebord ou un garde-corps plein ou à claire voie.

Affouillement

Extraction de terre ou abaissement du nivellement existant du sol.

Alignement :

L'alignement est la limite séparant le domaine public de la propriété privée. Lorsqu'un terrain jouxte une voie privée, il est fait référence à la limite de fait entre le terrain et la voie privée.

Annexe :

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

Attique

L'étage supérieur d'un édifice, construit en retrait et qui n'a ordinairement que la moitié ou les deux tiers de l'étage inférieur.

Balcon

Est considéré comme balcon une plate-forme formant saillie sur une façade.

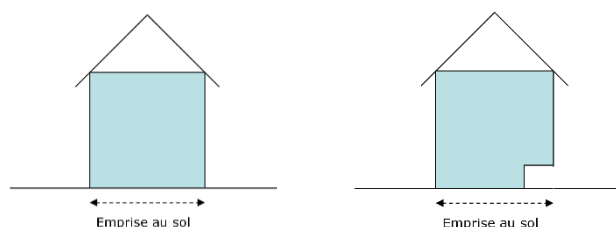
Clôture

Constitue une clôture toute édification d'un ouvrage visant à clore un terrain soit sur les limites donnant sur les voies et emprises publiques ou en retrait de celles-ci, soit sur les limites séparatives. Il s'agit notamment des murs, des portes de clôture, des clôtures à claire voie, grilles (destinées à fermer un passage ou un espace).

Les clôtures perméables sont à larges mailles sans soubassement maçonné pour permettre le passage des petits mammifères types lapins, hérissons etc.

Coefficient d'emprise au sol (CES)

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, sont exclus de la projection les débords de toit, les balcons ainsi que le sous-sol de la construction. Le coefficient d'emprise au sol est le rapport entre la projection au sol des constructions de tous types (y compris les annexes) et la surface de la parcelle support. Il est exprimé en pourcentage et ne préjuge pas du nombre de niveaux ou de la hauteur des constructions.



Mode de calcul de l'emprise au sol

Certains secteurs de la commune peuvent être concernés par les risques d'inondation avec l'application d'un Rapport d'Emprise au Sol en zone Inondable (RESI = rapport de la partie inondable de l'exhaussement, construction et remblai, sur la partie inondable de la parcelle). L'emprise au sol peut donc être limitée par ce RESI (voir Plan de Prévention des Risques Naturels en annexe).

Combles

Les combles sont le volume aménagé dans l'espace charpente compris entre le plancher haut et la toiture d'un bâtiment. Lorsque la hauteur permet la construction avec combles, ceux-ci ne comportent qu'un seul niveau de plancher, pour cela l'égout du toit se situe entre le niveau du plancher des combles et au maximum le tiers de la hauteur de ce dernier niveau

Commerce de proximité

Le commerce de proximité est composé de points de vente de surfaces généralement réduites ou moyennes situées dans une zone d'habitation et dont la zone de chalandise est limitée pour l'essentiel à quelques centaines de mètres. Ils permettent les achats quotidiens (alimentation, presse,...) et les achats occasionnels ou plus exceptionnels de produits légers qui ne nécessitent pas obligatoirement l'usage de la voiture.

Construction

La notion de construction au sens des dispositions du Code de l'urbanisme doit être prise dans une acception relativement large. Elle recouvre :

toutes constructions et bâtiments, même ne comportant pas de fondation, indépendamment de la destination ;

les travaux, installations, ouvrages qui impliquent une implantation au sol, une occupation du sous-sol ou en surplomb du sol.

Toutefois, les travaux, installations ou ouvrages qui sont exclus du champ d'application du permis de construire doivent être également réalisés dans le respect des dispositions du règlement de la zone concernée.

Espaces libres

Ensemble des espaces autres que ceux délimités par l'emprise des bâtiments. Ils devront être affectés entre autres aux stationnements, aux accès, aux voiries, aux aires de jeux, aux espaces verts et aux plantations.

Exhaussement

Remblaiement de terrain ou surélévation d'un terrain par l'apport complémentaire de matière

Faîtage

Ligne de jonction supérieure de deux pans de toiture inclinés suivant les pentes opposées ou, dans les autres cas, limite supérieure d'une toiture

Haies :

Liste des arbustes et arbrisseaux préconisés pour l'élaboration de haies végétales en limite séparatives et limites sur voiries (source : « Planter des haies champêtres en Isère », CG 38).

Pour des haies taillées :

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

Pour des haies libres :

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

Hauteur :

La hauteur des constructions est mesurée en tout point du bâtiment à partir du sol naturel existant avant travaux jusqu'au sommet (point le plus haut) ou au faitage du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus). En cas de remblai exigé pour cause de risques naturels, la hauteur maximale est calculée à partir du remblai exigé.

**Limites séparatives :**

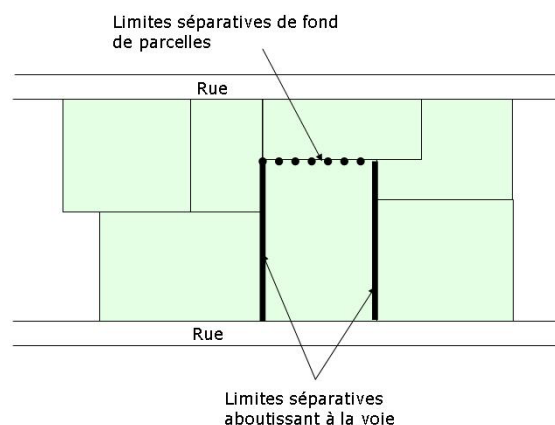
Les limites séparatives correspondent aux limites entre propriétés privées.

Limites séparatives aboutissant aux voies :

Les limites séparatives aboutissant aux voies correspondent aux limites entre propriétés privées dont une des extrémités aboutit sur la voie de desserte de la dite parcelle.

Limites séparatives de fond de parcelle :

Les limites séparatives de fond de parcelle correspondent aux limites entre propriétés privées dont aucune des extrémités n'aboutit sur la voie de desserte de la dite parcelle.

**Linéaires commerciaux**

Secteur dans lequel seules sont autorisées en rez-de-chaussée les constructions destinées aux commerces de proximité tels que définis dans ce glossaire, constructions à destination de services publics ou d'intérêt collectif, les constructions destinées au bureau notamment les professions libérales.

Le changement de destination des rez-de-chaussée des locaux commerciaux existants en une destination non autorisée dans les linéaires commerciaux est interdite.

Pour les constructions d'habitat collectif comprises dans un linéaire commercial, les rez-de-chaussée peuvent présenter des locaux communs nécessaires au fonctionnement de l'immeuble (ex : local de collecte des déchets, hall d'entrée, accès aux garages,...)

Opération d'aménagement d'ensemble

Les opérations d'aménagement ont pour objets de mettre en oeuvre un projet urbain, une politique locale de l'habitat, d'organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques, de favoriser le développement des loisirs et du tourisme, de réaliser des équipements collectifs ou des locaux de recherche ou d'enseignement supérieur, de lutter contre l'insalubrité et l'habitat indigne

ou dangereux, de permettre le renouvellement urbain, de sauvegarder ou de mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti et les espaces naturels.

L'opération d'aménagement « *d'ensemble* » signifie que l'urbanisation doit porter sur la totalité des terrains constituant un groupe « homogène ».

Pleine terre

Terre qui n'est pas située sur des constructions (dalle, toit...).

Surface de plancher

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- 4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- 5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- 6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L.231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- 7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- 8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

Tènement foncier ou unité foncière

Désigne l'ensemble des parcelles d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire ou un même groupe de copropriétaires ou à une même indivision.

Terrain Naturel

Le niveau du Terrain Naturel est déterminé par le relevé topographique du géomètre.

D'une manière générale, le terrain naturel est défini par la cote NGF avant travaux.

Voie et emprise publique

L'emprise d'une voie correspond à l'ensemble composé par : la chaussée, les accotements ou trottoirs éventuels, les fossés ou caniveaux et les talus nécessaires.

L'emprise d'une voie dans son état futur, c'est à dire prévu dans un document d'urbanisme, est la surface de terrain que la collectivité publique peut être amenée à acquérir dans les conditions légales (par rétrocession, acquisition amiable, procédure de cession, expropriation) pour l'affecter à cette voie, ainsi qu'à ses dépendances.

Le terme d'emprise publique désigne toutes les surfaces publiques ou à usage de service public : les espaces publics d'une manière générale (places, jardins, squares, ...), certains cours d'eau, y compris les propriétés de la ville à usage public...

Voie privée

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

Est considérée comme voie, toute voie existante ou à créer dans le cadre d'un projet, quel que soit son statut, déjà ouverte à la circulation publique ou conçue pour l'être et disposant des aménagements nécessaires pour une telle circulation afin d'assurer une desserte cohérente de l'îlot. Cette notion recouvre aussi tout espace à caractère structurant tel que place, placette, mail, cour urbaine, ...

Les accès ou servitudes de passage ne constituent pas des voies ouvertes à la circulation automobiles

Glossaire du règlement selon l'Arrêté du 10 novembre 2016 :

Destination « exploitation agricole et forestière »

La sous-destination « exploitation agricole » recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.

La sous-destination « exploitation forestière » recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.

Destination « habitation »

La sous-destination « logement » recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.

La sous-destination « hébergement » recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.

Destination « commerce et activité de service »

La sous-destination « artisanat et commerce de détail » recouvre les constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.

La sous-destination « restauration » recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.

La sous-destination « commerce de gros » recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.

La sous-destination « activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.

La sous-destination « hébergement hôtelier et touristique » recouvre les constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.

La sous-destination « cinéma » recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'[article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée](#) accueillant une clientèle commerciale.

Destination de construction « équipements d'intérêt collectif et services publics »

La sous-destination « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.

La sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.

La sous-destination « établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.

La sous-destination « salles d'art et de spectacles » recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.

La sous-destination « équipements sportifs » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinées à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.

La sous-destination « autres équipements recevant du public » recouvre les équipements collectifs destinées à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.

Destination « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire »

La sous-destination « industrie » recouvre les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.

La sous-destination « entrepôt » recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.

La sous-destination « bureau » recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.

La sous-destination « centre de congrès et d'exposition » recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.