



PLAN LOCAL D'URBANISME

MODIFICATION DE DROIT COMMUN N°2

5- Règlement

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Communautaire en date du 27 juin 2023
Le Président, Monsieur Thierry Kovacs

Avertissement :

La révision du PLU de Pont-Evêque ayant été engagée avant le 1er janvier 2016, les dispositions des articles R.123-1 à R.123-14 du code de l'urbanisme dans leur rédaction en vigueur au 31 décembre 2015 restent applicables (cf. l'Article 12 - point VI du Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du Livre Ier du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme).

L'ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015 relative à la partie législative du livre Ier du code de l'urbanisme, s'applique au PLU de Pont-Evêque depuis le 1er janvier 2016.

Des tables de correspondance entre anciens et nouveaux articles du code de l'urbanisme (parties législative et réglementaire) sont portées en annexes du règlement

Table des matières

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES	6
<u>Article 1 - Champ d'Application Territorial du Plan</u>	<u>6</u>
<u>Article 2 – Division du territoire en zones</u>	<u>6</u>
<u>Article 3 – Portée respective du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols</u>	<u>7</u>
<u>Article 4- Autres prescriptions et périmètres</u>	<u>8</u>
<u>Article 5- Dispositions concernant la prise en compte des risques naturels, sismiques et de feux de forêts</u>	<u>10</u>
<u>Article 6 - Dispositions concernant la prise en compte des risques relatifs aux canalisations de transports de matières dangereuses traversant le territoire, aux installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE), aux sites et sols pollués</u>	<u>11</u>
<u>Article 7 – Dispositions relatives aux zonages « eaux usées et eaux pluviales » élaborés par ViennAgglo</u>	<u>15</u>
<u>Article 8 - Dispositions communes aux différentes zones du PLU</u>	<u>16</u>
<u>Article 9 – Les dérogations au plan local d'urbanisme (art L152-3 à L 152-6 du code de l'urbanisme)</u>	<u>17</u>
<u>Article 10 - Articulation entre les articles 1 et 2 des différentes zones du règlement</u>	<u>18</u>
<u>Article 11 - Lexique et définitions applicables au présent règlement</u>	<u>18</u>
TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	25
<u>CHAPITRE 1 – ZONE Ua</u>	<u>25</u>
<u>CHAPITRE 2 – ZONE Ub et ses secteurs Uba et Ubc</u>	<u>36</u>
<u>CHAPITRE 3 – ZONE Uc et ses secteurs Uca et Ucb</u>	<u>46</u>
<u>CHAPITRE 4 – ZONE Ud</u>	<u>55</u>
<u>CHAPITRE 5 – ZONE Uh</u>	<u>65</u>
<u>CHAPITRE 6 – ZONE Ugv</u>	<u>73</u>
<u>CHAPITRE 7 – ZONE Ui et ses secteurs Ui1, Uia et Uic</u>	<u>79</u>
<u>CHAPITRE 8 – ZONE UL</u>	<u>88</u>
<u>CHAPITRE 9 – ZONE Ur</u>	<u>96</u>

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	106
<u>CHAPITRE 10 – ZONE AUm</u>	<u>106</u>
<u>CHAPITRE 11 – ZONE AUa</u>	<u>114</u>
<u>CHAPITRE 12 – ZONE AUi</u>	<u>122</u>
TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	130
<u>CHAPITRE 13 – ZONE A et ses secteurs As, Aco, Asco</u>	<u>130</u>
TITRE V- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES	140
<u>CHAPITRE 14 – ZONE N</u>	<u>140</u>
TITRE VI : ARTICLE 11 COMMUN A TOUTES LES ZONES DU PLU ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS	151
<u>ANNEXE 1 – CROQUIS</u>	<u>159</u>

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

Article 1 - Champ d'Application Territorial du Plan

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de PONT-EVEQUE.

Article 2 – Division du territoire en zones

Le Règlement du PLU de Pont-Evêque délimite 4 types de zones conformément au code de l'urbanisme : des zones urbaines dites « **zones U** », des zones à urbaniser dites « **zones AU** », des zones agricoles dites « **Zones A** » et des zones naturelles et forestières dites « **zones N** ».

Chaque zone est délimitée au règlement graphique 4.3. par des tiretés noirs. Elles sont désignées par une lettre en majuscule (ex : U, AU, A, N). Les indices qui suivent les lettres majuscules désignent des secteurs faisant l'objet de prescriptions spécifiques réglementées par le présent règlement.

- Les zones urbaines « U » (Art R123-5 du code de l'urbanisme en vigueur avant le 31 décembre 2015).

« Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à planter ».

- Les zones à urbaniser sont dites " zones AU " (Art R123-6 du code de l'urbanisme en vigueur avant le 31 décembre 2015)

« Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à planter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

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

- Les zones agricoles sont dites " zones A " (Art R123-7 du code de l'urbanisme en vigueur avant le 31 décembre 2015)

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

En zone A peuvent seules être autorisées :

— les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ;

— les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Les dispositions des trois alinéas précédents ne s'appliquent pas dans les secteurs délimités en application du deuxième alinéa du 14° de l'article L. 123-1-5 en vigueur avant le 31 décembre 2015.

En zone A est également autorisé en application du 2° de l'article R.* 123-12, le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés dans les documents graphiques du règlement.

- Les zones naturelles et forestières sont dites " zones N "(Art R123-8 du code de l'urbanisme en vigueur avant le 31 décembre 2015)

« Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- a) Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- b) Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- c) Soit de leur caractère d'espaces naturels.

En zone N, peuvent seules être autorisées :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière ;
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Article 3 – Portée respective du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols

Sont et demeurent applicables :

3.1. Les servitudes d'utilité publique

Toute occupation ou utilisation du sol est tenue de respecter les servitudes d'utilité publique de la commune de PONT-EVEQUE, figurant en annexes du PLU.

3.2. Les règles générales d'urbanisme : les articles d'ordre public

Sont applicables les articles du code de l'urbanisme ci-après :

Article *R111-2 relatif à la sécurité et à la salubrité publique :

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

Article *R111-4 relatif à la conservation ou à la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques :

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques ».

Article R111-26 relatif à la préservation de l'environnement

« Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement ».

Article *R111-27 relatif à la prise en compte du caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants un projet, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, à la conservation des perspectives monumentales :

« 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 ».

Article 4- Autres prescriptions et périmètres

4.1. Le droit de préemption urbain (DPU)

Le droit de préemption urbain (art L211-1 et suivants du code de l'urbanisme) est applicable aux zones U et AU du Plan Local d'Urbanisme de Pont-Evêque.

4.2. Périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat (L 124.1 du code de l'urbanisme) – Droit de préemption commercial – Secteurs de préservation de la diversité commerciale (L151-16 du code de l'urbanisme)

Le conseil municipal de Pont-Evêque a délimité en application de l'Article L214-1 du code de l'urbanisme un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité, autour du centre-ville et du pôle de proximité de la Véga, à l'intérieur duquel sont soumises au droit de préemption commercial les aliénations à titre onéreux de fonds artisanaux, de fonds de commerce ou de baux commerciaux.

Le règlement graphique du PLU délimite en application de l'article L 151-16 du code de l'urbanisme, deux secteurs de préservation de la diversité commerciale, faisant l'objet de prescriptions de nature à assurer cet objectif.

4.3. Emplacements réservés

Des emplacements sont réservés aux voies, ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, aux espaces verts (Article L.151-41 du code de l'urbanisme).

Ils sont délimités et numérotés par le règlement graphique du PLU indiquant leur destination, surface et bénéficiaire.

4.4. Orientation d'aménagement et de programmation

Le règlement graphique délimite plusieurs secteurs faisant l'objet d'orientation d'aménagement et de programmation en application de l'article L 151-6 du code de l'urbanisme. Elles figurent aux règlements graphiques 4.2. et 4.3.

4.5. Espaces boisés classés (EBC)

Art L 113-1 : « *Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements ».*

Art L 113-2 : « *Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.*

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre Ier du titre IV du livre III du code forestier ».

Art L 113-3 : « *Pour sauvegarder les espaces boisés et sites naturels situés dans les agglomérations ou leurs environs et pour en favoriser l'aménagement :*

1° L'Etat, les départements, les communes ou les établissements publics ayant pour objet la réalisation d'opérations d'urbanisme peuvent offrir, à titre de compensation, un terrain à bâtir aux propriétaires qui consentent à leur céder gratuitement un terrain classé en application de l'article L. 113-1 ;

2° L'Etat peut accorder au propriétaire une autorisation de construire sur une partie du terrain classé en

application de l'article L. 113-1 n'excédant pas un dixième de la superficie dudit terrain, à titre de compensation de la cession du surplus.

Les 1° et 2° ne sont applicables que si la dernière acquisition à titre onéreux dont le terrain classé a fait l'objet a date certaine depuis cinq ans au moins.

La valeur du terrain à bâtir offert en application du 1° ou le surcroît de valeur pris, du fait de l'autorisation de construire, par la partie du terrain classé conservée par le propriétaire en application du 2°, ne doit pas dépasser la valeur du terrain cédé à la collectivité ».

4.6. Périmètres de protection de captage des eaux potables

La commune de Pont-Evêque est alimentée par le captage des Fontaines déclaré d'utilité publique par arrêté préfectoral n° 98-1289 du 02/03/1998 définissant les périmètres de protection immédiate, rapprochée et éloignée du captage. Il est protégé par une servitude d'utilité publique (voir l'annexe 6 du PLU). Les périmètre de protection immédiate est protégé en secteur « Npi » du PLU.

Les périmètres de protection rapprochée et éloignée sont reportés dans le règlement graphique 4.2. à l'aide de trames spécifiques, renvoyant, dans les zones du PLU concernées, aux prescriptions de l'arrêté préfectoral de DUP de captage sus visé.

4.7. Secteurs d'intensification urbaine autour des axes de transports collectifs

Dans des secteurs situés à proximité des transports collectifs, existants ou programmés, le règlement du PLU peut imposer une densité minimale de constructions. Le règlement graphique délimite ces secteurs sur le territoire de Pont-Evêque.

4.8. Secteurs de renouvellement urbain

Le règlement graphique comprend des secteurs de renouvellement urbain indiqués par des trames hachurées bleues. Au sein de ces secteurs, la délivrance du permis de construire est subordonnée à la démolition des bâtiments sur le terrain où l'implantation de la construction est envisagée. Les bâtiments à démolir sont indiqués au règlement graphique.

4.9. Prescriptions particulières le long des axes de circulation

4.9.1. Voies classées sonores par arrêté préfectoral n°38-2022-04-15-00007

Sous l'autorité du préfet, les infrastructures de transports terrestres sont recensées et classées en fonction de leur niveau sonore, et les secteurs affectés par le bruit de part et d'autre des voiries classées sont reportés dans les documents d'urbanisme.

Sont classées sonores par l'arrêté préfectoral n°38-2022-04-15-00007 qui abroge l'arrêté n°2011-322-005 (voir en annexe 6 du PLU), toutes les voies routières dont le trafic journalier moyen annuel existant est supérieur à 5 000 véhicules par jour et les lignes ferroviaires interurbaines assurant un trafic journalier moyen supérieur à 50 trains ainsi que les lignes en site propre de transports en commun et les lignes ferroviaires urbaines, dont le trafic journalier moyen est supérieur à 100 autobus ou trains.

Sont concernées par l'arrêté préfectoral sus visé sur le territoire de Pont-Evêque, les voies suivantes :

- Les RD 75 / RD 75c / RD 502 / RD 301 / RD 41 – 41A – 41B / RN 75 / RD 520 / Avenue Georges et Louis Frerejean (cf en annexes 6 du PLU, le tableau des voies classées par commune)

Les secteurs affectés par le bruit de part et d'autre de ces voiries classées sont reportés sur le règlement graphique du PLU.

Tout bâtiment à construire dans ces secteurs affectés par le bruit doit respecter un isolement acoustique minimal déterminé selon les spécifications de l'arrêté du 30 mai 1996 (modifié par l'arrêté du 23 juillet 2013).

Pour connaître les règles de construction applicables, consulter le site internet <http://www.isere.gouv.fr/Politiques-publiques/Environnement/Bruit/Classement-sonore-des-infrastructures-de-transport-terrestre-en-Isere/Classement-sonore-des-voies-en-Isere>.

4.9.2. Routes classées à grande circulation (art L 111-6 du code de l'urbanisme) - Secteurs interdits aux constructions

Afin de mieux maîtriser le développement urbain le long des voies les plus importantes, les communes sont invitées à édicter, plus particulièrement dans les entrées de ville, des règles d'urbanisme justifiées et motivées au regard des nuisances, de la sécurité et de la qualité architecturale, urbaine et paysagère

En l'absence de telles règles, les constructions à proximité des voies principales sont interdites (article L111-6 du code de l'urbanisme :

« En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation. Cette interdiction s'applique également dans une bande de soixante-quinze mètres de part et d'autre des routes visées à l'article L. 141-19.

L'interdiction mentionnée à l'article L. 111-6 ne s'applique pas :

- 1° Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;*
- 2° Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;*
- 3° Aux bâtiments d'exploitation agricole ;*
- 4° Aux réseaux d'intérêt public.*

Le plan local d'urbanisme, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par l'article L. 111-6 lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

La RD 75c est classée route à grande circulation sur le territoire de Pont-Evêque.

Article 5- Dispositions concernant la prise en compte des risques naturels, sismiques et de feux de forêts

5.1. Prévention des risques naturels (PPRN)

Le territoire de Pont-Evêque est couvert par un **Plan de Prévention des Risques Naturels** prévisibles (PPRN) approuvé par **arrêté préfectoral n° 2006-01949 du 13 février 2006**, valant Servitude d'Utilité Publique. Le PPRN est directement opposable aux demandes d'occupation et d'utilisation du sol délivrées sur le territoire de la commune. A ce titre, il est annexé au dossier de PLU (annexes n°6).

Il s'applique à l'ensemble du territoire de la commune. Les études du PPRN réalisées ont permis de délimiter les zones où des potentialités de risques sont prévisibles en l'état actuel des connaissances. Il détermine 4 zones, à savoir :

- Les zones d'interdictions
- Les zones de projet possible sous maîtrise collective
- Les zones de contraintes faibles
- Les zones sans contraintes spécifiques.

Etudes de modélisation hydraulique réalisées par « Egis eau » relatives au projet de requalification de l'entrée de ville de Pont-Evêque – Secteur de Bocoton :

Dans le cadre de l'étude du projet d'entrée de Ville – secteur de Bocoton, le Bureau d'études « Egis eau » a modélisé les hauteurs d'eau (en cas de crue centennale) prévisibles selon plusieurs scénarios :

- Etat sans digue et sans bâti
- Cas d'implantation d'une digue longeant la Gère (avec et sans rupture de digue – scénario le plus défavorable)
- Cas d'implantation d'une digue longeant la rue René Sibille côté Bocoton (avec et sans rupture de digue – scénario le plus défavorable)
- Cas d'implantation d'une digue classique, d'une digue en béton armé ancré et d'un merlon étendu.

Les études (« Solutions envisageables » / Rapport complémentaire Etude hydraulique ») sont portées à titre informatif, en annexes 7 (hors art R123-13 et 14 du PLU) du PLU.

Prise en compte du PPRN dans le règlement graphique du PLU :

Le règlement graphique du PLU représente le périmètre du PPRN par une trame hachurée de couleur violette, renvoyant au zonage réglementaire du risque et au règlement écrit du PPRN valant servitude d'utilité publique, portés en annexe 6.3 du PLU.

5.2. Risques sismique

PONT-EVEQUE est classée en zone de sismicité 3 (sismicité Modérée) selon le décret n°2010-1255 du 22 octobre 2010 portant délimitation des zones de sismicité en France.

Des mesures préventives, notamment des règles de construction parasismique, sont appliquées aux ouvrages de la classe dite « à risque normal » ¹ situés dans les zones de sismicité 2, 3, 4 et 5 (article R.563-5 du code de l'environnement).

En outre, des mesures spécifiques doivent être appliquées aux ouvrages de catégorie IV ² pour garantir la continuité de leur fonctionnement en cas de séisme.

5.3. Risques de feux de forêts

La commune de Pont-Evêque n'est pas concernée par l'existence d'un aléa « feux de forêts ».

Article 6 - Dispositions concernant la prise en compte des risques relatifs aux canalisations de transports de matières dangereuses traversant le territoire, aux installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE), aux sites et sols pollués

6.1. Risques liés aux canalisations de transports de matières dangereuses

¹ Les ouvrages « à risque normal » sont les bâtiments, installations et équipements pour lesquels les conséquences d'un séisme sont circonscrites à leurs occupants et à leur voisinage immédiat (article R.563-3 du code de l'environnement). Ils sont répartis en quatre catégories d'importance, définies en fonction du risque encouru par les personnes ou du risque socio-économique causé par leur défaillance (vf le site internet <http://www.planseisme.fr/Ouvrages-a-risque-normal-.html>)

² La catégorie d'importance IV comprend les ouvrages dont le fonctionnement est primordial pour la sécurité civile, pour la défense ou pour le maintien de l'ordre public.

Le territoire de PONT-EVEQUE est traversé par **plusieurs canalisations de transports de matières dangereuses** faisant l'objet d'une servitude d'utilité publique (SUP) donnant au concessionnaire qui les exploite certains droits - (voir la liste et le plan des SUP en annexes du PLU).

Ces canalisations sont les suivantes :

- 3 canalisations de transport de gaz naturel, exploitées par GRT Gaz, de diamètre nominal (DN) 500 mm et de pression maximale en service de 67.7 bars, de DN 200 mm et de pression maximale en service de 54 bars, de DN 80 mm et de pression maximale en service de 67.7 bars.
- Des installations annexes exploitées par GRT Gaz permettant le fonctionnement des ouvrages : Pont-Evêque CI MUNKSJO et PONT-EVEQUE DP
- 1 canalisation de transports des hydrocarbures liquides ou liquéfiés sous pression : le Pipeline Méditerranée-Rhône de DN 406 mm, exploitée par SPMR (Sté du Pipeline Méditerranée Rhône). Elle fait l'objet d'une bande de servitude forte de non aedificandi et non plantandi de 5 mètres et d'une servitude de passage de 15 mètres de large. Dans les zones forestières, la bande de terrain de non plantandi est de 15 mètres de large.
- 1 canalisation de transport de produits chimiques d'intérêt général, l'Hydrogénoduc d'intérêt privé DN 100 (Air Liquide) Feyzin – Salaise sur Sanne. Les constructions durables sont interdites dans une bande de terrain de 5 mètres de la canalisation. Les façons culturales à plus de 60 cm de profondeur ainsi que tout acte de nature à nuire à l'ouvrage, notamment toute plantation d'arbres et d'arbustes, sont interdites. Les arbres et arbustes doivent en outre y être essartés. Dans une bande de 20 mètres au maximum incluant la bande de 5 mètres précitée, est établie une servitude de passage nécessaire pour la surveillance, la réparation éventuelle de la conduite. En zone forestière, l'interdiction de plantation d'arbres et d'arbustes et l'obligation d'essartage sont étendues à cette largeur de bande.

Des canalisations et installations annexes, non installées sur le territoire mais dont les zones d'effets l'impactent :

- Les canalisations de gaz exploitées par GRT Gaz : MIONS-ST SORLIN-LE PEAGE (DN 200 – PMS de 54 bars) et MIONS-ST SORLIN-LE PEAGE (DN 200 – PMS de 67.7 bars)
- Les installations annexes ESTRABLIN SECT

La maîtrise des risques autour des canalisations de transport de gaz naturel ou assimilé, d'hydrocarbures et de produits chimiques :

Ces canalisations font l'objet de servitudes d'utilité publique figurant dans la liste et le plan joints en annexe du PLU.

Outre ces servitudes, il est demandé aux maires des communes traversées par ces canalisations d'être vigilants en matière de maîtrise de l'urbanisation aux abords de ces ouvrages, dans les zones de dangers pour la vie humaine, de façon proportionnée à trois niveaux de risques (significatifs, graves, très graves).

LA MAÎTRISE DES RISQUES AUTOUR DES CANALISATIONS : INSTITUTION DE NOUVELLES SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE PAR ARRÊTÉ PRÉFECTORAL

En application de l'Article R555-30 du code de l'environnement, le préfet de chaque département concerné institue par arrêté pris après avis de la commission départementale compétente en matière d'environnement et de risques sanitaires et technologiques : (...)

b) En application du troisième alinéa de l'article L. 555-16, des servitudes d'utilité publique :

- subordonnant, dans les zones d'effets létaux en cas de phénomène dangereux de référence majorant au sens de l'article R. 555-39, la délivrance d'un permis de construire relatif à un établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 100 personnes ou à un immeuble de grande hauteur à la fourniture d'une analyse de

compatibilité ayant reçu l'avis favorable du transporteur ou, en cas d'avis défavorable du transporteur, l'avis favorable du préfet rendu au vu de l'expertise mentionnée au III de l'article R. 555-31 ;

- interdisant, dans les zones d'effets létaux en cas de phénomène dangereux de référence réduit au sens de l'article R. 555-39, l'ouverture d'un établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 300 personnes ou d'un immeuble de grande hauteur ;
- interdisant, dans les zones d'effets létaux significatifs en cas de phénomène dangereux de référence réduit au sens de l'article R. 555-39, l'ouverture d'un établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 100 personnes ou d'un immeuble de grande hauteur.

A1- Nature des servitudes instituées par l'arrêté préfectoral du 19 décembre 2018

Servitudes SUP 1 :

Elles correspondent à la zone des premiers effets létaux (PEL) en cas de phénomène dangereux de référence majorant au sens de l'article R555-10-1 du code de l'environnement :

- La délivrance d'un permis de construire relatif à un établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 100 personnes ou à un immeuble de grande hauteur et son ouverture est subordonnée à la fourniture d'une analyse de compatibilité ayant reçu l'avis favorable du transporteur ou, en cas d'avis défavorable du transporteur, l'avis favorable du Préfet rendu au vu de l'expertise mentionnée au III de l'article R 555-31 du code de l'environnement.
- L'analyse de compatibilité est établie conformément aux dispositions de l'arrêté ministériel du 5 mars 2014 susvisé.

Servitudes SUP 2 :

Elles correspondent à la zone des premiers effets létaux (PEL) en cas de phénomène dangereux de référence réduit au sens de l'article R 555-10-1 du code de l'environnement :

- L'ouverture d'un établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 300 personnes ou d'un immeuble de grande hauteur est interdite.

Servitudes SUP 3 :

Elles correspondent à la zone d'effets létaux significatifs (ELS) en cas de phénomène dangereux de référence réduit au sens de l'article R 555-10-1 du code de l'environnement :

- L'ouverture d'un établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 100 personnes ou d'un immeuble de grande hauteur est interdite.

A2- Canalisations de transport de Gaz naturel exploitées par le transporteur GRT Gaz – Immeuble Bora – 6 rue Raoul Nordling – 9227 Bois Collombes Cedex

• Ouvrages traversant la commune

Nom de la canalisation	PMS (bar)	DN	Longueur dans la commune (en mètres)	Implantation	Distances S.U.P. en mètres (de part et d'autre de la canalisation)		
					SUP1	SUP2	SUP3
Alimentation PONT-EVEQUE DP	67,7	50	20	enterré	15	5	5
Alimentation PONT-EVEQUE CI	67,7	80	31	enterré	15	5	5
Alimentation PONT-EVEQUE DP	67,7	80	<1	enterré	15	5	5
MIONS- ST SORLIN- LE PEAGE	67,7	80	1895	enterré	15	5	5
MIONS- ST SORLIN- LE PEAGE	54	200	2330	enterré	45	5	5
RHONE 1	67,7	500	2327	enterré	195	5	5

- Ouvrages ne traversant pas la commune, mais dont les zones d'effets atteignent cette dernière

Nom de la canalisation	PMS (bar)	DN	Implantation	Distances S.U.P. en mètres (de part et d'autre de la canalisation)		
				SUP1	SUP2	SUP3
MIONS- ST SORLIN- LE PEAGE	67,7	200	enterré	55	5	5

- Installations annexes situées sur la commune

Nom de l'installation	Distances S.U.P. en mètres (à partir de l'installation)		
	SUP1	SUP2	SUP3
PONT-EVEQUE CI MUNKSJO	35	6	6
PONT-EVEQUE DP	35	6	6

NOTA : Si la SUP1 du tracé adjacent est plus large que celle de l'installation annexe, c'est elle qui doit être prise en compte au droit de l'installation annexe.

- Installations annexes non situées sur la commune, mais dont les zones d'effets atteignent cette dernière

Nom de l'installation	Distances S.U.P. en mètres (à partir de l'installation)		
	SUP1	SUP2	SUP3
ESTRABLIN SECT	35	6	6

NOTA : Si la SUP1 du tracé adjacent est plus large que celle de l'installation annexe, c'est elle qui doit être prise en compte au droit de l'installation annexe.

A3- Canalisations de transport d'hydrocarbures liquides, propriété de la société du pipeline méditerranée Rhône (SPMR) dont le siège social est 7-9 rue des Frères Morane – 75738 Paris Cedex 15 et exploitée par la Société du pipeline méditerranée Rhône – 1211 Chemin du Maupas – 38200 Villette-de-Vienne

- Ouvrages traversant la commune

Nom de la canalisation	PMS (bar)	DN	Longueur dans la commune (en mètres)	Implantation	Distances S.U.P. en mètres (de part et d'autre de la canalisation)		
					SUP1	SUP2	SUP3
B1	83	406	2917	Enterré	145	15	10

A4- Canalisations de transport d'hydrogène, propriété de Air Liquide France Industrie (ALFI) dont le siège social est 6 rue Cognac-Jay – 75007 Paris et exploitée par Air liquide France Industrie – 2 rue du Sauzal – 69230 Feyzin

- Ouvrages traversant la commune

Nom de la canalisation	PMS (bar)	DN	Longueur dans la commune (en mètres)	Implantation	Distances S.U.P. en mètres (de part et d'autre de la canalisation)		
					SUP1	SUP2	SUP3
FEYZIN - SALAISE SUR SANNE	100	100	2345	enterré	40	15	10

A5- Information du transporteur :

Conformément à l'article R.555-30-1 du code de l'environnement, le Maire informe le transporteur de toute demande de permis de construire, de certificat d'urbanisme opérationnel ou de permis d'aménager concernant un projet situé dans l'une des zones de SUP 1, 2, 3.

A6- Annexion au document d'urbanisme :

Les servitudes instituées sont annexées au document d'urbanisme en vigueur de la commune conformément aux articles L 151-43, 153-60, L161.1 et L163-10 du code de l'urbanisme.

L'arrêté préfectoral du 19 décembre 2018 est joint par conséquent aux annexes du PLU.

6.2. Sites et sols pollués

La commune de Pont-Evêque est concernée par **4 installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) répertoriées au titre des sites et sols pollués** :

- HYDRA BOCOTON : installation classée pour la protection de l'environnement soumise à déclaration, spécialisée dans le traitement du coton par cardage, a cessé ses activités le 25/07/2006. Des travaux de mise en sécurité ont été réalisés sur cet ancien site industriel. Un diagnostic des milieux effectué le 24/05/2006 a mis en évidence la présence de pollutions métalliques résiduelles qui non imputables aux activités de la Société précitée, constituait une source de pollution potentielle nécessitant un suivi environnemental précis. Afin d'éviter la création de voies de transfert entre le milieu sol et les cibles potentielles et de permettre l'accès aux ouvrages de surveillance, des restrictions d'usage au profit de l'Etat ont été actées par une servitude conventionnelle co-signée le 21 juillet 2008 entre la commune de Pont-Evêque devenue propriétaire du site et l'Etat. Ces restrictions d'usage portent sur les parcelles AK 4 – 543 – 561. Elles sont intégrées au règlement des zones « Ur » et « Nsco » du PLU. La servitude conventionnelle précitée est portée en annexes 6.2. du PLU.
- Trois anciens sites industriels sont recensés sur le territoire de Pont-Evêque (cf. la base de données « BASIAS »), à savoir :
 - Manufacture Générale d'Engrais (fabrication de produits azotés et d'engrais) -
 - Usine Ferrand-Frantz (traitement et revêtements des métaux) - chemin des Crassiers (actuel chemin de Forges)
 - Atelier M. NIVOLLET (récupération de matières métalliques recyclables) – 1 rue Montée Lucien Magnat

L'aménagement de ces sites peut être soumis à des restrictions d'usage en raison des activités potentiellement polluantes qu'ils ont pu accueillir. Ces restrictions figurent aux articles 2 des zones Ub et Uia

De plus, une servitude d'Utilité Publique a été instituée par arrêté préfectoral DDPP-DREAL UD38-2021-06-06 du 1^{er} juin 2021 à l'intérieur du périmètre de l'ancienne ICPE exploitée par la SAS CHARPENTES FRANCAISES. L'aménagement de ce site peut être soumis à des restrictions d'usage en raison de la présence localisée dans les sols de pesticides, de métaux et d'hydrocarbures et du risque sanitaire inacceptable susceptible d'être présent au droit de la parcelle AI519. La présence de restrictions est rappelée à l'article 2 de la zone Ui.

Article 7 – Dispositions relatives aux zonages « eaux usées et eaux pluviales » élaborés par ViennAgglo

Un zonage d'assainissement a été établi par ViennAgglo. Il rappelle les prescriptions demandées par le service gestionnaire des réseaux lors des demandes d'autorisation d'urbanisme.

Le zonage est annexé au PLU. Il comprend un volet « eaux usées » et un volet « eaux pluviales ».

LES EAUX USEES :

Le zonage distingue les secteurs d'assainissement collectif, d'assainissement collectif futur, et les secteurs d'assainissement non collectif.

Dans les secteurs d'assainissement autonome, le zonage d'assainissement fixe pour chaque secteur, les conditions d'assainissement et les filières d'assainissement individuel à respecter en fonction de l'aptitude des sols (cf la carte d'aptitude des sols dans le dossier des annexes n° 6 du PLU).

Il convient de se reporter à ce document pour toute demande d'autorisation d'urbanisme.

LES EAUX PLUVIALES :

Le zonage pluvial prescrit deux types d'aménagement :

- **Les bassins de rétention structurants** : ces ouvrages se conçoivent à l'échelle d'opérations d'habitat collectif ou pavillonnaire à partir d'une dizaine de lots, d'une ZAC, d'une opération de restructuration de l'habitat.
- **La rétention et l'infiltration à la parcelle** : ce sont des techniques dites alternatives à la création de bassin de rétention. Elles permettent de réduire les caractéristiques des aménagements à mettre en place à l'aval, voire de les supprimer. Il peut s'agit de micro bassins, chaussées à structure réservoir, puits d'absorption, fossés ou noues, toits stockant, stockage en citerne

Le zonage pluvial en annexes 6 du PLU distingue 3 types de zones sur le territoire de Pont-Evêque faisant l'objet de prescriptions de gestion des eaux pluviales reprises à l'article 4 du règlement de chacune des zones du PLU.

Article 8 - Dispositions communes aux différentes zones du PLU

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

8.1. Réglementation des accès et reculs des constructions

Les accès nouveaux sur les routes départementales et sur les autres voies publiques sont réglementés en application des articles R.111.2 du code de l'urbanisme. Ils pourront être limités afin d'éviter la multiplication d'accès directs sur ces voies.

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

8.2. Clôtures

L'édification de clôture n'est pas obligatoire même si clore son terrain est un droit (art 647 du code civil). L'édification de clôture est réglementée par les articles L 421-4 et R 421-12 du code de l'urbanisme. Elle doit être précédée d'une déclaration préalable.

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

8.3. Citernes à gaz, citernes de récupération des eaux de pluie - dépôts de matériaux de toute nature

Lorsque ces installations sont autorisées, elles doivent être dissimulées à la vue des tiers depuis les voies publiques, par des aménagements appropriés.

8.4. Stationnement des caravanes

En dehors d'un parc résidentiel de loisirs, d'un terrain de camping, d'un village de vacances, doit être précédée d'une déclaration préalable, l'installation d'une caravane autre qu'une résidence mobile mentionnée au « j de l'article R 421-23 » du Code de l'Urbanisme, lorsque la durée de cette installation est supérieure à trois mois par an. Sont prises en compte, pour le calcul de cette durée, toutes les périodes de stationnement, consécutives ou non (art R 421-23 du Code de l'Urbanisme).

8.5. Règle de réciprocité d'implantation des bâtiments agricoles (Article L. 111-3 du Code Rural)

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

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

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

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

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

Article 9 – Les dérogations au plan local d'urbanisme (art L152-3 à L 152-6 du code de l'urbanisme)

Art L152-3 : « Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme :
1° Peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ;
2° Ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par les dispositions de la présente sous-section ».

Art L152-4 : L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour permettre :

1° La reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles ;

2° La restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles ;

3° Des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant. L'autorité compétente recueille l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat et du maire ou du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, lorsqu'ils ne sont pas ceux qui délivrent le permis de construire.

Art L152-5 : *L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire ou le permis d'aménager et prendre la décision sur une déclaration préalable peut, par décision motivée, dans des limites fixées par un décret en Conseil d'Etat, déroger aux règles des plans locaux d'urbanisme relatives à l'emprise au sol, à la hauteur, à l'implantation et à l'aspect extérieur des constructions afin d'autoriser :*
 1° La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades des constructions existantes ;
 2° La mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes ;
 3° La mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades.
 La décision motivée peut comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

Article 10 - Articulation entre les articles 1 et 2 des différentes zones du règlement

L'article 1 liste les occupations et utilisations du sol interdites. Par conséquent, les occupations et utilisations non visées à cet article sont implicitement autorisées. L'article 2 détaille les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.

Article 11 - Lexique et définitions applicables au présent règlement

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

Acrotère : élément de façade situé au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse, constituant des rebords ou garde-corps pleins ou à claire-voie.

Adossement :

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

Alignement :

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

Annexe liée à l'habitation :

Les bâtiments annexes sont implantés sur la même unité foncière que le bâtiment principal. Ils peuvent être dissociés du bâtiment principal. Ils peuvent également être accolés au bâtiment principal, sans disposer d'un accès direct à ce dernier et sans compromettre l'équilibre de la composition architecturale. Ils sont traités en cohérence et en harmonie avec la construction principale.

Architecture contemporaine :

L'architecture contemporaine représente un type de construction spécifique et reconnaissable, caractérisé par l'emploi de matériaux industriels – notamment l'acier, le verre et le béton - dépourvus d'ornementation et assemblés de manière à former des volumes géométriques simples librement disposés dans l'espace (source : définition extraite du site www.archbis.one).

Architecture traditionnelle :

L'architecture traditionnelle renvoie à un type d'architecture plutôt vernaculaire, donc ancienne, ainsi qu'à des savoir-faire et à l'utilisation de matériaux locaux.

Attique :

Etage supérieur d'un édifice, construit en retrait et en général de façon plus légère.
 Couronnement établi au-dessus de la façade, tel qu'une balustrade ou un acrotère.

Baie :

Toute ouverture pratiquée dans un mur, servant au passage ou à l'éclairage des locaux et par laquelle une personne peut voir à l'extérieur à partir de la position debout.

Contigüe :

Est contigüe une construction qui touche, qui est accolée à une limite ou à une autre construction.

Destination des locaux :

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

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

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

Habitation :

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

Hébergement hôtelier :

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

Un immeuble relève de la destination « hébergement hôtelier » et non « habitat » lorsque, outre le caractère temporaire de l'hébergement, il comporte un minimum d'espaces communs propres aux hôtels (restaurant, blanchisserie, accueil). Il apparaît toutefois en filigrane dans la jurisprudence que ces services doivent être gérés par du personnel propre à l'établissement et non être simplement laissés à la libre disposition des résidents.

Bureaux :

Cette destination comprend les locaux où sont exercées des activités de direction, gestion, études, ingénierie, informatique, recherche, développement, en retenant parfois la dénomination « activités de services » plutôt que celle de « bureaux ».

Mais des établissements comme les agences de voyages, les établissements bancaires ou d'assurance peuvent apparaître à la fois comme des services et des commerces.

C'est principalement la notion d'accessibilité à la clientèle qui distingue la destination « bureau » de la destination « commerce ». Les locaux d'une centrale d'achat se rattachent ainsi à la destination bureau car n'y sont pas exercées des activités de présentation et de vente directe au public.

Commerce :

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

Peuvent être distingués au sein de la destination « commerce » :

- Le commerce de détail (définition INSEE) *consistant à vendre des marchandises dans l'état où elles sont achetées (ou après transformations mineures) généralement à une clientèle de*

particuliers, quelles que soient les quantités vendues. Outre la vente, cette activité de commerce de détail peut aussi recouvrir la livraison et l'installation chez le client (de meubles ou d'électroménager par exemple). La commercialisation d'un bien comprend généralement successivement une activité de commerce de gros (commerce inter-entreprises) suivie d'une activité de commerce de détail mais certains biens (biens d'équipement) ne font pas l'objet de commerce de détail

- Les commerces de gros (définition INSEE) consiste à acheter, entreposer et vendre des marchandises généralement à des détaillants, des utilisateurs professionnels (industriels ou commerciaux) ou des collectivités, voire à d'autres grossistes ou intermédiaires, et ce quelles que soient les quantités vendues.

Artisanat :

Cette destination comprend les locaux et leurs annexes où sont exercées des activités de fabrication artisanale de produits, vendus ou non sur place.

Pour la distinguer d'une activité industrielle, l'artisanat fait généralement appel à peu de main d'œuvre ou une main d'œuvre familiale, ne faisant pas appel à des équipements lourds ou des procédés de façonnage industriel.

Industrie :

Cette destination comprend les locaux et leurs annexes où les activités ont pour objet la fabrication industrielle de produits, l'exploitation et la transformation de matières premières en produits manufacturés finis ou semi-finis.

Entrepôt :

Sont considérés comme « entrepôts » dans le présent règlement, les locaux d'entreposage de marchandise ou de matériaux non destinés à la vente aux particuliers dans lesdits locaux, les locaux de reconditionnement de produits et de matériaux, représentant plus du 1/3 des surfaces dédiées à une activité industrielle, artisanale ou commerciale. Lorsque la surface des locaux est inférieure ou égale à 1/3 des surfaces de l'activité, ils relèvent de la destination principale de l'activité.

Exploitation agricole :

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

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

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

Sous la dénomination de bâtiments agricoles :

- les bâtiments d'élevage et leurs annexes
- les autres constructions à usage agricole : hangars pour le stockage des récoltes, du matériel, des engrais, des produits phytosanitaires, bâtiments pour le stockage et le conditionnement de fruits et légumes (chambres froides), séchoirs à tabac ou à noix, etc.

Exploitation forestière (bâtiments d') :

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

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

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

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

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou équipements collectifs :

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

Chaussée :

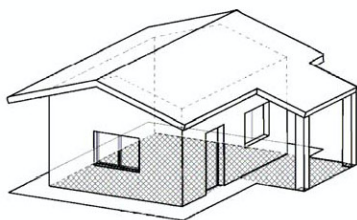
La chaussée est la partie de la voie destinée à la circulation des véhicules, ainsi que, généralement, à l'écoulement des eaux pluviales (caniveaux).

Coefficient d'emprise au sol (CES) :

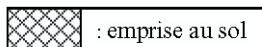
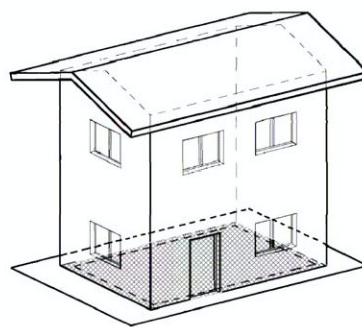
Il exprime le rapport entre l'emprise au sol * telle que présentée ci-dessous et la surface de la parcelle. Il est exprimé en pourcentage.

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

Croquis 1



Croquis 2



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

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

Défrichement :

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

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

06286 instituant un seuil de surface pour les demandes d'autorisation de défricher pour les bois des particuliers).

Egout du toit :

Limite ou ligne basse d'un pan de couverture, vers laquelle ruissellent les eaux de pluie. La ligne d'égout correspond, dans la plupart des cas, à la partie basse d'une gouttière ou d'un chéneau.

Emprise de la voie :

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

Emprise publique :

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

Ensemble immobilier :

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

On distingue :

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

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

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

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

1^{ère} catégorie : au-dessus de 1500 personnes

2^{ème} catégorie : de 701 à 1500 personnes

3^{ème} catégorie : de 301 à 700 personnes

4^{ème} catégorie : 300 personnes et au-dessous, à l'exception des établissements compris dans la 5^{ème} catégorie

5^{ème} catégorie : établissements accueillant un nombre de personnes inférieur au seuil dépendant du type d'établissement.

Extension de l'habitation :

Il convient de se référer à la réponse ministérielle publiée dans le JO Sénat du 05/06/2014 - page 1331.

De manière générale, il ressort de la jurisprudence que :

- le qualificatif juridique d'extension a été refusé en l'absence d'un minimum de contiguïté,
- l'extension d'une construction est l'agrandissement d'une seule et même enveloppe bâtie,
- ne peut être qualifiée d'extension une construction dont les dimensions sont comparables à celles du bâtiment auquel elle s'intègre ou la juxtaposition d'un nouveau bâtiment (dans ces cas la construction est considérée comme nouv elle).

Concernant le terme d'extension « mesurée », ou « limitée », il convient de rappeler que l'extension doit rester « subsidiaire par rapport à l'existant » et que le juge apprécie le qualificatif de « mesuré » en fonction de

l'importance de l'extension et de sa nature ; il signale qu'une extension de 30 % a pu être considérée comme « mesurée ».

Le Conseil d'État a précisé que le règlement de la zone naturelle devait mentionner la date à laquelle il convient d'apprécier le seuil maximal d'extension autorisée, donc fixer une date de référence. L'objectif, au demeurant logique, est d'éviter le contournement de la règle d'extension mesurée par des « demandes successives d'extension entraînant des modifications importantes des constructions existantes » CE 21 nov. 2007, Mme Salle-Gruber, préc. (source Gridaugh).

Habitation individuelle jumelée :

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

Habitations individuelles groupées :

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

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

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

Habitat intermédiaire :

Par habitat intermédiaire, on entend un type d'habitat qui associe les qualités du logement individuel (du point de vue de l'usage et de la symbolique) à la rationalité foncière, économique et au potentiel de sociabilité du logement collectif. Ses principales caractéristiques sont :

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

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

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

Habitat participatif : mode de production de l'habitat permettant à des groupes de citoyens de concevoir, créer et gérer leur habitat collectivement, pour mieux répondre à leurs besoins, en cohérence avec leurs moyens et leurs aspirations, en matière de vie sociale et d'écologie.

Limite séparative :

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

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

Limite de hauteur :

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

Local accessoire :

Cette notion est importante pour apprécier s'il y a ou non changement de destination d'un local.

Les locaux accessoires sont des locaux qui peuvent être situés dans la construction principale (combles, garages, pièces de faible dimension) contigus ou à proximité du bâtiment principal mais qui, dans les faits, n'ont pas la même destination que le bâtiment principal (lieu de vie du gardien d'un bâtiment industriel, local de stockage pour un commerce, atelier d'un artisan situé sous son habitation, grange d'un ancien corps de ferme...).

Le présent règlement du PLU fixe que le local accessoire aura la même destination que le bâtiment principal si sa surface de plancher est inférieure à 50% de la surface de plancher totale des bâtiments.

Logement locatif social :

Les logements du parc locatif social (au sens du ministère en charge du logement) sont :
 - les logement appartenant à des organismes de HLM (Habitation à loyer modéré), qu'ils soient ou non soumis à la législation HLM pour la fixation de leur loyer ;
 - les logements des autres bailleurs de logements sociaux non HLM (sociétés immobilières d'économie mixte , État, collectivités locales et établissements publics) et non soumis à la loi de 1948.

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

Il s'agit de logements financés par un crédit immobilier destiné à des personnes dont les ressources sont plafonnées. Ce prêt est attribué selon le revenu, la surface du bien immobilier.

Ce crédit garanti par l'Etat peut être consenti à titre de prêt principal pour acquérir un logement neuf ou ancien ou en vue d'effectuer des travaux dans son habitation.

Marge de recul :

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

Opération d'aménagement d'ensemble :

Le code de l'urbanisme ne définit pas ce qu'est une opération d'ensemble ou d'aménagement d'ensemble. L'article L 300-1 du code de l'urbanisme définit ce qu'est un aménagement :

« Les actions ou opérations d'aménagement ont pour objets de mettre en œuvre 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 ».

Il appartient à chaque PLU de définir avec précision la nature des projets concernés et en particulier le seuil à partir duquel on est en présence d'une opération d'aménagement d'ensemble :

Seront qualifiées d'opérations d'aménagement d'ensemble, les opérations ayant pour objet la construction d'une surface de plancher d'une certaine importance supérieure à 500 m² de surface de plancher et s'accompagnant des divisions foncières, pouvant nécessiter des aménagements.

Plate-forme :

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

Saillie :

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

Surface de plancher (art L112-1 du Code de l'Urbanisme) :

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

Voie privée :

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

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE 1 – ZONE Ua

Caractère de la zone (extrait du rapport de présentation)

La zone Ua correspond aux parties agglomérées historiques de Pont-Evêque, caractérisées par un bâti ancien dense, implanté à l'alignement et en mitoyenneté, formant un front bâti continu ou semi continu, cadrant l'espace rue. Elle inclut le Centre-Ville élargi, ainsi que le quartier ancien d'entrée de ville de Pont-St Georges / Les Forges. Cette zone accueille des fonctions urbaines diverses, d'habitat, de commerces, de services, d'artisanat de proximité, d'équipements publics.

Elle est destinée à accueillir des constructions qui viendront renforcer les fonctions urbaines existantes et prolonger les formes bâties existantes. Cette zone est appelée à se renouveler dans certaines parties construites (secteurs de démolition – reconstruction) et/ou à se densifier dans les parties non construites situées à l'arrière des fronts bâtis.

Elle comprend :

- **Deux secteurs Uaa**, délimités aux anciens faubourgs de Cancane ainsi qu'à celui de la Revolée le long de la Rue Etienne Perrot, se distinguant de la zone Ua par une hauteur maximale autorisée des constructions inférieure à celle de la zone Ua,
- **Des secteurs de délivrance de permis de construire subordonnée à la démolition de bâtiments existants** (Art. L151-10 du code de l'urbanisme), indicés (SR n°) ;
- **Un secteur de servitudes pris en application de l'article L151-41/5°** pour une durée de 5 ans dans l'attente de l'approbation par la collectivité d'un projet d'aménagement global ;
- **Des secteurs de préservation ou de développement de la diversité commerciale** (commerces de détail et de proximité), pris en application de l'article L 151-16 du code de l'urbanisme, au sein desquels des prescriptions de nature à assurer cet objectif, sont définies ;
- **Un secteur de densité minimale de construction aux abords des axes de transports collectifs** dans lequel une densité minimale de constructions est imposée (Art L 151-26 du code de l'urbanisme) ;
- **Plusieurs secteurs d'Orientations d'Aménagement et de Programmation** (Art L 151-6 et 7 du code de l'urbanisme) pour accompagner le renouvellement urbain, la densification de la ville ;
- **Des emplacements réservés** à des voies, ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, aux espaces verts ainsi qu'aux espaces nécessaires aux continuités écologiques, en application de l'article L 151-41 du code de l'urbanisme ;
- **Du patrimoine bâti** à protéger, identifié en application des articles L 151-19 et R123-11-h du Code de l'Urbanisme
- **Des zones humides (inventaire du Département)**, à protéger strictement (Art 151-23) pour leur valeur écologique dans lesquelles des prescriptions de nature à assurer leur préservation sont définies ;
- **Un secteur de présomption de prescriptions archéologiques et de saisine sur les dossiers d'urbanisme**, délimité en application de l'arrêté préfectoral n°08-398 du 23/10/2008, dans lesquels les projets d'aménagement affectant le sous-sol peuvent faire l'objet de prescriptions archéologiques préalablement à leur réalisation ;
- **Des secteurs affectés par le bruit des voies classées sonores par arrêté préfectoral n°38-2022-04-15-00007 ;**
- **Des secteurs de risques naturels réglementés par le Plan de Prévention des Risques Naturels (P.P.R.N)** applicable au territoire (approuvé par arrêté préfectoral du 13/02/2006) et joint en annexe du PLU.

ARTICLE Ua 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits en zones Ua et Uaa :

1. Les constructions et installations à usage industriel ;
2. Les installations classées pour la protection de l'environnement non autorisées à l'article Ua 2 ;
3. Les constructions à usage artisanal non autorisées à l'article Ua 2 ;
4. Les constructions à destination de l'exploitation agricole ou forestière ;
5. Les constructions destinées à la fonction d'entrepôts ¹ ;
6. Les terrains de camping – caravanage ;
7. Les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisirs ;
8. L'aménagement de terrain pour la pratique de sports et/ou de loisirs, motorisés ;
9. Les affouillements et exhaussements non autorisés à l'article Ua 2 ;
10. Les dépôts de toute nature (déchets, véhicules accidentés ou usagés, ferraille) ;
11. **Dans les secteurs de risques naturels du PPRN** (Plan de Prévention des Risques Naturels) approuvé : se reporter au règlement du PPRN, joint en annexe du PLU.
12. **Dans les secteurs de délivrance de permis de construire subordonnée à la démolition de bâtiments existants** (Art. L151-10 du code de l'urbanisme), indicés (SR 1-2-3) : toute construction, tant que les bâtiments identifiés au règlement graphique n'ont pas été démolis sur le terrain où l'implantation de la construction est envisagée ;
13. **Au sein du secteur de servitudes institué en application de l'article L 151-41/5° du code de l'urbanisme**, pour une durée de 5 ans dans l'attente de l'approbation par la collectivité d'un projet d'aménagement global, les constructions et installations à destination de l'habitation, de l'artisanat, du commerce, de l'industrie, de l'entrepôt, sauf celles autorisées à l'article Ua 2 ;
14. **Dans les secteurs de préservation ou de développement de la diversité commerciale** portés au règlement graphique, en bordure des rues et places, le changement de destination des locaux affectés au commerce et à l'artisanat, ainsi que les rez de chaussée de constructions nouvelles non affectés à du commerce et/ou de l'artisanat non nuisant ;
15. **Dans les zones humides de l'inventaire départemental**, toutes occupations et utilisations des sols pouvant compromettre leur conservation, ainsi que les affouillements, exhaussements de sols, ou travaux non compatibles avec une bonne gestion des milieux humides ;
16. Toutes occupations et utilisations du sol non compatibles avec les principes **définis dans les orientations d'aménagement et de programmation** du PLU ;

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

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

Sont admis aux conditions particulières suivantes :

1. **Dans le secteur de servitudes pris en application de l'article L151-41/5°** pour une durée de 5 ans dans l'attente de l'approbation par la collectivité d'un projet d'aménagement global :
 - L'adaptation, le changement de destination, la réfection des constructions et installations existantes ;
 - L'extension limitée des constructions et installations existantes dans la limite de 30% de leur emprise au sol à l'approbation du PLU.
2. **Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ainsi que les constructions à usage artisanal**, dès lors qu'elles sont compatibles avec un voisinage habité, ne créent ni nuisances esthétiques, olfactives, sonores, ni va et vient continu de véhicules, ni risques ou dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens;
3. **Le patrimoine bâti** identifié au règlement graphique est soumis à un permis de démolir (art R 421-28-e), lequel peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales si les travaux envisagés sont de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur de ces éléments bâtis.
4. **Les affouillements et exhaussements du sol** liés aux constructions et installations autorisées dans la zone, à leur desserte, ou entrant dans le cadre de travaux et aménagements de nature à réduire les risques ;
5. **Dans les secteurs de risques naturels du PPRN** (Plan de Prévention des Risques Naturels) approuvé : se reporter au règlement du PPRN, joint en annexe du PLU.
6. **Dans les zones archéologiques de saisine**, tous dossiers de demandes de permis de construire, d'aménager, de démolir, d'autorisation d'installations et travaux divers, doivent être transmis à l'initiative de la personne projetant d'exécuter des travaux, au service régional de l'archéologie (Préfet de région) afin que puissent être prescrites des mesures archéologiques préventives.

ARTICLE Ua 3 - ACCES ET VOIRIES PUBLIQUES

1. Les dispositions de l'article R 111-2 du Code de l'Urbanisme ⁽¹⁾ sont applicables.

2- Accès :

2.1/ Les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble à desservir. Ils doivent satisfaire aux règles minimales de sécurité, telles que la défense contre l'incendie, la protection civile et le brancardage.

2.2/ Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité pour des raisons de sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies publiques, les constructions peuvent être autorisées, sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

3- Voies :

Les voies doivent répondre à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, permettre une circulation aisée, le passage des véhicules de secours, de déneigement et ne doivent pas présenter un risque pour la sécurité des usagers. Cette sécurité doit

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

être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

ARTICLE Ua 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- Eau potable :

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable, suivant le règlement applicable à la commune. Les canalisations doivent être de dimensions adaptées à l'opération et comporter un système de déconnexion du réseau public.

2- Assainissement :

Les dispositions applicables au territoire de la commune sont celles du règlement d'assainissement en vigueur et du zonage des eaux usées et pluvial de la commune joints en annexe du PLU.

- **Eaux usées :**

En zone d'assainissement collectif, le raccordement au réseau public de collecte est obligatoire pour toute construction ou installation rejetant des eaux usées, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

En cas d'absence de réseau, ou en cas de raccordement présentant des difficultés techniques dûment justifiées auprès du service compétent, une installation d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur doit être mise en place, après accord du SPANC (Service Public d'Assainissement Non Collectif).

Eaux des piscines privées : Le déversement des eaux de piscine privée est interdit dans le réseau d'eaux usées. Seules les eaux de lavage des filtres doivent être déversées dans le réseau public d'eaux usées.

Eaux usées non domestiques : Le déversement des effluents autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à l'autorisation préalable de la collectivité compétente. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus.

- **Eaux pluviales :**

Les dispositions applicables sont celles du règlement d'assainissement en vigueur et du zonage pluvial en vigueur de la commune de Pont-Evêque, joints en annexe du PLU.

Les réseaux internes des opérations de constructions sont de type séparatif.

Toute opération d'aménagement, construction ou réhabilitation ne doit pas augmenter le débit naturel des eaux pluviales tombant sur le terrain support du projet. Des techniques de gestion alternative des eaux pluviales sont mises en œuvre pour atteindre cet objectif (maintien d'espaces verts de pleine terre, noues, revêtements poreux, chaussée réservoir, toiture végétalisée...).

Les canalisations de débit de fuite ou de surverse sont dirigées dans un fossé en priorité ou dans le réseaux d'eaux pluviales après accord du service d'assainissement.

Le rejet des eaux de vidange de piscine privée est autorisé, si l'infiltration n'est pas possible. Les effluents de piscine doivent être vidangés à débit limité (volume total au moins sur 24 heures) et après neutralisation des agents chimiques de traitement (chlore, désinfectant...).

L'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle est à privilégier dès que le terrain le permet. Les volumes de stockages ci-après en cas d'infiltration impossible à respecter en fonction de la zone dans laquelle est situé le projet, sont les suivants.

Prescriptions fonction de la localisation de la construction dans le zonage pluvial (joint en annexe 6.4. du PLU) :

Zones du zonage pluvial	Mesures pour éviter l'aggravation voire améliorer la situation	Volumes de stockage à la parcelle en cas d'infiltration impossible
Zone à risque connu	Limitier les débits rejetés au domaine public Favoriser l'infiltration si le sol le permet Mettre en place un volume de stockage si l'infiltration n'est pas possible	Pour une surface imperméabilisée < 600 m : 28 l/m² imperméabilisé. Pour une surface imperméabilisée > 600 m : Volume de stockage calculé pour une période de retour de 20 ans - Débit de fuite = débit annuel avant aménagement.
La zone à risque potentiel – à surveiller :	Limitier les débits rejetés au domaine public Favoriser l'infiltration si le sol le permet Mettre en place un volume de stockage si l'infiltration n'est pas possible	Pour une surface imperméabilisée < 600 m² : 27 l/m² imperméabilisé Pour une surface imperméabilisée > 600 m² : Volume de stockage calculé pour une période de retour de 20 ans - Débit de fuite = débit biannuel avant aménagement.
La zone sans risque majeur :	Limitier les débits rejetés au domaine public Favoriser l'infiltration si le sol le permet Mettre en place un volume de stockage si l'infiltration n'est pas possible	Pour une surface imperméabilisée < 600 m² : 22 l/m² imperméabilisé Pour une surface imperméabilisée > 600 m² : Volume de stockage calculé pour une période de retour de 10 ans - Débit de fuite = débit annuel avant aménagement.

3- Autres réseaux

Les réseaux (électricité, téléphone, haut débit, fibre...) doivent être enterrés.
Les coffrets techniques sont encastrés dans les façades ou intégrés soigneusement dans les clôtures.

4- Déchets ménagers

Les constructions doivent satisfaire aux obligations du règlement de collecte et d'élimination des déchets ménagers ou assimilés de ViennAgglo, joint en annexe du PLU.

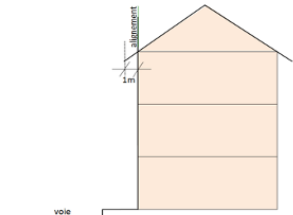
ARTICLE Ua 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE Ua 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1- Application des règles ci-dessous :

- Les règles s'appliquent aux voies et emprises publiques ou privées, ouvertes à la circulation publique.
- Elles s'appliquent au corps principal du bâtiment, les passées de toitures dans la limite de 1 mètre

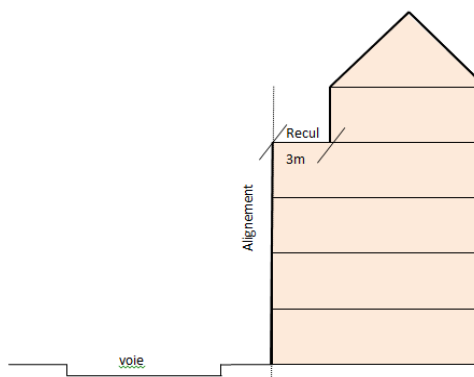


de débordement ne sont pas prises en compte (voir schéma ci-contre), à condition de ne pas entraver le bon fonctionnement de la circulation. Les saillies et balcons surplombant les voies sont interdits.

- Pour les piscines, le retrait est calculé à partir des bords extérieurs du bassin.
- Le règlement ne fait pas opposition à l'application de l'article R123-10-1¹ du code de l'urbanisme.

2- Règles générales :

- La construction s'implante à l'alignement actuel ou futur des voies et emprises publiques.
- En cas de constructions sur 5 niveaux maximum, la façade du dernier niveau de la construction (R+4) est implantée avec un retrait de l'alignement, supérieur ou égal à 3 mètres (voir schéma ci-contre).
- Les piscines doivent s'implanter en retrait minimum de 5 mètres de l'alignement des voies départementales ou de 3 mètres des autres voies.



3- Dispositions particulières :

- Une implantation différente de celles fixées dans les règles générales, peut être admise ou imposée pour :
 - Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous réserve de tenir compte de l'implantation des constructions contiguës et de la séquence dans laquelle elles s'insèrent.
 - L'aménagement et l'extension des constructions dans le prolongement des bâtiments existants sous réserve de l'article R 111-2 du code de l'urbanisme.
 - La construction d'annexes sous réserve de l'article R 111-2 du code de l'urbanisme.
 - La prise en compte des caractéristiques particulières du terrain telles qu'une configuration irrégulière ou atypique, une topographie accidentée, une situation en décalage altimétrique par rapport au niveau de la voie, une localisation au contact de plusieurs voies (terrain d'angle notamment), afin d'adapter le projet en vue de son insertion dans le site.

ARTICLE Ua 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1- Application des règles ci-dessous :

- Les règles s'appliquent aux limites de propriété (limites latérales aux voies, limites de fonds de parcelles).
- Elles s'appliquent en tout point de la construction ; les passées de toitures, encorbellements sont pris en compte.

¹ Art R 123-10-1 du code de l'urbanisme : « Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose ».

- Pour les piscines, le retrait est calculé à partir des bords extérieurs du bassin.
- Le règlement ne fait pas opposition à l'application de l'article R123-10-1¹ du code de l'urbanisme.

2- Règles générales :

2.1. Tout bâtiment doit être implanté soit :

- sur **les deux limites séparatives** aboutissant aux voies (ordre continu)
- sur **une des limites séparatives latérales** aboutissant aux voies (ordre semi-continu). Dans ce cas, la distance entre la construction et l'autre limite séparative aboutissant aux voies ne doit pas être inférieure à 4 m
- **suivant un recul de 4 m minimum**

2.2- Les piscines (bords extérieurs du bassin) doivent être implantées en recul de 3 m minimum des limites séparatives (latérales et de fond de parcelle).

3- Dispositions particulières :

- Une implantation différente de celles fixées dans les règles générales, peut être admise ou imposée pour :
 - Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous réserve de tenir compte de l'implantation des constructions contigües et de la séquence dans laquelle elles s'insèrent ;
 - L'aménagement et l'extension des constructions dans le prolongement des bâtiments existants sous réserve de l'article R 111-2 du code de l'urbanisme.

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

Sans objet.

ARTICLE Ua 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Dans les secteurs de densité minimale aux abords des axes de transports en commun *(Art L 151-26 du code de l'urbanisme), l'emprise au sol des constructions liées à des opérations d'aménagement d'ensemble ou à des opérations en secteurs de renouvellement urbain identifiés au règlement graphique, ne peut être inférieure à 25% de la surface de l'unité foncière support du projet.

Ne sont pas concernés par cette disposition, l'aménagement ou l'extension des constructions existantes, les annexes (y compris les piscines) et les constructions isolées non réalisées dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble ou au sein des secteurs de renouvellement urbain portés au règlement graphique.

ARTICLE Ua 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1- Champ d'application de la règle :

La hauteur maximale des constructions est la distance calculée entre le terrain naturel et l'égout de toiture ou le niveau supérieur de l'acrotère, à l'exclusion des ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures.

Le terrain naturel est celui qui existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet de construction objet du permis (voir schémas de mesure de la hauteur dans les terrains en pente).

2- Illustrations de la mesure de la hauteur maximale de la construction par rapport au Terrain Naturel (TN) sur terrains en pente ou en déclivité :

Schéma 1 : Terrain en surélévation par rapport à la voie d'accès de desserte de la construction

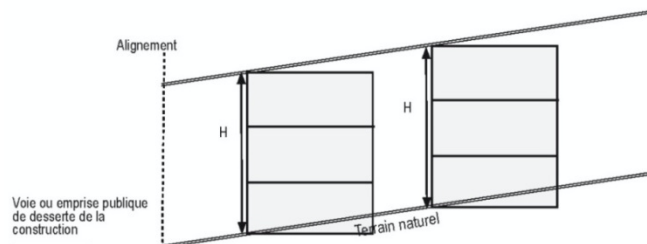
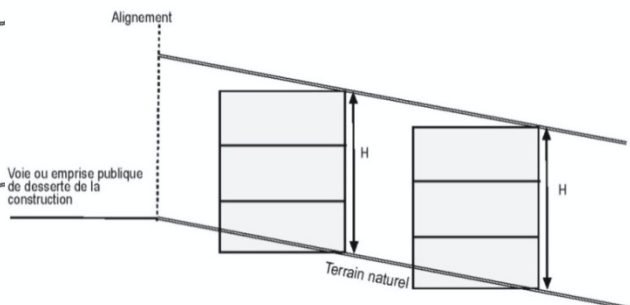
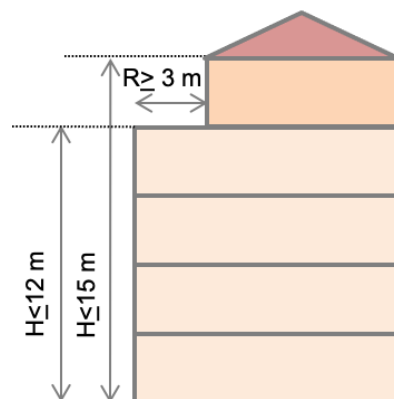


Schéma 2 : Terrain en contre bas de la voie d'accès de desserte de la construction



3- Hauteur maximale des constructions fixée à l'égout de toit ou au sommet de l'acrotère est fixée à 12 mètres en zone Ua et 7 mètres en zone Uaa.

En zone Ua, la hauteur maximale à l'égout de toit ou au sommet de l'acrotère peut être portée à 15 mètres si la façade du dernier niveau de la construction est implantée en retrait de 3 m minimum (en attique) de la façade de la construction sur rue (voir schéma).



La hauteur des constructions à usage d'annexes est limitée à 3,50 m à l'égout de toit

4- Les règles de hauteur définies ci-avant ne s'appliquent pas

- Aux poteaux, pylônes, transformateurs et autres installations techniques nécessaires aux réseaux de distribution d'énergie et de télécommunications sous réserve de s'intégrer dans l'environnement existant,
- Au réaménagement des bâtiments existants sous réserve de ne pas modifier leurs volumes existants. En cas de reconstruction totale des bâtiments, non consécutive d'un sinistre, les règles de hauteur définies ci-avant s'appliquent.

ARTICLE Ua 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS NEUVES, ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

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

ARTICLE Ua 12 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues doit être assuré en dehors des voies publiques, sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat (200 m maximum) en respectant les normes définies ci-après.

Les normes ci-après s'appliquent pour les nouvelles constructions et les constructions existantes (cas de création de surface de plancher supplémentaire : extension, surélévation, changement de destination).

1. Normes pour le stationnement des véhicules automobiles

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

Elles sont cumulatives en cas de juxtaposition ou d'imbrication de plusieurs destinations.

Le calcul du nombre de places exigibles est arrondi au nombre entier supérieur si la décimale est strictement supérieure à 0.5.

Si l'aménagement d'un bâtiment existant à usage de logement ne relève pas d'une autorisation d'urbanisme (pas de changement de destination, de création de surface de plancher et sans changement d'aspect extérieur), la création de nouveaux logements doit respecter les normes de stationnement ci-après (art L 160.1 du code de l'urbanisme).

Destination	Dans le secteur de densité minimale de constructions aux abords des axes de transports en commun (Art L 151-26)	Hors du secteur de densité minimale de constructions aux abords des axes de transports en commun (Art L 151-26)
Habitation	1 place par logement. 0.5 place par logement locatif social	1 place par logement d'une surface de plancher < 60 m ² , 2 places par logement d'une surface de plancher ≥ 60 m ² 1 place par logement locatif social
	1 place visiteur pour 10 logements Le parc de stationnement des bâtiments neufs à usage d'habitation ou tertiaire sera équipé de places servant à l'alimentation électrique des véhicules électriques ou hybrides rechargeables conformément au code de la construction et de l'habitation.	
Hébergement hôtelier	1 place par chambre	
Commerce	- Pas d'obligation si la surface de vente est inférieure ou égale à 300 m ² . - A partir de 301 m ² de surface de vente, il est exigé 1 place par tranche de 60 m ² de surface de vente.	1 place par 50 m ² de surface de vente
Artisanat	- Pas d'obligation si la surface d'activités est inférieure à 300 m ² - A partir de 301 m ² de surface de vente, il est exigé 1 place par tranche de 60 m ² de surface de plancher	1 place par tranche de 50 m ² de surface de plancher
Bureaux	1 place par 50 m ² de surface de plancher	1 place pour 40 m ² de surface de plancher
Equipements publics	Selon les besoins de l'équipement	

2. Modalité de réalisation

- Les aires de stationnement de surface à l'air libre sont réalisées avec des matériaux qui contribuent à limiter l'imperméabilisation de sols et favorisent l'infiltration des eaux pluviales dans les sols
- A partir de 25 places, les aires de stationnement de surface doivent être fractionnées en plusieurs unités séparées par des espaces verts. Les aires de stationnement doivent être plantées d'arbres de haute tige à raison d'un sujet pour 4 places pouvant le cas échéant être regroupés sur une même surface.
- Caractéristiques géométriques d'une place de stationnement automobile dans les aires de stationnement de surface : 25 m² par place – 30 m² par place pour les places réservées aux personnes à mobilité réduite.

3. Stationnement des cycles et cycles à pédalages

Destination	Quantités requises
Habitation (à partir de 2 logements)	1 espace réservé au stationnement sécurisé des vélos intégré au bâtiment, ou à l'extérieur du bâtiment à condition d'être clos et couvert et situé sur la même unité foncière que le bâtiment. Les normes à prendre en compte : - Une place par logement - Une place visiteurs pour 10 logements
Bureaux	- Une place par 50 m² de surface de plancher - Une place visiteurs par 150 m² de surface de plancher
Equipements publics	Le nombre de places de stationnement à prévoir aux abords immédiats de l'établissement, doit répondre aux besoins induits par la nature, la fonction, les utilisateurs et la localisation des constructions

ARTICLE Ua 13 – ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS - PLANTATIONS

1/ Espaces éco-aménageables :

Chaque opération doit prévoir des espaces éco-aménageables, quelle que soit la taille de la parcelle, afin d'améliorer le cadre de vie, d'optimiser la gestion des eaux pluviales et de limiter la formation d'îlot de chaleur urbain.

L'espace éco-aménageable peut prendre la forme d'espaces libres de pleine terre, surfaces au sol végétalisées, toitures et/ou murs végétalisés, cheminements piétons, aires de jeux, aires de stationnement non imperméabilisées.

Les espaces verts de pleine terre doivent représenter au moins 10% de surface du terrain support du projet. Ils doivent être réalisés majoritairement d'un seul tenant et présenter des proportions permettant un usage d'agrément et de plantations selon les caractéristiques du terrain et son environnement.

2/ Plantations :

Les plantations (haies de clôtures, arbres de hautes tiges, arbres d'ornements...) sont réalisées avec des essences locales variées à majorité caduques.

Pour composer sa haie vive et choisir les arbres de haute tige, on peut consulter la plaquette éditée par le Conseil Général de l'Isère ⁽²⁾ « planter les haies champêtres en Isère ».

ARTICLE Ua 14 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les projets participeront par leur architecture à la mise en œuvre des objectifs de haute qualité environnementale :

- Orientation sud des constructions pour maximiser les apports de chaleur gratuits en période d'hiver, combinée à la mise en place de dispositifs de protection solaire passifs adéquats

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

pour éviter les surchauffes en été (éléments architecturaux de protection, plantations d'arbres à feuilles caduques, ...).

- Dimensions et performance thermique des ouvertures, usage des énergies renouvelables, réduction de l'énergie grise des matériaux employés, etc.
- Emploi recommandé de dispositifs passifs (haies, murs ...) de protection vis-à-vis des vents dominants.

ARTICLE Ua 15 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Le constructeur, l'aménageur ou le lotisseur bénéficiaire de l'autorisation d'urbanisme doit prévoir les fourreaux nécessaires aux passages des réseaux à très haut débit.

CHAPITRE 2 – ZONE Ub et ses secteurs Uba et Ubc

Caractère de la zone (extrait du rapport de présentation)

La zone Ub correspond aux quartiers résidentiels mixtes de grands ensembles immobiliers construits sous la forme de barres et de tours dans les années 1970, implantées en ordre discontinu : le Plan des Aures, les Genêts et plusieurs immeubles du centre-ville. Leur fonction dominante est l'habitat. Leur caractère mixte doit être pour autant affirmé en particulier dans les pôles de centralité de quartier et le long des axes structurants.

Le plan distingue :

- **Un secteur Uba** autorisant une hauteur maximale des constructions inférieure à celle de la zone Ub pour s'intégrer aux quartiers riverains. Il englobe notamment le secteur d'OAP n°3 « Cœur d'ilot 2 ».
- **Un secteur Ubc**, correspondant au centre commercial du Plan des Aures.
- **Un secteur d'intensification urbaine aux abords des axes de transports collectifs** dans lequel une densité minimale de constructions est imposée (Art L 151-26 du code de l'urbanisme) ;
- **Des secteurs de délivrance de permis de construire subordonnée à la démolition de bâtiments existants** (Art. L151-10 du code de l'urbanisme), indicés (SR n°) ;
- **Un secteur de présomption de prescriptions archéologiques et de saisine sur les dossiers d'urbanisme**, délimités en application de l'arrêté préfectoral n°08-398 du 23/10/2008, dans lesquels les projets d'aménagement affectant le sous-sol peuvent faire l'objet de prescriptions archéologiques préalablement à leur réalisation ;
- **Un secteur d'Orientations d'Aménagement et de Programmation** (Art L 151-6 et 7 du code de l'urbanisme) ;
- **Des secteurs de risques naturels réglementés par le Plan de Prévention des Risques Naturels (P.P.R.N)** applicable au territoire (approuvé par arrêté préfectoral du 13/02/2006) et joint en annexe du PLU.
- **Un ancien site industriel ayant pu accueillir des activités potentiellement polluantes** sans action précise de la part de l'administration et vis-à-vis duquel des restrictions d'usage peuvent être prescrites (Art R 123-11-b du code de l'urbanisme en vigueur avant le 31 décembre 2015) ;
- **Des secteurs affectés par le bruit des voies classées sonores par arrêté préfectoral n°38-2022-04-15-00007** ;

ARTICLE Ub 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits dans la zone Ub et ses secteurs Uba et Ubc :

1. Les constructions et installations à usage industriel ;
2. Les commerces en zone Ub, et secteur Uba ;
3. Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, ou générant des périmètres de protection ou présentant un danger grave ou des risques d'insalubrité pour le voisinage, hormis celles autorisées à l'article Ub 2 ci-après ;
4. Les constructions et installations à usage artisanal, hormis celles autorisées à l'article Ub 2 ci-après ;
5. Les constructions à usage d'hébergement hôtelier en secteurs Uba ;
6. Les constructions à usage de bureaux en secteur Uba ;
7. Les constructions à destination de l'exploitation agricole ou forestière ;
8. Les constructions destinées à la fonction d'entrepôts ¹ ;
9. Les abris de jardins ou les garages isolés ne constituant pas une annexe ² à une habitation existante dans la zone ;
10. Les terrains de camping – caravanage ;
11. Les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisirs ;
12. L'aménagement de terrain pour la pratique des sports ou des loisirs motorisés ;
13. Les affouillements et exhaussements de sol non autorisés à l'article Ub 2 ;
14. Les dépôts de toute nature (déchets, véhicules accidentés ou usagés, ferraille) ;
15. **Dans le secteur de délivrance de permis de construire subordonnée à la démolition de bâtiments existants** (Art. L151-10 du code de l'urbanisme), **indiqué (SR 4-7)** : toute construction tant que les bâtiments identifiés au règlement graphique n'ont pas été démolis sur le terrain où l'implantation de la construction est envisagée ;
16. Toutes occupations et utilisations du sol non compatibles avec les principes **définis dans les orientations d'aménagement et de programmation** ;
17. **Dans les secteurs de risques naturels du PPRN** (Plan de Prévention des Risques Naturels) approuvé : se reporter au règlement du PPRN, joint en annexe du PLU.

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

Sont admis aux conditions particulières suivantes :

1. **En secteur Ubc, les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration**, à condition qu'elles soient compatibles avec un voisinage habité, ne créent ni nuisances esthétiques, olfactives, sonores, ni va et vient continu de véhicules, ni risques ou dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens;
2. **Les constructions à usage artisanal en zone Ub, en secteurs Uba et Ubc**, à condition qu'elles soient compatibles avec un voisinage habité, ne créent ni nuisances esthétiques, olfactives, sonores, ni va et vient continu de véhicules, ni risques ou dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens;

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

² Voir définition de l'annexe dans le titre 1 du présent règlement

3. **Les affouillements et exhaussements du sol liés** aux constructions et installations autorisées dans la zone, à leur desserte ou entrant dans le cadre de travaux et aménagements de nature à réduire les risques ;
4. **Dans les zones archéologiques de saisine**, pour toutes constructions autorisées, les dossiers de demandes de permis de construire, d'aménager, de démolir, d'autorisation d'installations et travaux divers, doivent être transmis à l'initiative de la personne projetant d'exécuter des travaux, au service régional de l'archéologie (Préfet de région) afin que puissent être prescrites des mesures archéologiques préventives.
5. **Dans l'ancien site industriel repéré au règlement graphique, ayant pu accueillir des activités potentiellement polluantes** sans action précise de la part de l'administration, les occupations et utilisations du sol autorisées peuvent faire l'objet de restrictions d'usages. Avant toute réaffectation, un bilan de l'état des sols doit être entrepris par le pétitionnaire
6. **Dans les secteurs de risques naturels du PPRN** (Plan de Prévention des Risques Naturels) approuvé : se reporter au règlement du PPRN, joint en annexe du PLU.

ARTICLE Ub 3 - ACCES ET VOIRIES PUBLIQUES

1- Les dispositions de l'article R 111-2 du Code de l'Urbanisme ⁽¹⁾ sont applicables.

2- Accès :

2.1/ Les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble à desservir. Ils doivent satisfaire aux règles minimales de sécurité, telles que la défense contre l'incendie, la protection civile et le brancardage.

2.2/ Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité pour des raisons de sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies publiques, les constructions peuvent être autorisées, sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

3- Voies :

Les voies doivent répondre à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, permettre une circulation aisée, le passage des véhicules de secours, de déneigement et ne doivent pas présenter un risque pour la sécurité des usagers. 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.

ARTICLE Ub 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- Eau potable :

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable, suivant le règlement applicable à la commune. Les canalisations doivent être de dimensions adaptées à l'opération et comporter un système de déconnexion du réseau public.

2- Assainissement :

Les dispositions applicables au territoire de la commune sont celles du règlement d'assainissement en vigueur et du zonage des eaux usées et pluvial de la commune joints en annexe du PLU.

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

Eaux usées :

En zone d'assainissement collectif, le raccordement au réseau public de collecte est obligatoire pour toute construction ou installation rejetant des eaux usées, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
En cas d'absence de réseau, ou en cas de raccordement présentant des difficultés techniques dûment justifiées auprès du service compétent, une installation d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur doit être mise en place, après accord du SPANC (Service Public d'Assainissement Non Collectif).

Eaux des piscines privées : Le déversement des eaux de piscine privée est interdit dans le réseau d'eaux usées. Seules les eaux de lavage des filtres doivent être déversées dans le réseau public d'eaux usées.

Eaux usées non domestiques : Le déversement des effluents autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à l'autorisation préalable de la collectivité compétente. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus.

Eaux pluviales :

Les dispositions applicables sont celles du règlement d'assainissement en vigueur et du zonage pluvial en vigueur de la commune de Pont-Evêque, joints en annexe du PLU.

Les réseaux internes des opérations de constructions sont de type séparatif.

Toute opération d'aménagement, construction ou réhabilitation ne doit pas augmenter le débit naturel des eaux pluviales tombant sur le terrain support du projet. Des techniques de gestion alternative des eaux pluviales sont mises en œuvre pour atteindre cet objectif (maintien d'espaces verts de pleine terre, noues, revêtements poreux, chaussée réservoir, toiture végétalisée...).

Les canalisations de débit de fuite ou de surverse sont dirigées dans un fossé en priorité ou dans le réseaux d'eaux pluviales après accord du service d'assainissement.

Le rejet des eaux de vidange de piscine privée est autorisé, si l'infiltration n'est pas possible. Les effluents de piscine doivent être vidangés à débit limité (volume total au moins sur 24 heures) et après neutralisation des agents chimiques de traitement (chlore, désinfectant...).

L'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle est à privilégier dès que le terrain le permet. Les volumes de stockages ci-après en cas d'infiltration impossible à respecter en fonction de la zone dans laquelle est situé le projet, sont les suivants.

Prescriptions fonction de la localisation de la construction dans le zonage pluvial (joint en annexe 6.4. du PLU) :

Zones du zonage pluvial	Mesures pour éviter l'aggravation voire améliorer la situation	Volumes de stockage à la parcelle en cas d'infiltration impossible
Zone à risque connu	Limiter les débits rejetés au domaine public Favoriser l'infiltration si le sol le permet Mettre en place un volume de stockage si l'infiltration n'est pas possible	Pour une surface imperméabilisée < 600 m : 28 l/m² imperméabilisé. Pour une surface imperméabilisée > 600 m : Volume de stockage calculé pour une période de retour de 20 ans - Débit de fuite = débit annuel avant aménagement.

Zones du zonage pluvial	Mesures pour éviter l'aggravation voire améliorer la situation	Volumes de stockage à la parcelle en cas d'infiltration impossible
La zone à risque potentiel – à surveiller : Limiter les débits rejetés au domaine public Favoriser l'infiltration si le sol le permet	Limiter les débits rejetés au domaine public Favoriser l'infiltration si le sol le permet Mettre en place un volume de stockage si l'infiltration n'est pas possible	Pour une surface imperméabilisée < 600 m² : 27 l/m² imperméabilisé Pour une surface imperméabilisée > 600 m² : Volume de stockage calculé pour une période de retour de 20 ans - Débit de fuite = débit biannuel avant aménagement.
La zone sans risque majeur :	Limiter les débits rejetés au domaine public Favoriser l'infiltration si le sol le permet Mettre en place un volume de stockage si l'infiltration n'est pas possible	Pour une surface imperméabilisée < 600 m² : 22 l/m² imperméabilisé Pour une surface imperméabilisée > 600 m² : Volume de stockage calculé pour une période de retour de 10 ans - Débit de fuite = débit annuel avant aménagement.

3- Autres réseaux

Les réseaux (électricité, téléphone, haut débit, fibre...) doivent être enterrés.
Les coffrets techniques sont encastrés dans les façades ou intégrés soigneusement dans les clôtures.

4- Déchets ménagers

Les constructions doivent satisfaire aux obligations du règlement de collecte et d'élimination des déchets ménagers ou assimilés de ViennAgglo, joint en annexe du PLU.

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

Sans objet.

ARTICLE Ub 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1- Application des règles ci-dessous :

- Les règles s'appliquent aux voies et emprises publiques ou privées, ouvertes à la circulation publique.
- Elles s'appliquent au corps principal du bâtiment, les passées de toitures, dans la limite de 1 mètre de débordement ne sont pas prises en compte.
- Pour les piscines, le retrait est calculé à partir des bords extérieurs du bassin.
- Le règlement ne fait pas opposition à l'application de l'article R123-10-1 ¹ du code de l'urbanisme.

¹ Art R 123-10-1 du code de l'urbanisme : « Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose ».

2- Règles générales :

- La construction s'implante en retrait de 2.50 mètres minimum par rapport à l'alignement.
- Les piscines doivent s'implanter en retrait minimum de 5 mètres de l'alignement des voies départementales ou de 3 mètres des autres voies.

3- Dispositions particulières :

- Une implantation différente de celles fixées dans les règles générales, peut être admise ou imposée pour :
 - Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous réserve de tenir compte de l'implantation des constructions contiguës et de la séquence dans laquelle elles s'insèrent.
 - L'aménagement et l'extension des constructions dans le prolongement des bâtiments existants sous réserve de l'article R 111-2 du code de l'urbanisme.
 - La construction d'annexes sous réserve de l'article R 111-2 du code de l'urbanisme.
 - La prise en compte des caractéristiques particulières du terrain telles qu'une configuration irrégulière ou atypique, une topographie accidentée, une situation en décalage altimétrique par rapport au niveau de la voie, une localisation au contact de plusieurs voies (terrain d'angle notamment), afin d'adapter le projet en vue de son insertion dans le site.

ARTICLE Ub 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1- Application des règles ci-dessous :

- Les règles s'appliquent aux limites de propriété (limites latérales aux voies, limites de fonds de parcelles).
- Elles s'appliquent en tout point de la construction ; les passées de toitures, encorbellements sont pris en compte.
- Pour les piscines, le retrait est calculé à partir des bords extérieurs du bassin.
- Le règlement ne fait pas opposition à l'application de l'article R123-10-1¹ du code de l'urbanisme.

2- Règles générales :

2.1. Les constructions s'implantent :

- En limite de propriété autorisée sous réserve d'une hauteur de la construction n'excédant pas 3,50 m à l'égout de toit ou à l'acrotère et d'une longueur cumulée des bâtiments implantés sur limite n'excédant pas 10 m ;
- En limite de propriété autorisée si la construction est contiguë à un bâtiment existant implanté en limite ou si deux constructions sont réalisées simultanément de part et d'autre de la limite séparative (respect de l'Art 10 ci-après) ;
- En recul (R) des limites égal à la moitié de la hauteur des constructions (H) à laquelle sont déduits 2 m, sans être inférieur ou égal à 3 m ($\text{Recul} = H/2 - 2 \text{ m} \geq 3 \text{ m}$).

¹ Art R 123-10-1 du code de l'urbanisme : « Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose ».

2.2. Les piscines (bords extérieurs du bassin) doivent être implantées en recul de 3 m minimum des limites séparatives (latérales et de fond de parcelle).

3- Dispositions particulières :

- Une implantation différente de celles fixées dans les règles générales, peut être admise ou imposée pour
 - Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous réserve de tenir compte de l'implantation des constructions contigües et de la séquence dans laquelle elles s'insèrent.
 - L'aménagement et l'extension des constructions dans le prolongement des bâtiments existants sous réserve de l'article R 111-2 du code de l'urbanisme.

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

Sans objet.

ARTICLE Ub 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Dans le secteur d'intensification urbaine délimité au règlement graphique du PLU (art L151-26° du code de l'urbanisme), l'emprise au sol des constructions liées à des opérations d'aménagement d'ensemble ou à des opérations dans les secteurs de renouvellement urbain identifiés au règlement graphique, ne peut être inférieure à 25% de la surface de l'unité foncière support du projet.

Ne sont pas concernés par cette disposition, l'aménagement ou l'extension des constructions existantes, les annexes (y compris les piscines) et les constructions isolées non réalisées dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble ou au sein des secteurs de renouvellement urbain portés au règlement graphique.

ARTICLE Ub 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1- Champ d'application de la règle :

- La hauteur maximale des constructions est la distance calculée entre le terrain naturel et l'égout de toiture ou le niveau supérieur de l'acrotère, à l'exclusion des ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures.
- Le terrain naturel est celui qui existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet de construction objet du permis (voir schémas de mesure de la hauteur dans les terrains en pente).

2- Illustrations de la mesure de la hauteur maximale de la construction par rapport au Terrain Naturel (TN) sur terrains en pente ou en déclivité :

Schéma 1 : Terrain en surélévation par rapport à la voie d'accès de desserte de la construction

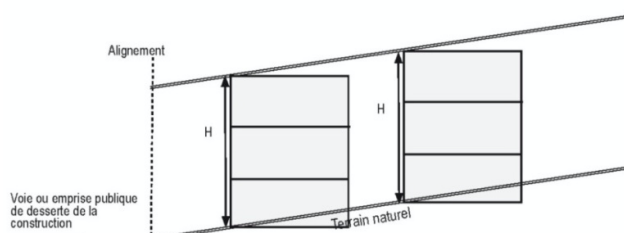
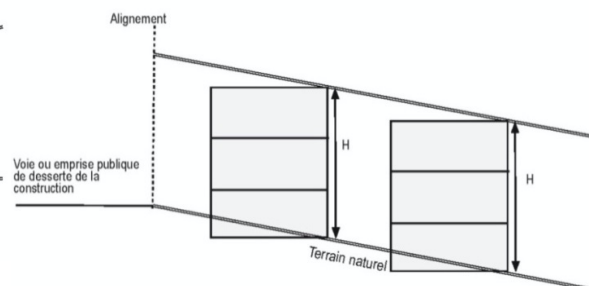


Schéma 2 : Terrain en contre bas de la voie d'accès de desserte de la construction



3- Hauteur maximale des constructions fixée à l'égout de toit ou au sommet de l'acrotère est fixée à

- 18 mètres en zone Ub
- 12 mètres en secteur Uba,
- 9 mètres en secteur Ubc.

La hauteur des constructions à usage d'annexes est limitée à 3,50 m à l'égout de toit

4- Les règles de hauteur définies ci-avant ne s'appliquent pas

- Aux constructions implantées en limite séparative et contigües à un bâtiment existant sur cette même limite. Dans ce cas, la hauteur maximale de la construction est au plus égale à celle du bâtiment existant,
- Aux poteaux, pylônes, transformateurs et autres installations techniques nécessaires aux réseaux de distribution d'énergie et de télécommunications sous réserve de s'intégrer dans l'environnement existant,
- Au réaménagement des bâtiments existants sous réserve de ne pas modifier leurs volumes existants. En cas de reconstruction totale des bâtiments, non consécutive d'un sinistre, les règles de hauteur définies ci-avant s'appliquent.

ARTICLE Ub 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS NEUVES, ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

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

ARTICLE Ub 12 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues doit être assuré en dehors des voies publiques, sur le terrain d'assiette en respectant les normes définies ci-après.

Les normes ci-après s'appliquent pour les nouvelles constructions et les constructions existantes (cas de création de surface de plancher supplémentaire : extension, surélévation, changement de destination).

1. Normes pour le stationnement des véhicules automobiles

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

Elles sont cumulatives en cas de juxtaposition ou d'imbrication de plusieurs destinations.

Le calcul du nombre de places exigibles est arrondi au nombre entier supérieur si la décimale est strictement supérieure à 0.5.

Si l'aménagement d'un bâtiment existant à usage de logement ne relève pas d'une autorisation d'urbanisme (pas de changement de destination, de création de surface de plancher et sans changement d'aspect extérieur), la création de nouveaux logements doit respecter les normes de stationnement ci-après (art L 160.1 du code de l'urbanisme).

Destination	Dans le secteur de densité minimale de constructions aux abords des axes de transports en commun (Art L 151-26)	Hors du secteur de densité minimale de constructions aux abords des axes de transports en commun (Art L 151-26)
Habitation	1 place par logement. 0.5 place par logement locatif social	1 place par logement d'une surface de plancher < 60 m², 2 places par logement d'une surface de plancher ≥ 60 m² 1 place par logement locatif social

Destination	Dans le secteur de densité minimale de constructions aux abords des axes de transports en commun (Art L 151-26)	Hors du secteur de densité minimale de constructions aux abords des axes de transports en commun (Art L 151-26)
	1 place visiteur pour 10 logements. Le parc de stationnement des bâtiments neufs à usage d'habitation ou tertiaire sera équipé de places servant à l'alimentation électrique des véhicules électriques ou hybrides rechargeables conformément au code de la construction et de l'habitation.	
Hébergement hôtelier	1 place par chambre	
Commerce	- Pas d'obligation si la surface de vente est inférieure ou égale à 300 m². - A partir de 301 m² de surface de vente, il est exigé 1 place par tranche de 60 m² de surface de vente.	1 place par 50 m² de surface de vente
Artisanat	- Pas d'obligation si la surface d'activités est inférieure à 300 m² - A partir de 301 m² de surface de vente, il est exigé 1 place par tranche de 60 m² de surface de plancher	1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher
Bureaux	1 place par 50 m² de surface de plancher	1 place pour 40 m² de surface de plancher
Equipements publics	Selon les besoins de l'équipement	

2. Modalité de réalisation

- Les aires de stationnement de surface à l'air libre sont réalisées avec des matériaux qui contribuent à limiter l'imperméabilisation de sols et favorisent l'infiltration des eaux pluviales dans les sols
- A partir de 25 places, les aires de stationnement de surface doivent être fractionnées en plusieurs unités séparées par des espaces verts. Les aires de stationnement doivent être plantées d'arbres de haute tige à raison d'un sujet pour 4 places pouvant le cas échéant être regroupés sur une même surface.
- Caractéristiques géométriques d'une place de stationnement automobile dans les aires de stationnement de surface : 25 m² par place – 30 m² par place pour les places réservées aux personnes à mobilité réduite.

3. Stationnement des cycles et cycles à pédalages

Destination	Normes à prendre en compte
Habitation (à partir de 2 logements)	1 espace réservé au stationnement sécurisé des vélos intégré au bâtiment, ou à l'extérieur du bâtiment à condition d'être clos et couvert et situé sur la même unité foncière que le bâtiment. Les normes à prendre en compte : - Une place par logement - Une place visiteurs pour 10 logements
Bureaux	- Une place par 50 m² de surface de plancher - Une place visiteurs par 150 m² de surface de plancher
Equipements publics	Le nombre de places de stationnement à prévoir aux abords immédiats de l'établissement, doit répondre aux besoins induits par la nature, la fonction, les utilisateurs et la localisation des constructions

ARTICLE Ub 13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS - PLANTATIONS

1/ Espaces éco-aménageables :

Chaque opération doit prévoir des espaces éco-aménageables, quelle que soit la taille de la parcelle, afin d'améliorer le cadre de vie, d'optimiser la gestion des eaux pluviales et de limiter la formation d'îlot de chaleur urbain.

L'espace éco-aménageable peut prendre la forme d'espaces libres de pleine terre, surfaces au sol végétalisées, toitures et/ou murs végétalisés, cheminements piétons, aires de jeux, aires de stationnement non imperméabilisées.

Les espaces verts de pleine terre doivent représenter au moins 10% de surface du terrain support du projet. Ils doivent être réalisés majoritairement d'un seul tenant et présenter des proportions permettant un usage d'agrément et de plantations selon les caractéristiques du terrain et son environnement.

2/ Plantations :

Les plantations (haies de clôtures, arbres de hautes tiges, arbres d'ornements...) sont réalisées avec des essences locales variées à majorité caduques.

Pour composer sa haie vive et choisir les arbres de haute tige, on peut consulter la plaquette éditée par le Conseil Général de l'Isère ⁽²⁾ « planter les haies champêtres en Isère ».

ARTICLE Ub 14 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les projets participeront par leur architecture à la mise en œuvre des objectifs de haute qualité environnementale :

- Orientation sud des constructions pour maximiser les apports de chaleur gratuits en période d'hiver, combinée à la mise en place de dispositifs de protection solaire passifs adéquats pour éviter les surchauffes en été (éléments architecturaux de protection, plantations d'arbres à feuilles caduques, ...).
- Dimensions et performance thermique des ouvertures, usage des énergies renouvelables, réduction de l'énergie grise des matériaux employés, etc.
- Emploi recommandé de dispositifs passifs (haies, murs ...) de protection vis-à-vis des vents dominants.

ARTICLE Ub 15 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Le constructeur, l'aménageur ou le lotisseur bénéficiaire de l'autorisation d'urbanisme doit prévoir les fourreaux nécessaires aux passages des réseaux à très haut débit.

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

CHAPITRE 3 – ZONE Uc et ses secteurs Uca et Ucb

Caractère de la zone (extrait du rapport de présentation)

La zone Uc correspond à une zone résidentielle mixte à dominante pavillonnaire au sein de la partie agglomérée de la ville.

Le règlement traduit la volonté de poursuivre le développement et la densification de ces quartiers tout en préservant la trame pavillonnaire.

Le plan distingue :

- **Un secteur Uca**, dans lequel la cote des faîtages des constructions autorisées doit rester inférieure à la cote 210 m d'altitude pour des raisons de préservation des vues sur les plantations qui couronnent l'éperon rocheux des Genêts ;
- **Des secteurs Ucb**, autorisant une hauteur maximale des constructions supérieure à celle de la zone Uc ;
- **Des secteurs d'Orientations d'Aménagement et de Programmation** (Art L 151-6 et 7 du code de l'urbanisme) ;
- **Des secteurs de délivrance de permis de construire subordonnée à la démolition de bâtiments existants** (Art. L151-10 du code de l'urbanisme), indicés (SR n°) ;
- **Un emplacement réservé** à des installations d'intérêt général, en application de l'article L 151-41 du code de l'urbanisme ;
- **Des zones humides ponctuelles de moins d'un hectare**, à protéger pour leur valeur écologique ;
- **Des espaces boisés classés** en application de l'articles L 113-1 du code de l'urbanisme.
- **Un secteur de présomption de prescriptions archéologiques et de saisine sur les dossiers d'urbanisme**, délimité en application de l'arrêté préfectoral n°08-398 du 23/10/2008, dans lesquels les projets d'aménagement affectant le sous-sol peuvent faire l'objet de prescriptions archéologiques préalablement à leur réalisation ;
- **Des secteurs de risques naturels réglementés par le Plan de Prévention des Risques Naturels (P.P.R.N)** applicable au territoire (approuvé par arrêté préfectoral du 13/02/2006) et joint en annexe du PLU ;
- **Des secteurs affectés par le bruit des voies classées sonores** par arrêté préfectoral n°38-2022-04-15-00007 ;
- **Des secteurs compris dans les bandes de servitudes liées à la canalisation de transport de gaz, définies par l'arrêté préfectoral du 19 décembre 2018** (se reporter aux dispositions générales du présent règlement et en annexes du PLU).

ARTICLE Uc 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

1. Les constructions et installations à usage industriel ;
2. Les commerces ;
3. Les installations classées pour la protection de l'environnement ;
4. Les constructions et installations à usage artisanal, hormis celles autorisées à l'article Uc 2 ;
5. Les constructions à usage de bureaux ou d'hébergement hôtelier ;
6. Les constructions à destination de l'exploitation agricole ou forestière ;
7. Les constructions destinées à la fonction d'entrepôts ¹ ;
8. Dans les espaces boisés classés en application de l'article L 113-1 et 2 du code de l'urbanisme : tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements ;
9. Les abris de jardins ou les garages isolés ne constituant pas une annexe ² à une habitation existante dans la zone ;
10. Les terrains de camping – caravanage ;
11. Les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisirs ;
12. L'aménagement de terrain pour la pratique des sports ou des loisirs motorisés ;
13. Les affouillements et exhaussements non autorisés à l'article Uc 2 ;
14. Les dépôts de toute nature (déchets, véhicules accidentés ou usagés, ferraille) ;
15. **Dans les secteurs de délivrance de permis de construire subordonnée à la démolition de bâtiments existants** (Art. L151-10 du code de l'urbanisme), **indiqué (SR 5-6)** : toute construction tant que les bâtiments identifiés au règlement graphique n'ont pas été démolis sur le terrain où l'implantation de la construction est envisagée ;
16. Dans un rayon de 10 m autour des zones humides ponctuelles à préserver, toutes occupations et utilisations des sols de nature à compromettre leur conservation ou leur mise en valeur, ainsi que les affouillements et exhaussements de sols.
17. **Dans les secteurs de risques naturels du PPRN** (Plan de Prévention des Risques Naturels) approuvé : se reporter au règlement du PPRN, joint en annexe du PLU.

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

Sont admis aux conditions particulières suivantes en zone Uc et secteurs Uca, Ucb :

1. **Les constructions à usage artisanal**, à condition qu'elles soient compatibles avec un voisinage habité ne créent ni nuisances esthétiques, olfactives, sonores, ni va et vient continu de véhicules, ni risques ou dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens;
2. **Les affouillements et exhaussements du sol** liés aux constructions et installations autorisées dans la zone, à leur desserte ou entrant dans le cadre de travaux et aménagements de nature à réduire les risques ;
3. **Dans un rayon de 10 m autour des zones humides ponctuelles à préserver**, toutes occupations et utilisations des sols de nature à compromettre leur conservation ou leur mise en valeur, ainsi que les affouillements et exhaussements de sols.

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

² Voir définition de l'annexe dans le titre 1 du présent règlement

4. **Dans les secteurs de risques naturels du PPRN** (Plan de Prévention des Risques Naturels) approuvé : se reporter au règlement du PPRN, joint en annexe du PLU.
5. **Dans les zones archéologiques de saisine**, tous dossiers de demandes de permis de construire, d'aménager, de démolir, d'autorisation d'installations et travaux divers, doivent être transmis à l'initiative de la personne projetant d'exécuter des travaux, au service régional de l'archéologie (Préfet de région) afin que puissent être prescrites des mesures archéologiques préventives.

ARTICLE Uc 3 - ACCES ET VOIRIES PUBLIQUES

1. Les dispositions de l'article R 111-2 du Code de l'Urbanisme ⁽¹⁾ sont applicables.

2- Accès :

2.1/ Les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble à desservir. Ils doivent satisfaire aux règles minimales de sécurité, telles que la défense contre l'incendie, la protection civile et le brancardage.

2.2/ Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité pour des raisons de sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies publiques, les constructions peuvent être autorisées, sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

3- Voies :

Les voies doivent répondre à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, permettre une circulation aisée, le passage des véhicules de secours, de déneigement et ne doivent pas présenter un risque pour la sécurité des usagers. 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.

ARTICLE Uc 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- Eau potable :

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable, suivant le règlement applicable à la commune. Les canalisations doivent être de dimensions adaptées à l'opération et comporter un système de déconnexion du réseau public.

2- Assainissement :

Les dispositions applicables au territoire de la commune sont celles du règlement d'assainissement en vigueur et du zonage des eaux usées et pluvial de la commune joints en annexe du PLU.

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

• **Eaux usées :**

En zone d’assainissement collectif, le raccordement au réseau public de collecte est obligatoire pour toute construction ou installation rejetant des eaux usées, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

En cas d’absence de réseau, ou en cas de raccordement présentant des difficultés techniques dûment justifiées auprès du service compétent, une installation d’assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur doit être mise en place, après accord du SPANC (Service Public d’Assainissement Non Collectif).

Eaux des piscines privées : Le déversement des eaux de piscine privée est interdit dans le réseau d’eaux usées. Seules les eaux de lavage des filtres doivent être déversées dans le réseau public d’eaux usées.

Eaux usées non domestiques : Le déversement des effluents autres que les eaux usées domestiques, en provenance d’activités, est soumis à l’autorisation préalable de la collectivité compétente. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu’ils doivent présenter pour être reçus.

• **Eaux pluviales :**

Les dispositions applicables sont celles du règlement d’assainissement en vigueur et du zonage pluvial en vigueur de la commune de Pont-Evêque, joints en annexe du PLU.

Les réseaux internes des opérations de constructions sont de type séparatif.

Toute opération d’aménagement, construction ou réhabilitation ne doit pas augmenter le débit naturel des eaux pluviales tombant sur le terrain support du projet. Des techniques de gestion alternative des eaux pluviales sont mises en œuvre pour atteindre cet objectif (maintien d’espaces verts de pleine terre, noues, revêtements poreux, chaussée réservoir, toiture végétalisée...).

Les canalisations de débit de fuite ou de surverse sont dirigées dans un fossé en priorité ou dans le réseaux d’eaux pluviales après accord du service d’assainissement.

Le rejet des eaux de vidange de piscine privée est autorisé, si l’infiltration n’est pas possible. Les effluents de piscine doivent être vidangés à débit limité (volume total au moins sur 24 heures) et après neutralisation des agents chimiques de traitement (chlore, désinfectant...).

L’infiltration des eaux pluviales sur la parcelle est à privilégier dès que le terrain le permet. Les volumes de stockages ci-après en cas d’infiltration impossible à respecter en fonction de la zone dans laquelle est situé le projet, sont les suivants.

Prescriptions fonction de la localisation de la construction dans le zonage pluvial (joint en annexe 6.4. du PLU) :

Zones du zonage pluvial	Mesures pour éviter l’aggravation voire améliorer la situation	Volumes de stockage à la parcelle en cas d’infiltration impossible
Zone à risque connu	Limiter les débits rejetés au domaine public Favoriser l’infiltration si le sol le permet Mettre en place un volume de stockage si l’infiltration n’est pas possible	Pour une surface imperméabilisée < 600 m : 28 l/m² imperméabilisé. Cas d’une surface imperméabilisée > 600 m : Volume de stockage calculé pour une période de retour de 20 ans - Débit de fuite = débit annuel avant aménagement.

Zones du zonage pluvial	Mesures pour éviter l'aggravation voire améliorer la situation	Volumes de stockage à la parcelle en cas d'infiltration impossible
La zone à risque potentiel – à surveiller : Limiter les débits rejetés au domaine public Favoriser l'infiltration si le sol le permet	Limiter les débits rejetés au domaine public Favoriser l'infiltration si le sol le permet Mettre en place un volume de stockage si l'infiltration n'est pas possible	Pour une surface imperméabilisée < 600 m² : 27 l/m² imperméabilisé Pour une surface imperméabilisée > 600 m² : Volume de stockage calculé pour une période de retour de 20 ans - Débit de fuite = débit biannuel avant aménagement.
La zone sans risque majeur :	Limiter les débits rejetés au domaine public Favoriser l'infiltration si le sol le permet Mettre en place un volume de stockage si l'infiltration n'est pas possible	Pour une surface imperméabilisée < 600 m² : 22 l/m² imperméabilisé Pour une surface imperméabilisée > 600 m² : Volume de stockage calculé pour une période de retour de 10 ans - Débit de fuite = débit annuel avant aménagement.

3- Autres réseaux

Les réseaux (électricité, téléphone, haut débit, fibre...) doivent être enterrés.
Les coffrets techniques sont encastrés dans les façades ou intégrés soigneusement dans les clôtures.

4- Déchets ménagers

Les constructions doivent satisfaire aux obligations du règlement de collecte et d'élimination des déchets ménagers ou assimilés de ViennAgglo, joint en annexe du PLU.

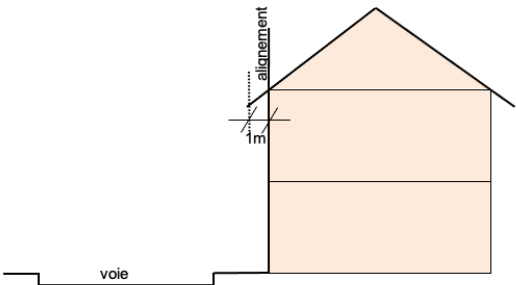
ARTICLE Uc 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES EN CAS DE REALISATION D'UN DISPOSITIF D'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF

Sans objet.

ARTICLE Uc 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1- Application des règles ci-dessous :

- Les règles s'appliquent aux voies et emprises publiques ou privées, ouvertes à la circulation publique.
- Elles s'appliquent au corps principal du bâtiment, les passées de toitures, dans la limite de 1 mètre de débordement ne sont pas prises en compte (voir schéma ci-contre). Les saillies et balcons surplombant les voies sont interdits.
- Pour les piscines, le retrait est calculé à partir des bords extérieurs du bassin.



2- Règles générales :

- La construction à l'alignement des voies et emprises publiques est autorisée.
- Les piscines doivent s'implanter en retrait minimum de 5 mètres de l'alignement des voies départementales ou de 3 mètres des autres voies.

ARTICLE U_c 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1- Application des règles ci-dessous :

- Les règles s'appliquent aux limites de propriété (limites latérales aux voies, limites de fonds de parcelles).
- Elles s'appliquent en tout point de la construction ; les passées de toitures, encorbellements sont pris en compte.
- Pour les piscines, le retrait est calculé à partir des bords extérieurs du bassin.

2-Règles générales :

2.1. Les constructions peuvent s'implanter :

- En limite de propriété autorisée, sous réserve d'une hauteur de la construction n'excédant pas 3,50 m à l'égout de toit ou à l'acrotère et d'une longueur cumulée des bâtiments implantés sur limite n'excédant pas 10 m.
- En limite de propriété autorisée si la construction est contigüe à un bâtiment existant implanté en limite ou si deux constructions sont réalisées simultanément de part et d'autre de la limite séparative (respect de l'Art 10 ci-après) – voir croquis 1 et 2 en annexe 1 du règlement.
- En recul (R) des limites égal à la moitié de la hauteur des constructions (H) sans inférieur ou égal à 3 m ($\text{Recul} = H/2 \geq 3 \text{ m}$).

2.2. Les piscines (bords extérieurs du bassin) doivent être implantées en recul de 3 m minimum des limites séparatives (latérales et de fond de parcelle).

3- Dispositions particulières :

- Une implantation différente de celles fixées dans les règles générales, peut être admise ou imposée pour
 - Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous réserve de tenir compte de l'implantation des constructions contigües et de la séquence dans laquelle elles s'insèrent.
 - L'aménagement et l'extension des constructions dans le prolongement des bâtiments existants sous réserve de l'article R 111-2 du code de l'urbanisme.

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

Sans objet.

ARTICLE U_c 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

ARTICLE Uc 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1- Champ d'application de la règle :

- La hauteur maximale des constructions est la distance calculée entre le terrain naturel et l'égout de toiture ou le niveau supérieur de l'acrotère, à l'exclusion des ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures.
- Le terrain naturel est celui qui existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet de construction objet du permis (voir schémas de mesure de la hauteur dans les terrains en pente).

2- Illustrations de la mesure de la hauteur maximale de la construction par rapport au Terrain Naturel (TN) sur terrains en pente ou en déclivité :

Schéma 1 : Terrain en surélévation par rapport à la voie d'accès de desserte de la construction

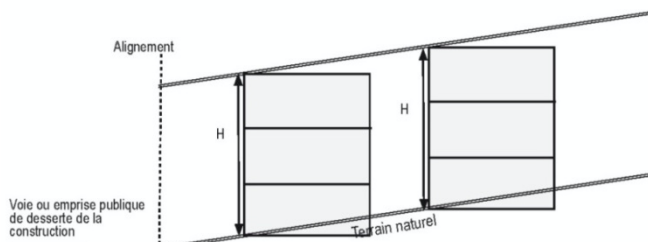
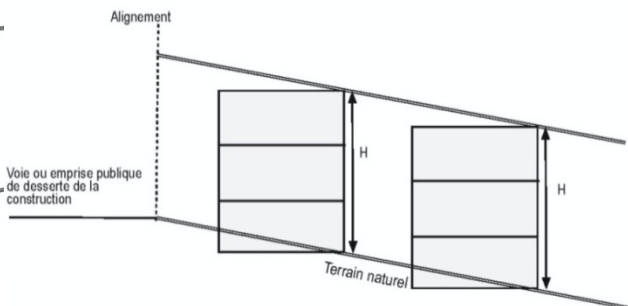


Schéma 2 : Terrain en contre bas de la voie d'accès de desserte de la construction



3- Hauteur maximale des constructions :

- En zone Uc : 7 mètres à l'égout de toit ou au sommet de l'acrotère ;
- En zone Uca, le faîtage des nouvelles constructions ne doit pas être plus élevé que celui du pavillon d'habitation le plus proche, afin de ne pas cacher la base des plantations couronnant l'éperon rocheux dont l'aspect doit être maintenu en l'état. La cote des faîtages doit demeurer inférieure à l'altitude 210 mètres (sommet de l'éperon rocheux étant à l'altitude 217 mètres) ;
- En zone Ucb : 9 mètres à l'égout de toit ou au sommet de l'acrotère.
- La hauteur des constructions à usage d'annexes est limitée à 3,50 m à l'égout de toit

4- Les règles de hauteur définies ci-avant ne s'appliquent pas

- Aux constructions implantées en limite séparative et contigües à un bâtiment existant sur cette même limite. Dans ce cas, la hauteur maximale de la construction est au plus égale à celle du bâtiment existant,
- Aux poteaux, pylônes, transformateurs et autres installations techniques nécessaires aux réseaux de distribution d'énergie et de télécommunications sous réserve de s'intégrer dans l'environnement existant,
- Au réaménagement des bâtiments existants sous réserve de ne pas modifier leurs volumes existants. En cas de reconstruction totale des bâtiments, non consécutive d'un sinistre, les règles de hauteur définies ci-avant s'appliquent.

ARTICLE Uc 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS NEUVES, ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

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

ARTICLE U_c 12 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues doit être assuré en dehors des voies publiques, sur le terrain d'assiette en respectant les normes définies ci-après.

Les normes ci-après s'appliquent pour les nouvelles constructions et les constructions existantes (cas de création de surface de plancher supplémentaire : extension, surélévation, changement de destination).

1. Normes pour le stationnement des véhicules automobiles

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

Elles sont cumulatives en cas de juxtaposition ou d'imbrication de plusieurs destinations.

Le calcul du nombre de places exigibles est arrondi au nombre entier supérieur si la décimale est strictement supérieure à 0.5.

Si l'aménagement d'un bâtiment existant à usage de logement ne relève pas d'une autorisation d'urbanisme (pas de changement de destination, de création de surface de plancher et sans changement d'aspect extérieur), la création de nouveaux logements doit respecter les normes de stationnement ci-après (art L 160.1 du code de l'urbanisme).

Destination	Normes à prendre en compte
Habitation	- 1 place par logement d'une surface de plancher < 60 m ² , - 2 places par logement d'une surface de plancher ≥ 60 m ² - 1 place visiteurs pour 5 logements - 1 place par logement locatif social
Artisanat	1 place par tranche de 50 m ² de surface de plancher
Equipements publics	Selon les besoins de l'équipement

2. Modalité de réalisation

- Les aires de stationnement de surface à l'air libre sont réalisées avec des matériaux qui contribuent à limiter l'imperméabilisation de sols et favorisent l'infiltration des eaux pluviales dans les sols
- Caractéristiques géométriques d'une place de stationnement automobile dans les aires de stationnement de surface : 25 m² par place – 30 m² par place pour les places réservées aux personnes à mobilité réduite.

3. Stationnement des cycles et cycles à pédalages

Destination	Quantités requises
Habitation (à partir de 2 logements)	1 espace réservé au stationnement sécurisé des vélos intégré au bâtiment, ou à l'extérieur du bâtiment à condition d'être clos et couvert et situé sur la même unité foncière que le bâtiment. Les normes à prendre en compte : - Une place par logement - Une place visiteurs pour 5 logements
Equipements publics	Le nombre de places de stationnement à prévoir aux abords immédiats de l'établissement, doit répondre aux besoins induits par la nature, la fonction, les utilisateurs et la localisation des constructions

ARTICLE U_c13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS - PLANTATIONS

1/ Espaces éco-aménageables :

Chaque opération doit prévoir des espaces éco-aménageables, quelle que soit la taille de la parcelle, afin d'améliorer le cadre de vie, d'optimiser la gestion des eaux pluviales et de limiter la formation d'îlot de chaleur urbain.

L'espace éco-aménageable peut prendre la forme d'espaces libres de pleine terre, surfaces au sol végétalisées, toitures et/ou murs végétalisés, cheminements piétons, aires de jeux, aires de stationnement non imperméabilisées.

Les espaces verts de pleine terre doivent représenter au moins 20% de surface du terrain support du projet. Ils doivent être réalisés majoritairement d'un seul tenant et présenter des proportions permettant un usage d'agrément et de plantations selon les caractéristiques du terrain et son environnement.

2/ Plantations :

Les plantations (haies de clôtures, arbres de hautes tiges, arbres d'ornements...) sont réalisées avec des essences locales variées à majorité caduques.

Pour composer sa haie vive et choisir les arbres de haute tige, on peut consulter la plaquette éditée par le Conseil Général de l'Isère ⁽²⁾ « planter les haies champêtres en Isère ».

ARTICLE U_c 14 –PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les projets participeront par leur architecture à la mise en œuvre des objectifs de haute qualité environnementale :

- Orientation sud des constructions pour maximiser les apports de chaleur gratuits en période d'hiver, combinée à la mise en place de dispositifs de protection solaire passifs adéquats pour éviter les surchauffes en été (éléments architecturaux de protection, plantations d'arbres à feuilles caduques, ...).
- Dimensions et performance thermique des ouvertures, usage des énergies renouvelables, réduction de l'énergie grise des matériaux employés, etc.
- Emploi recommandé de dispositifs passifs (haies, murs ...) de protection vis-à-vis des vents dominants.

ARTICLE U_c 15 –INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Le constructeur, l'aménageur ou le lotisseur bénéficiaire de l'autorisation d'urbanisme doit prévoir les fourreaux nécessaires aux passages des réseaux à très haut débit.

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

CHAPITRE 4 – ZONE Ud

Caractère de la zone (extrait du rapport de présentation)

La zone Ud correspond à des quartiers résidentiels mixtes à dominante pavillonnaire, construits à l'extérieur de la zone urbaine agglomérée de Pont-Evêque.

Le règlement traduit la volonté de poursuivre un développement modéré de ces quartiers excentrés, plus éloignés des équipements et services centraux.

Le plan distingue :

- **Des terrains inclus dans le périmètre de protection éloignée du captage des Fontaines**, pour lesquels les prescriptions définies par l'arrêté n° 98-1289 du 2/03/1998 de mise en conformité des périmètres de protection du captage, doivent être respectées.
- **Des espaces boisés classés** en application de l'article L 113-1 du code de l'urbanisme ;
- **Des zones humides ponctuelles de moins d'un hectare**, à protéger pour leur valeur écologique ;
- **Un secteur de présomption de prescriptions archéologiques et de saisine sur les dossiers d'urbanisme**, délimité en application de l'arrêté préfectoral n°08-398 du 23/10/2008, dans lesquels les projets d'aménagement affectant le sous-sol peuvent faire l'objet de prescriptions archéologiques préalablement à leur réalisation ;
- **Des secteurs affectés par le bruit des voies classées sonores par arrêté préfectoral n°38-2022-04-15-00007 ;**
- **Des secteurs de risques naturels réglementés par le Plan de Prévention des Risques Naturels (P.P.R.N)** applicable au territoire (approuvé par arrêté préfectoral du 13/02/2006) et joint en annexe du PLU.
- **Des secteurs compris dans les bandes de servitudes liées aux canalisations de transport de gaz, de transport d'hydrocarbures liquides et de transport d'hydrogène gazeux, définies par l'arrêté préfectoral du 19 décembre 2018** (se reporter aux dispositions générales du présent règlement et en annexes du PLU).

Le plan local d'urbanisme s'oppose à l'article R.151-21 du Code de l'Urbanisme pour la zone Ud : *« Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose. »*

ARTICLE Ud 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

1. Les constructions et installations à usage industriel ;
2. Les commerces ;
3. Les installations classées pour la protection de l'environnement ;
4. Les constructions et installations à usage artisanal, hormis celles autorisées à l'article Ud 2 ;
5. Les constructions à destination de l'exploitation agricole, hormis celles autorisées à l'art Ud 2 ci-dessous ;
6. Les constructions à usage de bureaux ou d'hébergement hôtelier ;
7. Les constructions destinées à la fonction d'entrepôts ¹ ;
8. Les abris de jardins ou les garages isolés ne constituant pas une annexe ² à une habitation existante dans la zone ;
9. Les terrains de camping – caravanage ;
10. Les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisirs ;
11. L'aménagement de terrain pour la pratique des sports ou des loisirs motorisés ;
12. Les affouillements et exhaussements non autorisés à l'article Ud 2 ;
13. **Dans un rayon de 10 m autour des zones humides ponctuelles à préserver**, toutes occupations et utilisations des sols de nature à compromettre leur conservation ou leur mise en valeur, ainsi que les affouillements et exhaussements de sols.
14. **Dans les espaces boisés classés** en application de l'article L 113-1 et 2 du code de l'urbanisme : tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements ;
15. **Dans le périmètre de protection éloignée du captage des Fontaines**, toutes constructions nouvelles dont les eaux usées ne sont pas évacuées par un réseau d'assainissement étanche ou à l'aide d'un assainissement individuel autonome conforme à la réglementation en vigueur après étude géologique et avis de l'Agence Régionale de la Santé ;
16. **Dans les secteurs de risques naturels du PPRN** (Plan de Prévention des Risques Naturels) approuvé : se reporter au règlement du PPRN, joint en annexe du PLU.

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

Sont admis aux conditions particulières suivantes :

1. **Les constructions à usage artisanal**, à condition qu'elles soient compatibles avec un voisinage habité (ex : laveries, cordonnier...), ne créent ni nuisances esthétiques, olfactives, sonores, ni va et vient continu de véhicules, ni risques ou dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens;
2. **Les constructions et installations à destination de l'exploitation agricole** si elles sont liées à une exploitation agricole existante et si elles n'augmentent pas le risque de nuisances pour le voisinage habité. Il peut être fait application des dispositions de l'art L111-3 du code rural.
3. **Les affouillements et exhaussements du sol liés** aux constructions et installations autorisées dans la zone, à leur desserte ou entrant dans le cadre de travaux et aménagements de nature à réduire les risques ;

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

² Voir définition de l'annexe dans le titre 1 du présent règlement

4. Dans le périmètre de protection éloignée du captage des Fontaines :

- Les constructions qui ne sont pas interdites à l'article Ud1 ci-dessus, doivent évacuer leurs eaux usées dans un réseau étanche ou à l'aide d'un assainissement individuel autonome conforme à la réglementation en vigueur après étude géologique et avis de l'Agence Régionale de la Santé ;
 - Les constructions existantes desservies par un réseau d'assainissement doivent s'y raccorder. En l'absence de collecteur, les installations d'assainissement sont mises en conformité après contrôle de la collectivité. Elles doivent se raccorder au réseau d'assainissement dès sa réalisation.
 - La création de bâtiments liés à une activité agricole fait l'objet d'une étude préalable de l'impact sur le point d'eau. Les activités existantes liées aux bâtiments agricoles sont mises en conformité avec le Règlement sanitaire départemental.
 - Les canalisations d'eaux usées et de tout produit susceptible d'altérer la qualité de l'eau doivent être étanches.
 - La création de stockage de tout produit susceptible d'altérer la qualité des eaux, fait l'objet d'une demande d'autorisation auprès de l'Agence régionale de la santé (ARS), excepté pour les stockages de fuel à usage familial qui doivent être conformes à la réglementation en vigueur (double paroi étanche ou cuvette de rétention) et non enfouis. Les stockages d'hydrocarbures liquides qui ne sont pas en cuve à sécurité renforcée seront mis en conformité.
 - Les projets d'activités soumises à la réglementation des installations classées autres que les dépôts de déchets, font l'objet d'une étude préalable de l'impact et des dangers vis à vis de la ressource pour tous les risques de rejets polluants chroniques ou accidentels, préalablement à l'avis du Conseil départemental d'Hygiène, à la charge du demandeur. Les activités existantes sont mises en conformité avec la réglementation en vigueur.
 - Les nouveaux prélèvements d'eau par pompage sont soumis à autorisation de l'ARS. Les prélèvements existants doivent être mis en conformité
 - Les dépôts de déchets de tous types (organiques, chimiques, radioactifs...) y compris les déchets inertes, ne peuvent être autorisés que s'ils ne sont pas soumis à la réglementation des Installations classées, après étude de l'impact sur le point d'eau et avis du Conseil départemental d'Hygiène, sous réserve du respect de ses conclusions.
5. **Dans les secteurs de risques naturels du PPRN** (Plan de Prévention des Risques Naturels) approuvé : se reporter au règlement du PPRN, joint en annexe du PLU.
6. **Dans les zones archéologiques de saisine**, pour les constructions autorisées, les dossiers de demandes de permis de construire, d'aménager, de démolir, d'autorisation d'installations et travaux divers, doivent être transmis à l'initiative de la personne projetant d'exécuter des travaux, au service régional de l'archéologie (Préfet de région) afin que puissent être prescrites des mesures archéologiques préventives.

ARTICLE Ud 3 - ACCES ET VOIES PUBLIQUES

1. Les dispositions de l'article R 111-2 du Code de l'Urbanisme ⁽¹⁾ sont applicables.

2- Accès :

2.1/ Les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble à desservir. Ils doivent satisfaire aux règles minimales de sécurité, telles que la défense contre l'incendie, la protection civile et le brancardage.

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

2.2/ Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité pour des raisons de sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies publiques, les constructions peuvent être autorisées, sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

2.3/ En cas de division de propriété, les terrains issus de la division devront être desservis par le même accès à la voie publique sauf impossibilité technique ou urbanistique dûment justifiée, afin d'éviter la multiplication des accès et de limiter l'imperméabilisation des sols. Il pourra être exigé que cet accès soit différent de l'accès actuel pour des raisons de sécurité.

3- Voies :

Les voies doivent répondre à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, permettre une circulation aisée, le passage des véhicules de secours, de déneigement et ne doivent pas présenter un risque pour la sécurité des usagers. 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.

ARTICLE Ud 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- Eau potable :

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable, suivant le règlement applicable à la commune. Les canalisations doivent être de dimensions adaptées à l'opération et comporter un système de déconnexion du réseau public.

2- Assainissement :

Les dispositions applicables au territoire de la commune sont celles du règlement d'assainissement en vigueur et du zonage des eaux usées et pluvial de la commune joints en annexe du PLU.

- **Eaux usées :**

En zone d'assainissement collectif, le raccordement au réseau public de collecte est obligatoire pour toute construction ou installation rejetant des eaux usées, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

En cas d'absence de réseau, ou en cas de raccordement présentant des difficultés techniques dûment justifiées auprès du service compétent, une installation d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur doit être mise en place, après accord du SPANC (Service Public d'Assainissement Non Collectif).

Eaux des piscines privées : Le déversement des eaux de piscine privée est interdit dans le réseau d'eaux usées. Seules les eaux de lavage des filtres doivent être déversées dans le réseau public d'eaux usées.

Eaux usées non domestiques : Le déversement des effluents autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à l'autorisation préalable de la collectivité compétente. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus.

- **Eaux pluviales :**

Les dispositions applicables sont celles du règlement d'assainissement en vigueur et du zonage pluvial en vigueur de la commune de Pont-Evêque, joints en annexe du PLU.

Les réseaux internes des opérations de constructions sont de type séparatif.

Toute opération d'aménagement, construction ou réhabilitation ne doit pas augmenter le débit naturel des eaux pluviales tombant sur le terrain support du projet. Des techniques de gestion alternative

des eaux pluviales sont mises en œuvre pour atteindre cet objectif (maintien d'espaces verts de pleine terre, noues, revêtements poreux, chaussée réservoir, toiture végétalisée...).

Les canalisations de débit de fuite ou de surverse sont dirigées dans un fossé en priorité ou dans le réseaux d'eaux pluviales après accord du service d'assainissement.

Le rejet des eaux de vidange de piscine privée est autorisé, si l'infiltration n'est pas possible. Les effluents de piscine doivent être vidangés à débit limité (volume total au moins sur 24 heures) et après neutralisation des agents chimiques de traitement (chlore, désinfectant...).

L'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle est à privilégier dès que le terrain le permet. Les volumes de stockages ci-après en cas d'infiltration impossible à respecter en fonction de la zone dans laquelle est situé le projet, sont les suivants.

Prescriptions fonction de la localisation de la construction dans le zonage pluvial (joint en annexe 6.4. du PLU) :

Zones du zonage pluvial	Mesures pour éviter l'aggravation voire améliorer la situation	Volumes de stockage à la parcelle en cas d'infiltration impossible
Zone à risque connu	Limiter les débits rejetés au domaine public Favoriser l'infiltration si le sol le permet Mettre en place un volume de stockage si l'infiltration n'est pas possible	Pour une surface imperméabilisée < 600 m² : 28 l/m² imperméabilisé. Pour une surface imperméabilisée > 600 m² : Volume de stockage calculé pour une période de retour de 20 ans - Débit de fuite = débit annuel avant aménagement.
La zone à risque potentiel – à surveiller : Limiter les débits rejetés au domaine public Favoriser l'infiltration si le sol le permet	Limiter les débits rejetés au domaine public Favoriser l'infiltration si le sol le permet Mettre en place un volume de stockage si l'infiltration n'est pas possible	Pour une surface imperméabilisée < 600 m² : 27 l/m² imperméabilisé Pour une surface imperméabilisée > 600 m² : Volume de stockage calculé pour une période de retour de 20 ans - Débit de fuite = débit biennuel avant aménagement.
La zone sans risque majeur :	Limiter les débits rejetés au domaine public Favoriser l'infiltration si le sol le permet Mettre en place un volume de stockage si l'infiltration n'est pas possible	Pour une surface imperméabilisée < 600 m² : 22 l/m² imperméabilisé Pour une surface imperméabilisée > 600 m² : Volume de stockage calculé pour une période de retour de 10 ans - Débit de fuite = débit annuel avant aménagement.

3- Autres réseaux

Les réseaux (électricité, téléphone, haut débit, fibre...) doivent être enterrés.

Les coffrets techniques sont encastrés dans les façades ou intégrés soigneusement dans les clôtures.

4- Déchets ménagers

Les constructions doivent satisfaire aux obligations du règlement de collecte et d'élimination des déchets ménagers ou assimilés de ViennAgglo, joint en annexe du PLU.

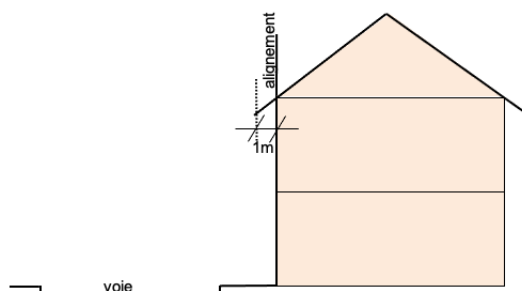
ARTICLE Ud 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES EN CAS DE REALISATION D'UN DISPOSITIF D'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF

Sans objet.

ARTICLE Ud 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1- Application des règles ci-dessous :

- Les règles s'appliquent aux voies et emprises publiques ou privées, ouvertes à la circulation publique.
- Elles s'appliquent au corps principal du bâtiment, les passées de toitures, dans la limite de 1 mètre de débordement ne sont pas prises en compte (voir schéma ci-contre). Les saillies et balcons surplombant les voies sont interdits.
- Pour les piscines, le retrait est calculé à partir des bords extérieurs du bassin.



2- Règles générales :

- La construction à l'alignement des voies et emprises publiques est autorisée.
- Les piscines doivent s'implanter en retrait minimum de 5 mètres de l'alignement des voies départementales ou de 3 mètres des autres voies.

ARTICLE Ud 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1-Application des règles ci-dessous :

- Les règles s'appliquent aux limites de propriété (limites latérales aux voies, limites de fonds de parcelles).
- Elles s'appliquent en tout point de la construction ; les passées de toitures, encorbellements sont pris en compte.
- Pour les piscines, le retrait est calculé à partir des bords extérieurs du bassin.

2- Règles générales :

2.1. Les constructions s'implantent :

- En limite de propriété autorisée, sous réserve d'une hauteur de la construction n'excédant pas 3,50 m à l'égout de toit ou à l'acrotère et d'une longueur cumulée des bâtiments implantés sur limite n'excédant pas 10 m.
- En limite de propriété autorisée si la construction est contigüe à un bâtiment existant implanté en limite ou si deux constructions sont réalisées simultanément de part et d'autre de la limite séparative (respect de l'Art 10 ci-après).
- En recul (R) des limites égal à la moitié de la hauteur des constructions (H) sans être inférieur ou égal à 3 m ($\text{Recul} = H/2 \geq 3 \text{ m}$).

2.2. Les piscines (bords extérieurs du bassin) doivent être implantées en recul de 3 m minimum des limites séparatives (latérales et de fond de parcelle).

3- Dispositions particulières :

- Une implantation différente de celles fixées dans les règles générales, peut être admise ou imposée pour
 - Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous réserve de tenir compte de l'implantation des constructions contigües et de la séquence dans laquelle elles s'insèrent.
 - L'aménagement et l'extension des constructions dans le prolongement des bâtiments existants sous réserve de l'article R 111-2 du code de l'urbanisme.

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

Sans objet.

ARTICLE Ud 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

ARTICLE Ud 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1- Champ d'application de la règle :

- La hauteur maximale des constructions est la distance calculée entre le terrain naturel et l'égout de toiture ou le niveau supérieur de l'acrotère, à l'exclusion des ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures.
- Le terrain naturel est celui qui existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet de construction objet du permis (voir schémas de mesure de la hauteur dans les terrains en pente).
- Les règles définies ci-après ne s'appliquent pas aux ouvrages ou installations liés aux lignes de transports d'électricité.

2- Illustrations de la mesure de la hauteur maximale de la construction par rapport au Terrain Naturel (TN) sur terrains en pente ou en déclivité :

Schéma 1 : Terrain en surélévation par rapport à la voie d'accès de desserte de la construction

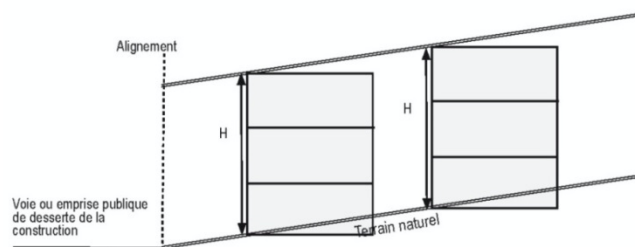
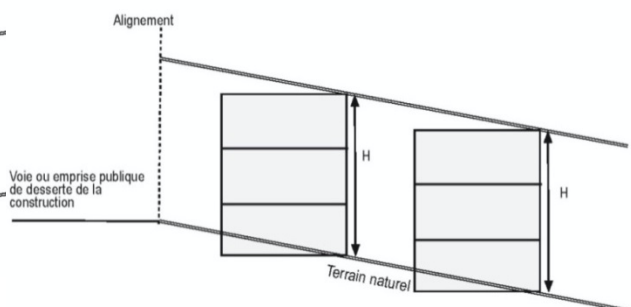


Schéma 2 : Terrain en contre bas de la voie d'accès de desserte de la construction



3- Hauteur maximale des constructions fixée à l'égout de toit ou au sommet de l'acrotère est de 7 mètres.

La hauteur des constructions à usage d'annexes est limitée à 3,50 m à l'égout de toit

4- Les règles de hauteur définies ci-avant ne s’appliquent pas

- Aux constructions implantées en limite séparative et contigües à un bâtiment existant sur cette même limite. Dans ce cas, la hauteur maximale de la construction est au plus égale à celle du bâtiment existant,
- Aux poteaux, pylônes, transformateurs et autres installations techniques nécessaires aux réseaux de distribution d’énergie et de télécommunications sous réserve de s’intégrer dans l’environnement existant,
- Au réaménagement des bâtiments existants sous réserve de ne pas modifier leurs volumes existants. En cas de reconstruction totale des bâtiments, non consécutive d’un sinistre, les règles de hauteur définies ci-avant s’appliquent.

ARTICLE Ud 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS NEUVES, ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

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

ARTICLE Ud 12 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D’AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues doit être assuré en dehors des voies publiques, sur le terrain d'assiette en respectant les normes définies ci-après.

Les normes ci-après s’appliquent pour les nouvelles constructions et les constructions existantes (cas de création de surface de plancher supplémentaire : extension, surélévation, changement de destination).

1. Normes pour le stationnement des véhicules automobiles

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

Elles sont cumulatives en cas de juxtaposition ou d’imbrication de plusieurs destinations.

Le calcul du nombre de places exigibles est arrondi au nombre entier supérieur si la décimale est strictement supérieure à 0.5.

Si l’aménagement d’un bâtiment existant à usage de logement ne relève pas d’une autorisation d’urbanisme (pas de changement de destination, de création de surface de plancher et sans changement d’aspect extérieur), la création de nouveaux logements doit respecter les normes de stationnement ci-après (art L 160.1 du code de l’urbanisme).

Destination	Normes à prendre en compte
Habitation	- 2 places par logement - 1 place visiteurs pour 5 logements - 1 place par logement locatif social
Artisanat	1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher
Equipements publics	Selon les besoins de l’équipement

2. Modalité de réalisation

- Les aires de stationnement de surface à l’air libre sont réalisées avec des matériaux qui contribuent à limiter l’imperméabilisation de sols et favorisent l’infiltration des eaux pluviales dans les sols
- Caractéristiques géométriques d’une place de stationnement automobile dans les aires de stationnement de surface : 25 m² par place – 30 m² par place pour les places réservées aux personnes à mobilité réduite.

3. Stationnement des cycles et cycles à pédalages

Destination	Quantités requises
Habitation (à partir de 2 logements)	1 espace réservé au stationnement sécurisé des vélos intégré au bâtiment, ou à l'extérieur du bâtiment à condition d'être clos et couvert et situé sur la même unité foncière que le bâtiment. Les normes à prendre en compte : - Une place par logement - Une place visiteurs pour 5 logements
Equipements publics	Le nombre de places de stationnement à prévoir aux abords immédiats de l'établissement, doit répondre aux besoins induits par la nature, la fonction, les utilisateurs et la localisation des constructions

ARTICLE Ud 13 – ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS - PLANTATIONS

1/ Espaces éco-aménageables :

Chaque opération doit prévoir des espaces éco-aménageables, quelle que soit la taille de la parcelle, afin d'améliorer le cadre de vie, d'optimiser la gestion des eaux pluviales et de limiter la formation d'îlot de chaleur urbain.

L'espace éco-aménageable peut prendre la forme d'espaces libres de pleine terre, surfaces au sol végétalisées, toitures et/ou murs végétalisés, cheminements piétons, aires de jeux, aires de stationnement non imperméabilisées.

Les espaces verts de pleine terre doivent représenter au moins 40% de surface du terrain support du projet. Ils doivent être réalisés majoritairement d'un seul tenant et présenter des proportions permettant un usage d'agrément et de plantations selon les caractéristiques du terrain et son environnement.

2/ Plantations :

Les plantations (haies de clôtures, arbres de hautes tiges, arbres d'ornements...) sont réalisées avec des essences locales variées à majorité caduques.

Pour composer sa haie vive et choisir les arbres de haute tige, on peut consulter la plaquette éditée par le Conseil Général de l'Isère ⁽²⁾ « planter les haies champêtres en Isère ».

ARTICLE Ud 14 –PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les projets participeront par leur architecture à la mise en œuvre des objectifs de haute qualité environnementale :

- Orientation sud des constructions pour maximiser les apports de chaleur gratuits en période d'hiver, combinée à la mise en place de dispositifs de protection solaire passifs adéquats pour éviter les surchauffes en été (éléments architecturaux de protection, plantations d'arbres à feuilles caduques, ...).
- Dimensions et performance thermique des ouvertures, usage des énergies renouvelables, réduction de l'énergie grise des matériaux employés, etc.
- Emploi recommandé de dispositifs passifs (haies, murs ...) de protection vis-à-vis des vents dominants.

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

**ARTICLE Ud 15 –INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS
ELECTRONIQUES**

Le constructeur, l'aménageur ou le lotisseur bénéficiaire de l'autorisation d'urbanisme doit prévoir les fourreaux nécessaires aux passages des réseaux à très haut débit.

CHAPITRE 5 – ZONE Uh

Caractère de la zone (extrait du rapport de présentation)

La zone Uh est délimitée à des ensembles bâtis intégrant des propriétés patrimoniales. Elle peut être urbanisée de manière modérée en préservant les caractéristiques patrimoniales des propriétés existantes (hauteur, implantation des constructions, densité).

Le plan distingue :

- **Des espaces boisés classés** en application de l'article L 113-1 du code de l'urbanisme ;
- **Du patrimoine bâti** à protéger, identifiés en application des articles L 151-19 et R123-11-h du Code de l'Urbanisme
- **Un secteur de présomption de prescriptions archéologiques et de saisine sur les dossiers d'urbanisme**, délimité en application de l'arrêté préfectoral n°08-398 du 23/10/2008, dans lesquels les projets d'aménagement affectant le sous-sol peuvent faire l'objet de prescriptions archéologiques préalablement à leur réalisation ;
- **Des secteurs affectés par le bruit des voies classées sonores par arrêté préfectoral n° 38-2022-04-15-00007** ;
- **Des secteurs de risques naturels réglementés par le Plan de Prévention des Risques Naturels (P.P.R.N)** applicable au territoire (approuvé par arrêté préfectoral du 13/02/2006) et joint en annexe du PLU.
- **Des secteurs compris dans les bandes de servitudes liées aux canalisations de transport de gaz et d'hydrocarbures liquides, définies par l'arrêté préfectoral du 19 décembre 2018** (se reporter aux dispositions générales du présent règlement et en annexes du PLU).

ARTICLE Uh 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

1. Les constructions et installations à usage industriel ;
2. Les installations classées pour la protection de l'environnement ;
3. Les constructions et installations à usage artisanal, hormis celles autorisées à l'article Uh 2 ;
4. Les constructions à usage de bureaux ;
5. Les constructions à usage commercial ;
6. Les constructions à destination de l'exploitation agricole ou forestière ;
7. Les constructions destinées à la fonction d'entrepôts ¹ hormis celles autorisées à l'article Uh 2 ;
8. Les abris de jardins ou les garages isolés ne constituant pas une annexe ² à une habitation existante dans la zone ;
9. Les terrains de camping – caravanage ;
10. Les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisirs ;
11. L'aménagement de terrain pour la pratique des sports ou des loisirs motorisés ;
12. Les affouillements et exhaussements non autorisés à l'article Uh 2 ;
13. Dans les espaces boisés classés en application de l'article L 113-1 et 2 du code de l'urbanisme : tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements ;
14. **Dans les secteurs de risques naturels du PPRN** (Plan de Prévention des Risques Naturels) approuvé : se reporter au règlement du PPRN, joint en annexe du PLU.

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

Sont admis aux conditions particulières suivantes :

1. **Les constructions à usage artisanal**, à condition qu'elles soient compatibles avec un voisinage habité (ex : laveries, cordonnier...), ne créent ni nuisances esthétiques, olfactives, sonores, ni va et vient continu de véhicules, ni risques ou dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens;
2. **Le changement de destination des bâtiments existants à usage d'hébergement hôtelier ;**
3. **Les entrepôts** s'ils sont aménagés à l'intérieur des bâtiments existants ;
4. **Le patrimoine bâti** identifié au règlement graphique est soumis à permis de démolir (art R 421-28-e), lequel peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales si les travaux envisagés sont de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur de ces éléments bâtis.
5. **Les affouillements et exhaussements du sol liés** aux constructions et installations autorisées dans la zone, à leur desserte, ou entrant dans le cadre de travaux ou aménagements de nature à réduire les risques ;
6. **Dans les zones archéologiques de saisine**, tous dossiers de demandes de permis de construire, d'aménager, de démolir, d'autorisation d'installations et travaux divers, doivent être transmis à l'initiative de la personne projetant d'exécuter des travaux, au service régional de l'archéologie (Préfet de région) afin que puissent être prescrites des mesures archéologiques préventives.

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

² Voir définition de l'annexe dans le titre 1 du présent règlement

7. **Dans les secteurs de risques naturels du PPRN** (Plan de Prévention des Risques Naturels) approuvé : se reporter au règlement du PPRN, joint en annexe du PLU.

ARTICLE Uh 3 - ACCES ET VOIRIES PUBLIQUES

1. Les dispositions de l'article R 111-2 du Code de l'Urbanisme ⁽¹⁾ sont applicables.

2- Accès :

2.1/ Les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble à desservir. Ils doivent satisfaire aux règles minimales de sécurité, telles que la défense contre l'incendie, la protection civile et le brancardage.

2.2/ Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité pour des raisons de sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies publiques, les constructions peuvent être autorisées, sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

3- Voies :

Les voies doivent répondre à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, permettre une circulation aisée, le passage des véhicules de secours, de déneigement et ne doivent pas présenter un risque pour la sécurité des usagers. 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.

ARTICLE Uh 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- Eau potable :

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable, suivant le règlement applicable à la commune. Les canalisations doivent être de dimensions adaptées à l'opération et comporter un système de déconnexion du réseau public.

2- Assainissement :

Les dispositions applicables au territoire de la commune sont celles du règlement d'assainissement en vigueur et du zonage des eaux usées et pluvial de la commune joints en annexe du PLU.

- **Eaux usées :**

En zone d'assainissement collectif, le raccordement au réseau public de collecte est obligatoire pour toute construction ou installation rejetant des eaux usées, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

En cas d'absence de réseau, ou en cas de raccordement présentant des difficultés techniques dûment justifiées auprès du service compétent, une installation d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur doit être mise en place, après accord du SPANC (Service Public d'Assainissement Non Collectif).

Eaux des piscines privées : Le déversement des eaux de piscine privée est interdit dans le réseau d'eaux usées. Seules les eaux de lavage des filtres doivent être déversées dans le réseau public d'eaux usées.

Eaux usées non domestiques : Le déversement des effluents autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à l'autorisation préalable de la collectivité

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

compétente. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus.

- **Eaux pluviales :**

Les dispositions applicables sont celles du règlement d'assainissement en vigueur et du zonage pluvial en vigueur de la commune de Pont-Evêque, joints en annexe du PLU.

Les réseaux internes des opérations de constructions sont de type séparatif.

Toute opération d'aménagement, construction ou réhabilitation ne doit pas augmenter le débit naturel des eaux pluviales tombant sur le terrain support du projet. Des techniques de gestion alternative des eaux pluviales sont mises en œuvre pour atteindre cet objectif (maintien d'espaces verts de pleine terre, noues, revêtements poreux, chaussée réservoir, toiture végétalisée...).

Les canalisations de débit de fuite ou de surverse sont dirigées dans un fossé en priorité ou dans le réseaux d'eaux pluviales après accord du service d'assainissement.

Le rejet des eaux de vidange de piscine privée est autorisé, si l'infiltration n'est pas possible. Les effluents de piscine doivent être vidangés à débit limité (volume total au moins sur 24 heures) et après neutralisation des agents chimiques de traitement (chlore, désinfectant...).

L'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle est à privilégier dès que le terrain le permet. Les volumes de stockages ci-après en cas d'infiltration impossible à respecter en fonction de la zone dans laquelle est situé le projet, sont les suivants.

Prescriptions fonction de la localisation de la construction dans le zonage pluvial (joint en annexe 6.4. du PLU) :

Zones du zonage pluvial	Mesures pour éviter l'aggravation voire améliorer la situation	Volumes de stockage à la parcelle en cas d'infiltration impossible
Zone à risque connu	Limiter les débits rejetés au domaine public Favoriser l'infiltration si le sol le permet Mettre en place un volume de stockage si l'infiltration n'est pas possible	Pour une surface imperméabilisée < 600 m² : 28 l/m² imperméabilisé. Pour une surface imperméabilisée > 600 m² : Volume de stockage calculé pour une période de retour de 20 ans - Débit de fuite = débit annuel avant aménagement.
La zone à risque potentiel – à surveiller : Limiter les débits rejetés au domaine public Favoriser l'infiltration si le sol le permet	Limiter les débits rejetés au domaine public Favoriser l'infiltration si le sol le permet Mettre en place un volume de stockage si l'infiltration n'est pas possible	Pour une surface imperméabilisée < 600 m² : 27 l/m² imperméabilisé Pour une surface imperméabilisée > 600 m² : Volume de stockage calculé pour une période de retour de 20 ans - Débit de fuite = débit biannuel avant aménagement.
La zone sans risque majeur :	Limiter les débits rejetés au domaine public Favoriser l'infiltration si le sol le permet Mettre en place un volume de stockage si l'infiltration n'est pas possible	Pour une surface imperméabilisée < 600 m² : 22 l/m² imperméabilisé Pour une surface imperméabilisée > 600 m² : Volume de stockage calculé pour une période de retour de 10 ans - Débit de fuite = débit annuel avant aménagement.

3- Autres réseaux

Les réseaux (électricité, téléphone, haut débit, fibre...) doivent être enterrés.

Les coffrets techniques sont encastrés dans les façades ou intégrés soigneusement dans les clôtures.

4- Déchets ménagers

Les constructions doivent satisfaire aux obligations du règlement de collecte et d'élimination des déchets ménagers ou assimilés de ViennAgglo, joint en annexe du PLU.

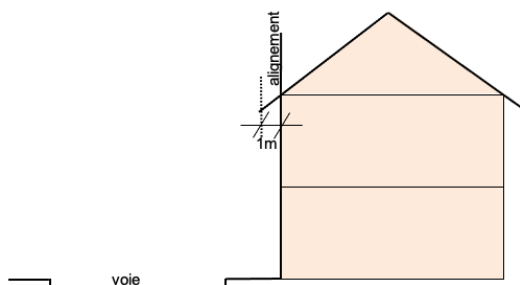
ARTICLE Uh 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES EN CAS DE REALISATION D'UN DISPOSITIF D'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF

Sans objet.

ARTICLE Uh 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1- Application des règles ci-dessous :

- Les règles s'appliquent aux voies et emprises publiques ou privées, ouvertes à la circulation publique.
- Elles s'appliquent au corps principal du bâtiment, les passées de toitures, dans la limite de 1 mètre de débordement ne sont pas prises en compte (voir schéma ci-contre). Les saillies et balcons surplombant les voies sont interdits.
- Pour les piscines, le retrait est calculé à partir des bords extérieurs du bassin.



2- Règles générales :

- La construction à l'alignement des voies et emprises publiques est autorisée.
- Les piscines doivent s'implanter en retrait minimum de 5 mètres de l'alignement des voies départementales ou de 3 mètres des autres voies.

ARTICLE Uh 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1- Application des règles ci-dessous :

- Les règles s'appliquent aux limites de propriété (limites latérales aux voies, limites de fonds de parcelles).
- Elles s'appliquent en tout point de la construction ; les passées de toitures, encorbellements sont pris en compte.
- Pour les piscines, le retrait est calculé à partir des bords extérieurs du bassin.

2-Règles générales :

2.1. Les constructions peuvent s'implanter :

- En limite de propriété autorisée, sous réserve d'une hauteur de la construction n'excédant pas 3,50 m à l'égout de toit ou à l'acrotère et d'une longueur cumulée des bâtiments implantés sur limite n'excédant pas 10 m.
- En limite de propriété autorisée si la construction est contigüe à un bâtiment existant implanté en limite ou si deux constructions sont réalisées simultanément de part et d'autre de la limite séparative (voir les croquis 1 et 2 en annexe 1 du règlement) - (respect de l'Art 10 ci-après).
- En recul (R) des limites égal à la moitié de la hauteur des constructions (H) sans inférieur ou égal à 3 m ($\text{Recul} = H/2 \geq 3 \text{ m}$).

2.2. Les piscines (bords extérieurs du bassin) doivent être implantées en recul de 3 m minimum des limites séparatives (latérales et de fond de parcelle).

3- Dispositions particulières :

- Une implantation différente de celles fixées dans les règles générales, peut être admise ou imposée pour
 - Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous réserve de tenir compte de l'implantation des constructions contigües et de la séquence dans laquelle elles s'insèrent.
 - Les aménagements et extensions des constructions existantes sous réserve de l'article R 111-2 du code de l'urbanisme.

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

Sans objet.

ARTICLE Uh 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

ARTICLE Uh 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1- Champ d'application de la règle :

- La hauteur maximale des constructions est la distance calculée entre le terrain naturel et l'égout de toiture ou le niveau supérieur de l'acrotère, à l'exclusion des ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures.
- Le terrain naturel est celui qui existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet de construction objet du permis (voir schémas de mesure de la hauteur dans les terrains en pente).

2- Illustrations de la mesure de la hauteur maximale de la construction par rapport au Terrain Naturel (TN) sur terrains en pente ou en déclivité :

Schéma 1 : Terrain en surélévation par rapport à la voie d'accès de desserte de la construction

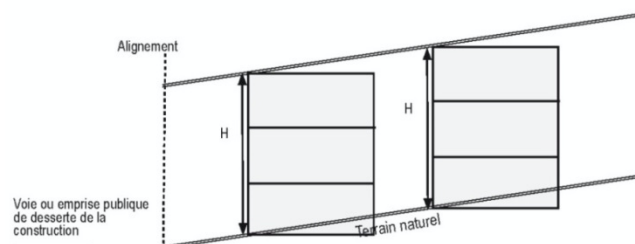
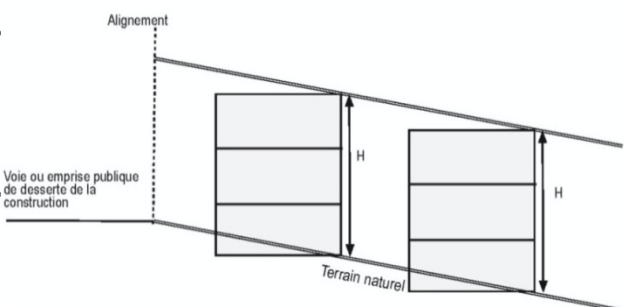


Schéma 2 : Terrain en contre bas de la voie d'accès de desserte de la construction



3- Hauteur maximale des constructions fixée à l'égout de toit ou au sommet de l'acrotère est de 9 mètres.

La hauteur des constructions à usage d'annexes est limitée à 3,50 m à l'égout de toit

4- Les règles de hauteur définies ci-avant ne s'appliquent pas

- Aux constructions implantées en limite séparative et contigües à un bâtiment existant sur cette même limite. Dans ce cas, la hauteur maximale de la construction est au plus égale à celle du bâtiment existant,
- Aux poteaux, pylônes, transformateurs et autres installations techniques nécessaires aux réseaux de distribution d'énergie et de télécommunications sous réserve de s'intégrer dans l'environnement existant,
- Au réaménagement des bâtiments existants sous réserve de ne pas modifier leurs volumes existants. En cas de reconstruction totale des bâtiments, non consécutive d'un sinistre, les règles de hauteur définies ci-avant s'appliquent.

ARTICLE Uh 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS NEUVES, ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

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

ARTICLE Uh 12 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues doit être assuré en dehors des voies publiques, sur le terrain d'assiette en respectant les normes définies ci-après.

Les normes ci-après s'appliquent pour les nouvelles constructions et les constructions existantes (cas de création de surface de plancher supplémentaire : extension, surélévation, changement de destination).

1. Normes pour le stationnement des véhicules automobiles

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

Elles sont cumulatives en cas de juxtaposition ou d'imbrication de plusieurs destinations.

Le calcul du nombre de places exigibles est arrondi au nombre entier supérieur si la décimale est strictement supérieure à 0.5.

Si l'aménagement d'un bâtiment existant à usage de logement ne relève pas d'une autorisation d'urbanisme (pas de changement de destination, de création de surface de plancher et sans changement d'aspect extérieur), la création de nouveaux logements doit respecter les normes de stationnement ci-après (art L 160.1 du code de l'urbanisme).

Destination	Normes à prendre en compte
Habitation	- 2 places par logement - 1 place visiteurs pour 5 logements - 1 place par logement locatif social
Artisanat	1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher
Hébergement hôtelier	1 place par chambre
Equipements publics	Selon les besoins de l'équipement

ARTICLE Uh 13 – ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS - PLANTATIONS

1/ Espaces éco-aménageables :

Chaque opération doit prévoir des espaces éco-aménageables, quelle que soit la taille de la parcelle, afin d'améliorer le cadre de vie, d'optimiser la gestion des eaux pluviales et de limiter la formation d'îlot de chaleur urbain.

L'espace éco-aménageable peut prendre la forme d'espaces libres de pleine terre, surfaces au sol végétalisées, toitures et/ou murs végétalisés, cheminements piétons, aires de jeux, aires de stationnement non imperméabilisées.

Les espaces verts de pleine terre doivent représenter au moins 30% de surface du terrain support du projet. Ils doivent être réalisés majoritairement d'un seul tenant et présenter des proportions permettant un usage d'agrément et de plantations selon les caractéristiques du terrain et son environnement.

2/ Plantations :

Les plantations (haies de clôtures, arbres de hautes tiges, arbres d'ornements...) sont réalisées avec des essences locales variées à majorité caduques.

Pour composer sa haie vive et choisir les arbres de haute tige, on peut consulter la plaquette éditée par le Conseil Général de l'Isère ⁽²⁾ « planter les haies champêtres en Isère ».

ARTICLE Uh 14 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les projets participeront par leur architecture à la mise en œuvre des objectifs de haute qualité environnementale :

- Orientation sud des constructions pour maximiser les apports de chaleur gratuits en période d'hiver, combinée à la mise en place de dispositifs de protection solaire passifs adéquats pour éviter les surchauffes en été (éléments architecturaux de protection, plantations d'arbres à feuilles caduques, ...).
- L'isolation par l'extérieur des constructions patrimoniales identifiées en application des articles L151-19 du code de l'urbanisme, est interdite.

ARTICLE Uh 15 –INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Le constructeur, l'aménageur ou le lotisseur bénéficiaire de l'autorisation d'urbanisme doit prévoir les fourreaux nécessaires aux passages des réseaux à très haut débit.

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

CHAPITRE 6 – ZONE Ugv

Caractère de la zone (extrait du rapport de présentation)

La zone Ugv est délimitée à l'aire d'accueil des gens du voyage, en application de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000.

Le plan distingue :

- **Des secteurs de risques naturels réglementés par le Plan de Prévention des Risques Naturels (P.P.R.N)** applicable au territoire (approuvé par arrêté préfectoral du 13/02/2006) et joint en annexe du PLU.

ARTICLE Ugv 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

1. Toutes constructions et installations hormis celles visées à l'article Ugv ci-après ;
2. Les dépôts de toute nature (déchets, véhicules accidentés ou usagés, ferraille) ;
3. **Dans les secteurs de risques naturels du PPRN** (Plan de Prévention des Risques Naturels) approuvé : se reporter au règlement du PPRN, joint en annexe du PLU.

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

Sont admis aux conditions particulières suivantes :

1. **Les constructions et installations liées et nécessaires** à l'accueil des gens du voyage ;
2. **Dans les secteurs de risques naturels du PPRN (Plan de Prévention des Risques Naturels)** approuvé : se reporter au règlement du PPRN, joint en annexe du PLU.
3. **Les affouillements et exhaussements du sol** liés aux constructions et installations autorisées dans la zone, à leur desserte ou entrant dans le cadre de travaux et aménagements de nature à réduire les risques ;

ARTICLE Ugv 3 - ACCES ET VOIRIES PUBLIQUES

1. Les dispositions de l'article R 111-2 du Code de l'Urbanisme ⁽¹⁾ sont applicables.

2- Accès :

L'accès doit être adapté à l'opération et avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes.

3- Voies :

Les voies doivent répondre à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, permettre une circulation aisée, le passage des véhicules de secours, de déneigement et ne doivent pas présenter un risque pour la sécurité des usagers. 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.

ARTICLE Ugv 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- Eau potable :

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable, suivant le règlement applicable à la commune. Les canalisations doivent être de dimensions adaptées à l'opération et comporter un système de déconnexion du réseau public.

2- Assainissement :

Les dispositions applicables au territoire de la commune sont celles du règlement d'assainissement en vigueur et du zonage des eaux usées et pluvial de la commune joints en annexe du PLU.

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

Eaux usées :

En zone d'assainissement collectif, le raccordement au réseau public de collecte est obligatoire pour toute construction ou installation rejetant des eaux usées, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
En cas d'absence de réseau, ou en cas de raccordement présentant des difficultés techniques dûment justifiées auprès du service compétent, une installation d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur doit être mise en place, après accord du SPANC (Service Public d'Assainissement Non Collectif).

Eaux des piscines privées : Le déversement des eaux de piscine privée est interdit dans le réseau d'eaux usées. Seules les eaux de lavage des filtres doivent être déversées dans le réseau public d'eaux usées.

Eaux usées non domestiques : Le déversement des effluents autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à l'autorisation préalable de la collectivité compétente. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus.

Eaux pluviales :

Les dispositions applicables sont celles du règlement d'assainissement en vigueur et du zonage pluvial en vigueur de la commune de Pont-Evêque, joints en annexe du PLU.

Les réseaux internes des opérations de constructions sont de type séparatif.

Toute opération d'aménagement, construction ou réhabilitation ne doit pas augmenter le débit naturel des eaux pluviales tombant sur le terrain support du projet. Des techniques de gestion alternative des eaux pluviales sont mises en œuvre pour atteindre cet objectif (maintien d'espaces verts de pleine terre, noues, revêtements poreux, chaussée réservoir, toiture végétalisée...).

Les canalisations de débit de fuite ou de surverse sont dirigées dans un fossé en priorité ou dans le réseaux d'eaux pluviales après accord du service d'assainissement.

Le rejet des eaux de vidange de piscine privée est autorisé, si l'infiltration n'est pas possible. Les effluents de piscine doivent être vidangés à débit limité (volume total au moins sur 24 heures) et après neutralisation des agents chimiques de traitement (chlore, désinfectant...).

L'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle est à privilégier dès que le terrain le permet. Les volumes de stockages ci-après en cas d'infiltration impossible à respecter en fonction de la zone dans laquelle est situé le projet, sont les suivants.

Prescriptions fonction de la localisation de la construction dans le zonage pluvial (joint en annexe 6.4. du PLU) :

Zones du zonage pluvial	Mesures pour éviter l'aggravation voire améliorer la situation	Volumes de stockage à la parcelle en cas d'infiltration impossible
Zone à risque connu	Limiter les débits rejetés au domaine public Favoriser l'infiltration si le sol le permet Mettre en place un volume de stockage si l'infiltration n'est pas possible	Pour une surface imperméabilisée < 600 m : 28 l/m² imperméabilisé. Pour une surface imperméabilisée > 600 m : Volume de stockage calculé pour une période de retour de 20 ans - Débit de fuite = débit annuel avant aménagement.

Zones du zonage pluvial	Mesures pour éviter l'aggravation voire améliorer la situation	Volumes de stockage à la parcelle en cas d'infiltration impossible
La zone à risque potentiel – à surveiller : Limiter les débits rejetés au domaine public Favoriser l'infiltration si le sol le permet	Limiter les débits rejetés au domaine public Favoriser l'infiltration si le sol le permet Mettre en place un volume de stockage si l'infiltration n'est pas possible	Pour une surface imperméabilisée < 600 m ² : 27 l/m ² imperméabilisé Pour une surface imperméabilisée > 600 m ² : Volume de stockage calculé pour une période de retour de 20 ans - Débit de fuite = débit biannuel avant aménagement.
La zone sans risque majeur :	Limiter les débits rejetés au domaine public Favoriser l'infiltration si le sol le permet Mettre en place un volume de stockage si l'infiltration n'est pas possible	Pour une surface imperméabilisée < 600 m ² : 22 l/m ² imperméabilisé Pour une surface imperméabilisée > 600 m ² : Volume de stockage calculé pour une période de retour de 10 ans - Débit de fuite = débit annuel avant aménagement.

3- Autres réseaux

Les réseaux (électricité, téléphone, haut débit, fibre...) doivent être enterrés.

Les coffrets techniques sont encastrés dans les façades ou intégrés soigneusement dans les clôtures.

4- Déchets ménagers

Les constructions doivent satisfaire aux obligations du règlement de collecte et d'élimination des déchets ménagers ou assimilés de ViennAgglo, joint en annexe du PLU.

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

Sans objet.

ARTICLE Ugv 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1- Application des règles :

- Les règles s'appliquent aux voies et emprises publiques, ouvertes à la circulation publique.

2- Règles générales

- Par rapport aux Chemins de la Prairie, des Tanneries et des sources, les constructions doivent respecter un recul minimum de 5 m par rapport à l'alignement.
- Par rapport aux voies de desserte interne de l'opération, les constructions peuvent être implantées à l'alignement.

3- Dispositions particulières :

- Les règles d'implantation ci-dessus ne s'appliquent pas aux poteaux, pylônes, transformateurs, mobiliers enterrés et semi-enterrés de collecte des déchets ménagers, et autres installations techniques nécessaires aux réseaux de distribution d'énergie et de télécommunications.

ARTICLE Ugv 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**1- Application des règles ci-dessous :**

- Les règles s'appliquent vis-à-vis de toutes les limites séparatives (limites latérales et de fonds de parcelles).
- Elles s'appliquent en tout point de la construction ; les passées de toitures, encorbellements sont pris en compte.

2. Règles générales :**Les constructions s'implantent :**

- En limite de propriété ou en recul (R) des limites égal à la moitié de la hauteur des constructions (H) sans que ce recul ne puisse être inférieur ou égal à 3 m ($\text{Recul} = H/2 \geq 3 \text{ m}$).

3. Dispositions particulières :

- Les règles d'implantation ci-dessus ne s'appliquent pas aux poteaux, pylônes, transformateurs, mobiliers enterrés et semi-enterrés de collecte des déchets ménagers, et autres installations techniques nécessaires aux réseaux de distribution d'énergie et de télécommunications.

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

Sans objet.

ARTICLE Ugv 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet

ARTICLE Ugv 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant travaux, jusqu'à l'égout de toiture, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus,

La hauteur mesurée à l'égout de toiture ne doit pas excéder 4.50 mètres.

ARTICLE Ugv 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS NEUVES, ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

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

ARTICLE Ugv 12 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules et des deux roues correspondant aux besoins de la construction doit être assuré par des installations propres en dehors des voies publiques.

**ARTICLE Ugv 13 – ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS -
PLANTATIONS**

Sans objet.

**ARTICLE Ugv 14 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET
ENVIRONNEMENTALES**

Sans objet.

**ARTICLE Ugv 15 –INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS
ELECTRONIQUES**

Le constructeur, l'aménageur ou le lotisseur bénéficiaire de l'autorisation d'urbanisme doit prévoir les fourreaux nécessaires aux passages des réseaux à très haut débit.

CHAPITRE 7 – ZONE Ui et ses secteurs Ui1, Uia et Uic

CARACTERE DE LA ZONE (extrait du rapport de présentation)

La zone Ui correspond aux zones d'activités économiques de MonPlaisir, de l'Abbaye et de la papeterie en bordure de Gère.

Le plan distingue :

1. **Un secteur Ui1 localisé au sud des locaux de la papeterie** admettant des constructions d'une hauteur maximale autorisée supérieure à celle à de la zone Ui ;
2. **Deux secteurs Uia** correspondant aux zones artisanales des Tanneries et de Remoulon, d'importance locale ;
3. **Un secteur Uic correspondant au tissu commercial existant au Nord de la RD 502**
4. **Des zones humides (inventaire du Département), à protéger strictement pour leur valeur écologique** dans lesquelles des prescriptions de nature à assurer leur préservation sont définies ;
5. **Des terrains inclus dans le périmètre de protection éloignée du captage des Fontaines**, pour lesquels les prescriptions définies par l'arrêté n° 98-1289 du 2/03/1998 de mise en conformité des périmètres de protection du captage, doivent être respectées ;
6. **Des secteurs affectés par le bruit des voies classées sonores par arrêté préfectoral n° 38-2022-04-15-00007** ;
7. **Des secteurs de risques naturels réglementés par le Plan de Prévention des Risques Naturels (P.P.R.N)** applicable au territoire (approuvé par arrêté préfectoral du 13/02/2006) et joint en annexe du PLU ;
8. **Un ancien site industriel ayant pu accueillir des activités potentiellement polluantes** sans action précise de la part de l'administration et vis-à-vis duquel des restrictions d'usage peuvent être prescrites (Art R 123-11-b du code de l'urbanisme) ;
9. **Une servitude d'utilité publique à l'intérieur du périmètre de l'ancienne ICPE exploitée par la SAS CHARPENTES FRANCAISES** (se reporter aux dispositions générales du présent règlement et à l'arrêté préfectoral DDPP-DREAL UD38-2021-06-06 du 1^{er} juin 2021, en annexe du PLU)
10. **Des secteurs compris dans les bandes de servitudes liées aux canalisations de transport de gaz et de transport d'hydrocarbures liquides, définies par l'arrêté préfectoral du 19 décembre 2018** (se reporter aux dispositions générales du présent règlement et en annexes du PLU).

ARTICLE Ui 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Les constructions à usage d'habitation ;
2. Les constructions à usage d'entrepôts d'une surface de plancher supérieure à 500 m² en zone Ui.
3. Les constructions à usage d'hébergement hôtelier, en secteurs Ui1 et Uia ;
4. Les commerces, non autorisés à l'article Ui 2 ;
5. Les constructions à usage de l'exploitation agricole ou forestière ;
6. L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
7. Les dépôts à ciel ouvert de matériaux ou de matériel sauf ceux visés à l'article Ui2 ci-après ;
8. Les terrains de camping - caravanage ;
9. Les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisirs ;
10. L'aménagement de terrain pour la pratique des sports ou de loisirs motorisés ;
11. Les affouillements et exhaussements non autorisés à l'article Ui 2 ;
12. **Dans le périmètre de protection éloignée du captage des Fontaines** : Toutes constructions nouvelles dont les eaux usées ne sont pas évacuées par un réseau d'assainissement étanche ou à l'aide d'un assainissement individuel autonome conforme à la réglementation en vigueur après étude géologique et avis de l'Agence Régionale de la Santé ;
13. **Dans les zones humides de l'inventaire départemental**, toutes occupations et utilisations des sols pouvant compromettre leur conservation, ainsi que les affouillements, exhaussements de sols, ou travaux non compatibles avec une bonne gestion des milieux humides ;
14. **Dans les secteurs de risques naturels du PPRN (Plan de Prévention des Risques Naturels)** approuvé : se reporter au règlement du PPRN, joint en annexe du PLU.

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

Sont admis aux conditions particulières suivantes :

1. Les constructions à usage de bureaux, si elles sont liées aux activités implantées dans la zone ;
2. Les constructions à usage d'hébergement hôtelier, en zone Ui uniquement ;
3. Les commerces uniquement dans le secteur Uic et sous réserve que leur surface soit comprise entre 300 m² de surface de vente (soit 400 m² de surface de plancher environ) et 1 500 m² de surface de vente (soit 1 600 m² de surface de plancher environ)
4. Les dépôts à ciel ouvert de matériaux ou de matériel, à conditions d'être nécessaires à l'exercice d'une activité admise dans la zone, d'être localisés sur la même unité foncière et de s'insérer dans un aménagement de qualité.
5. **Sur l'ancien site industriel repéré au règlement graphique en zone Uia de Remoulon**, ayant pu accueillir des activités potentiellement polluantes sans action précise de la part de l'administration, les occupations et utilisations du sol autorisées peuvent faire l'objet de restrictions d'usages. Avant toute réaffectation, un bilan de l'état des sols doit être entrepris par le pétitionnaire.
6. **Dans le périmètre de l'ancienne ICPE exploitée par la SAS CHARPENTES FRANCAISES**, les occupations et utilisations du sol autorisées peuvent faire l'objet de restrictions d'usages. (se reporter aux dispositions générales du présent règlement et à l'arrêté préfectoral DDPP-DREAL UD38-2021-06-06 du 1er juin 2021, en annexe du PLU)
7. **Dans les secteurs de risques naturels du PPRN (Plan de Prévention des Risques Naturels)** approuvé : se reporter au règlement du PPRN, joint en annexe du PLU.

8. **Les affouillements et exhaussements du sol liés** aux constructions et installations autorisées dans la zone, à leur desserte ou entrant dans le cadre de travaux et aménagements de nature à réduire les risques ;

9. **Dans le périmètre de protection éloignée du captage des Fontaines :**

- Les constructions qui ne sont pas interdites à l'article Ui1 ci-dessus dans la zone considérée, doivent évacuer leurs eaux usées dans un réseau étanche ou à l'aide d'un assainissement individuel autonome conforme à la réglementation en vigueur après étude géologique et avis de l'Agence Régionale de la Santé ;
- Les constructions existantes desservies par un réseau d'assainissement doivent s'y raccorder. En l'absence de collecteur, les installations d'assainissement sont mises en conformité après contrôle de la collectivité. Elles doivent se raccorder au réseau d'assainissement dès sa réalisation.
- La création de bâtiments liés à une activité agricole si elle n'est pas interdite à l'article Ui1 ci-dessus dans la zone considérée, fait l'objet d'une étude préalable de l'impact sur le point d'eau. Les activités existantes liées aux bâtiments agricoles sont mises en conformité avec le Règlement sanitaire départemental.
- Les canalisations d'eaux usées et de tout produit susceptible d'altérer la qualité de l'eau doivent être étanches.
- La création de stockage de tout produit susceptible d'altérer la qualité des eaux, fait l'objet d'une demande d'autorisation auprès de l'Agence régionale de la santé (ARS), excepté pour les stockages de fuel à usage familial qui doivent être conformes à la réglementation en vigueur (double paroi étanche ou cuvette de rétention) et non enfouis. Les stockages d'hydrocarbures liquides qui ne sont pas en cuve à sécurité renforcée seront mis en conformité.
- Les projets d'activités soumises à la réglementation des installations classées autres que les dépôts de déchets, font l'objet d'une étude préalable de l'impact et des dangers vis à vis de la ressource pour tous les risques de rejets polluants chroniques ou accidentels, préalablement à l'avis du Conseil départemental d'Hygiène, à la charge du demandeur. Les activités existantes sont mises en conformité avec la réglementation en vigueur.
- Les nouveaux prélèvements d'eau par pompage sont soumis à autorisation de l'ARS. Les prélèvements existants doivent être mis en conformité
- Les dépôts de déchets de tous types (organiques, chimiques, radioactifs...) y compris les déchets inertes, ne peuvent être autorisés que s'ils ne sont pas soumis à la réglementation des Installations classées, après étude de l'impact sur le point d'eau et avis du Conseil départemental d'Hygiène, sous réserve du respect de ses conclusions.

ARTICLE Ui 3 - ACCES ET VOIRIES PUBLIQUES

1. Les dispositions de l'article R 111-2 du Code de l'Urbanisme ⁽¹⁾ sont applicables.

2- Accès :

2.1/ Les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble à desservir. Ils doivent satisfaire aux règles minimales de sécurité, telles que la défense contre l'incendie, la protection civile et le brancardage.

2.2/ Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité pour des raisons de sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies publiques, les constructions peuvent être autorisées, sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

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

2.3/ Les accès directs depuis la RD 75c sont interdits.

3- Voies :

Les voies doivent répondre à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, permettre une circulation aisée, le passage des véhicules de secours, de déneigement et ne doivent pas présenter un risque pour la sécurité des usagers. 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.

ARTICLE Ui 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- Eau potable :

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable, suivant le règlement applicable à la commune. Les canalisations doivent être de dimensions adaptées à l'opération et comporter un système de déconnexion du réseau public.

2- Assainissement :

Les dispositions applicables au territoire de la commune sont celles du règlement d'assainissement en vigueur et du zonage des eaux usées et pluvial de la commune joints en annexe du PLU.

- **Eaux usées :**

En zone d'assainissement collectif, le raccordement au réseau public de collecte est obligatoire pour toute construction ou installation rejetant des eaux usées, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

En cas d'absence de réseau, ou en cas de raccordement présentant des difficultés techniques dûment justifiées auprès du service compétent, une installation d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur doit être mise en place, après accord du SPANC (Service Public d'Assainissement Non Collectif).

Eaux usées non domestiques : Le déversement des effluents autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à l'autorisation préalable de la collectivité compétente. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus.

- **Eaux pluviales :**

Les dispositions applicables sont celles du règlement d'assainissement en vigueur et du zonage pluvial en vigueur de la commune de Pont-Evêque, joints en annexe du PLU.

Les réseaux internes des opérations de constructions sont de type séparatif.

Toute opération d'aménagement, construction ou réhabilitation ne doit pas augmenter le débit naturel des eaux pluviales tombant sur le terrain support du projet. Des techniques de gestion alternative des eaux pluviales sont mises en œuvre pour atteindre cet objectif (maintien d'espaces verts de pleine terre, noues, revêtements poreux, chaussée réservoir, toiture végétalisée...).

Les canalisations de débit de fuite ou de surverse sont dirigées dans un fossé en priorité ou dans le réseaux d'eaux pluviales après accord du service d'assainissement.

Le rejet des eaux de vidange de piscine privée est autorisé, si l'infiltration n'est pas possible. Les effluents de piscine doivent être vidangés à débit limité (volume total au moins sur 24 heures) et après neutralisation des agents chimiques de traitement (chlore, désinfectant...).

L'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle est à privilégier dès que le terrain le permet. Les volumes de stockages ci-après en cas d'infiltration impossible à respecter en fonction de la zone dans laquelle est situé le projet, sont les suivants.

Prescriptions fonction de la localisation de la construction dans le zonage pluvial (joint en annexe 6.4. du PLU) :

Zones du zonage pluvial	Mesures pour éviter l'aggravation voire améliorer la situation	Volumes de stockage à la parcelle en cas d'infiltration impossible
Zone à risque connu	Limitier les débits rejetés au domaine public Favoriser l'infiltration si le sol le permet Mettre en place un volume de stockage si l'infiltration n'est pas possible	Pour une surface imperméabilisée < 600 m : 28 l/m² imperméabilisé. Pour une surface imperméabilisée > 600 m : Volume de stockage calculé pour une période de retour de 20 ans - Débit de fuite = débit annuel avant aménagement.
La zone à risque potentiel – à surveiller : Limitier les débits rejetés au domaine public Favoriser l'infiltration si le sol le permet	Limitier les débits rejetés au domaine public Favoriser l'infiltration si le sol le permet Mettre en place un volume de stockage si l'infiltration n'est pas possible	Pour une surface imperméabilisée < 600 m² : 27 l/m² imperméabilisé Pour une surface imperméabilisée > 600 m² : Volume de stockage calculé pour une période de retour de 20 ans - Débit de fuite = débit biannuel avant aménagement.
La zone sans risque majeur :	Limitier les débits rejetés au domaine public Favoriser l'infiltration si le sol le permet Mettre en place un volume de stockage si l'infiltration n'est pas possible	Pour une surface imperméabilisée < 600 m² : 22 l/m² imperméabilisé Pour une surface imperméabilisée > 600 m² : Volume de stockage calculé pour une période de retour de 10 ans - Débit de fuite = débit annuel avant aménagement.

3- Autres réseaux

Les réseaux (électricité, téléphone, haut débit, fibre...) doivent être enterrés.
Les coffrets techniques sont encastrés dans les façades ou intégrés dans les clôtures.

4- Déchets ménagers

Les constructions doivent satisfaire aux obligations du règlement de collecte et d'élimination des déchets de ViennAgglo, joint en annexe du PLU.

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

Sans objet.

ARTICLE Ui 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1- Application des règles ci-dessous :

- Les règles s'appliquent aux voies et emprises publiques ou privées, ouvertes à la circulation publique.

- Elles s'appliquent au corps principal du bâtiment, les passées de toitures, dans la limite de 1 mètre de débordement ne sont pas prises en compte.

2- Règles générales :

Les constructions s'implantent en retrait de :

- **10 mètres au minimum** par rapport à l'alignement de la RD 75c ;
- **5 mètres au minimum** par rapport à l'alignement de la RD 502 ;
- **2.50 mètres** par rapport à l'alignement des autres voies.

3- Dispositions particulières :

- Une implantation différente de celles fixées dans les règles générales, peut être admise ou imposée pour :
 - Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous réserve de tenir compte de l'implantation des constructions contigües et de la séquence dans laquelle elles s'insèrent.
 - L'aménagement et l'extension des constructions dans le prolongement des bâtiments existants sous réserve de l'article R 111-2 du code de l'urbanisme.

ARTICLE Ui 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**1-Application des règles ci-dessous :**

- Les règles s'appliquent aux limites de propriété (limites latérales aux voies, limites de fonds de parcelles).
- Elles s'appliquent en tout point de la construction ; les passées de toitures, encorbellements sont pris en compte.

2-Règles générales

- Les constructions s'implantent en recul de 5 mètres minimum par rapport aux limites séparatives.
- Toutefois, cette marge entre lots, peut être supprimée sur l'une au plus des limites séparatives, lorsque les mesures indispensables sont prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu) et lorsque la circulation est aisément assurée par ailleurs.

3-Dispositions particulières

- Une implantation différente de celles fixées dans les règles générales, peut être admise ou imposée pour :
 - Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous réserve de tenir compte de l'implantation des constructions contigües et de la séquence dans laquelle elles s'insèrent.
 - L'aménagement et l'extension des constructions dans le prolongement des bâtiments existants sous réserve de l'article R 111-2 du code de l'urbanisme.

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

Sans objet.

ARTICLE Ui 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

ARTICLE Ui10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1- Champ d'application de la règle :

- La hauteur maximale des constructions est la distance calculée entre le terrain naturel et l'égout de toiture ou le niveau supérieur de l'acrotère, à l'exclusion des ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures.
- Le terrain naturel est celui qui existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet de construction objet du permis (voir schémas de mesure de la hauteur dans les terrains en pente).
- Les règles définies ci-après ne s'appliquent pas aux ouvrages ou installations liés aux lignes de transports d'électricité.

2- Illustrations de la mesure de la hauteur maximale de la construction par rapport au Terrain Naturel (TN) sur terrains en pente ou en déclivité :

Schéma 1 : Terrain en surélévation par rapport à la voie d'accès de desserte de la construction

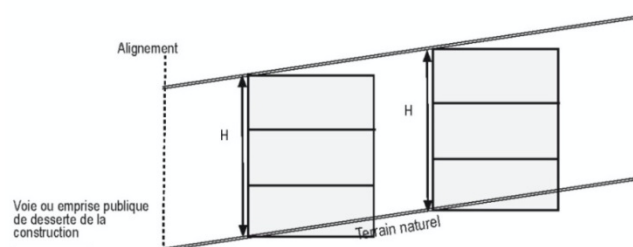
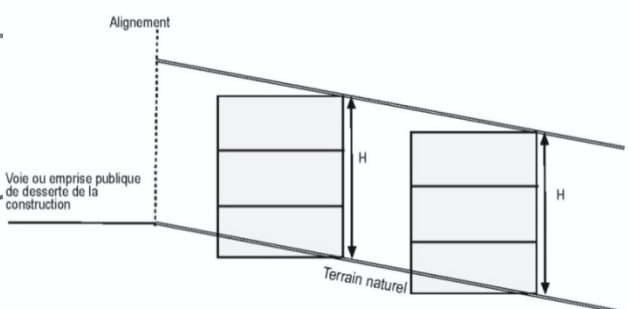


Schéma 2 : Terrain en contre bas de la voie d'accès de desserte de la construction



3- Hauteur maximale des constructions fixée à l'égout de toit ou au sommet de l'acrotère est de :

- 15 mètres en zone Ui et en secteur Uic
- 12 m en zone Uia
- 19 m en zone Ui1

4- Les règles de hauteur définies ci-avant ne s'appliquent pas :

- Aux poteaux, pylônes, transformateurs et autres installations techniques nécessaires aux réseaux de distribution d'énergie et de télécommunications sous réserve de s'intégrer dans l'environnement existant,
- Au réaménagement des bâtiments existants sous réserve de ne pas modifier leurs volumes existants. En cas de reconstruction totale des bâtiments, non consécutive d'un sinistre, les règles de hauteur définies ci-avant s'appliquent.

ARTICLE Ui 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS NEUVES, ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

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

ARTICLE Ui12 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues doit être assuré en dehors des voies publiques, sur le terrain d'assiette en respectant les normes définies ci-après.

Les normes ci-après s'appliquent pour les nouvelles constructions et les constructions existantes (cas de création de surface de plancher supplémentaire : extension, surélévation, changement de destination).

1. Normes pour le stationnement des véhicules automobiles

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

Elles sont cumulatives en cas de juxtaposition ou d'imbrication de plusieurs destinations.

Le calcul du nombre de places exigibles est arrondi au nombre entier supérieur si la décimale est strictement supérieure à 0.5.

Destination	En zones Ui, Uic et Ui1	En zones Uia
Industrie	1 place par 100 m² de surface de plancher (surface des réserves non comprises)	
Artisanat	1 place par tranche de 150 m² de surface de plancher (surface des réserves non comprises)	1 place par tranche de 100 m² de surface de plancher (surface des réserves non comprises)
Entrepôts	Minimum 1 place / 400 m² de surface d'entrepôts	
Commerces	Minimum 1 place par tranche de 50m² de surface de vente	
Industrie, artisanat, entrepôts	<u>Pour les livraisons :</u> - Pour une surface de réserve ≤ 200 m² : pas de norme imposée ; - Pour une surface de réserve > 200 m² : prévoir une aire de stationnement et de livraison de marchandises au moins égale à 10 % minimum de la surface d'entrepôt	
Hébergement hôtelier	1 place par chambre	
Bureaux	1 place par 50 m² de surface de plancher	1 place pour 40 m² de surface de plancher
Equipements publics	Selon les besoins de l'équipement	

2. Modalité de réalisation

- Les aires de stationnement de surface à l'air libre sont réalisées avec des matériaux qui contribuent à limiter l'imperméabilisation de sols et favorisent l'infiltration des eaux pluviales dans les sols
- A partir de 25 places, les aires de stationnement de surface doivent être fractionnées en plusieurs unités séparées par des espaces verts. Les aires de stationnement doivent être plantées d'arbres de haute tige à raison d'un sujet pour 4 places pouvant le cas échéant être regroupés sur une même surface.
- Caractéristiques géométriques d'une place de stationnement automobile dans les aires de stationnement de surface : 25 m² par place – 30 m² par place pour les places réservées aux personnes à mobilité réduite.

3. Stationnement des cycles et cycles à pédalages

Destination	Normes à prendre en compte
Bureaux, artisanat	- Une place par 100 m² de surface de plancher - Une place visiteurs par 200 m² de surface de plancher

Destination	Normes à prendre en compte
Equipements publics, Bâtiments à usage industriel, Commerces	Le nombre de places de stationnement à prévoir aux abords immédiats de l'établissement, doit répondre aux besoins induits par la nature, la fonction, les utilisateurs et la localisation des constructions

ARTICLE Ui 13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS - PLANTATIONS

1/ Espaces éco-aménageables :

Chaque opération doit prévoir des espaces éco-aménageables, quelle que soit la taille de la parcelle, afin d'améliorer le cadre de vie, d'optimiser la gestion des eaux pluviales et de limiter la formation d'îlot de chaleur urbain.

L'espace éco-aménageable peut prendre la forme d'espaces libres de pleine terre, surfaces au sol végétalisées, toitures et/ou murs végétalisés, cheminements piétons, aires de jeux, aires de stationnement non imperméabilisées.

Pour tous les projets de construction neuve (hors réhabilitation et extension), les espaces verts de pleine terre doivent représenter au moins 10% de surface du terrain support du projet. Ils doivent être réalisés majoritairement d'un seul tenant et présenter des proportions permettant un usage d'agrément et de plantations selon les caractéristiques du terrain et son environnement.

2/ Plantations :

Les plantations (haies de clôtures, arbres de hautes tiges, arbres d'ornements...) sont réalisées avec des essences locales variées à majorité caduques.

Pour composer sa haie vive et choisir les arbres de haute tige, on peut consulter la plaquette éditée par le Conseil Général de l'Isère ⁽²⁾ « planter les haies champêtres en Isère ».

ARTICLE Ui 14 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les projets participeront par leur architecture à la mise en œuvre des objectifs de haute qualité environnementale :

- Orientation sud des constructions pour maximiser les apports de chaleur gratuits en période d'hiver, combinée à la mise en place de dispositifs de protection solaire passifs adéquats pour éviter les surchauffes en été (éléments architecturaux de protection, plantations d'arbres à feuilles caduques, ...).
- Dimensions et performance thermique des ouvertures, usage des énergies renouvelables, réduction de l'énergie grise des matériaux employés, etc.
- Emploi recommandé de dispositifs passifs (haies, murs ...) de protection vis-à-vis des vents dominants.

ARTICLE Ui 15 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Le constructeur, l'aménageur ou le lotisseur bénéficiaire de l'autorisation d'urbanisme doit prévoir les fourreaux nécessaires aux passages des réseaux à très haut débit.

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

CHAPITRE 8 – ZONE UL

Caractère de la zone (extrait du rapport de présentation)

La zone UL correspond à la zone d'équipements sportifs et de loisirs au-lieudit la Revolée.

Le plan distingue :

- **Des terrains inclus dans le périmètre de protection éloignée du captage des Fontaines**, pour lesquels les prescriptions définies par l'arrêté n° 98-1289 du 2/03/1998 de mise en conformité des périmètres de protection du captage, doivent être respectées.
- **Des secteurs affectés par le bruit des voies classées sonores par arrêté préfectoral n° 38-2022-04-15-00007** ;
- **Des secteurs de risques naturels réglementés par le Plan de Prévention des Risques Naturels (P.P.R.N)** applicable au territoire (approuvé par arrêté préfectoral du 13/02/2006) et joint en annexe du PLU.

ARTICLE UL 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

1. Les constructions et installations à usage d'habitation ;
2. Les constructions à usage industriel ou artisanal ;
3. Les commerces qui ne sont pas directement liés à des activités sportives et/ou de loisirs ;
4. Les installations classées pour la protection de l'environnement ;
5. Les constructions et installations à but commercial hormis celles à caractère sportif et de loisirs ;
6. Les constructions à destination de l'hébergement hôtelier ;
7. Les constructions à destination de l'exploitation agricole ou forestière ;
8. Les constructions destinées à la fonction d'entrepôts ¹ ;
9. Les terrains de camping – caravanage ;
10. Les habitations légères de loisirs ;
11. Les parcs résidentiels de loisirs ;
12. L'aménagement de terrain pour la pratique des sports ou des loisirs, motorisés ;
13. Les affouillements et exhaussements non autorisés à l'article UI 2 ;
14. Les dépôts de toute nature (déchets, véhicules accidentés ou usagés, ferraille) ;
15. **Dans le périmètre de protection éloignée du captage des Fontaines** : Toutes constructions nouvelles dont les eaux usées ne sont pas évacuées par un réseau d'assainissement étanche ou à l'aide d'un assainissement individuel autonome conforme à la réglementation en vigueur après étude géologique et avis de l'Agence Régionale de la Santé ;
16. **Dans les secteurs de risques naturels du PPRN (Plan de Prévention des Risques Naturels)** approuvé : se reporter au règlement du PPRN, joint en annexe du PLU.

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

Sont admis aux conditions particulières suivantes :

1. **Les constructions et installations, les équipements publics ou collectifs** liés aux activités sportives et/ou de loisirs ainsi que celles à but commercial et à caractère sportif ou de loisirs ;
2. **Les affouillements et exhaussements du sol liés** aux constructions et installations autorisées dans la zone, à leur desserte ou entrant dans le cadre de travaux et aménagements de nature à réduire les risques ;
3. **Dans les secteurs de risques naturels du PPRN (Plan de Prévention des Risques Naturels)** approuvé : se reporter au règlement du PPRN, joint en annexe du PLU.
4. **Dans le périmètre de protection éloignée du captage des Fontaines** :
 - Les constructions qui ne sont pas interdites à l'article UL1 ci-dessus dans la zone considérée, doivent évacuer leurs eaux usées dans un réseau étanche ou à l'aide d'un assainissement individuel autonome conforme à la réglementation en vigueur après étude géologique et avis de l'Agence Régionale de la Santé ;
 - Les constructions existantes desservies par un réseau d'assainissement doivent s'y raccorder. En l'absence de collecteur, les installations d'assainissement sont mises en conformité après contrôle de la collectivité. Elles doivent se raccorder au réseau d'assainissement dès sa réalisation.

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

- La création de bâtiments liés à une activité agricole si elle n'est pas interdite à l'article UL1 ci-dessus dans la zone considérée, fait l'objet d'une étude préalable de l'impact sur le point d'eau. Les activités existantes liées aux bâtiments agricoles sont mises en conformité avec le Règlement sanitaire départemental.
- Les canalisations d'eaux usées et de tout produit susceptible d'altérer la qualité de l'eau doivent être étanches.
- La création de stockage de tout produit susceptible d'altérer la qualité des eaux, fait l'objet d'une demande d'autorisation auprès de l'Agence régionale de la santé (ARS), excepté pour les stockages de fuel à usage familial qui doivent être conformes à la réglementation en vigueur (double paroi étanche ou cuvette de rétention) et non enfouis. Les stockages d'hydrocarbures liquides qui ne sont pas en cuve à sécurité renforcée seront mis en conformité.
- Les projets d'activités soumises à la réglementation des installations classées autres que les dépôts de déchets, font l'objet d'une étude préalable de l'impact et des dangers vis à vis de la ressource pour tous les risques de rejets polluants chroniques ou accidentels, préalablement à l'avis du Conseil départemental d'Hygiène, à la charge du demandeur. Les activités existantes sont mises en conformité avec la réglementation en vigueur.
- Les nouveaux prélèvements d'eau par pompage sont soumis à autorisation de l'ARS. Les prélèvements existants doivent être mis en conformité
- Les dépôts de déchets de tous types (organiques, chimiques, radioactifs...) y compris les déchets inertes, ne peuvent être autorisés que s'ils ne sont pas soumis à la réglementation des Installations classées, après étude de l'impact sur le point d'eau et avis du Conseil départemental d'Hygiène, sous réserve du respect de ses conclusions.

ARTICLE UL 3 - ACCES ET VOIRIES PUBLIQUES

1. Les dispositions de l'article R 111-2 du Code de l'Urbanisme ⁽¹⁾ sont applicables.

2- Accès :

2.1/ Les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble à desservir. Ils doivent satisfaire aux règles minimales de sécurité, telles que la défense contre l'incendie, la protection civile et le brancardage.

2.2/ Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité pour des raisons de sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies publiques, les constructions peuvent être autorisées, sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

2.3/ Les accès directs depuis la RD 75c sont interdits.

3- Voies :

Les voies doivent répondre à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, permettre une circulation aisée, le passage des véhicules de secours, de déneigement et ne doivent pas présenter un risque pour la sécurité des usagers. 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.

Les voies doivent intégrer des aménagements piétons et cycles assurant les liaisons avec les aménagements existants.

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

ARTICLE UL 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**1- Eau potable :**

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable, suivant le règlement applicable à la commune. Les canalisations doivent être de dimensions adaptées à l'opération et comporter un système de déconnexion du réseau public.

2- Assainissement :

Les dispositions applicables au territoire de la commune sont celles du règlement d'assainissement en vigueur et du zonage des eaux usées et pluvial de la commune joints en annexe du PLU.

- **Eaux usées :**

En zone d'assainissement collectif, le raccordement au réseau public de collecte est obligatoire pour toute construction ou installation rejetant des eaux usées, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

En cas d'absence de réseau, ou en cas de raccordement présentant des difficultés techniques dûment justifiées auprès du service compétent, une installation d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur doit être mise en place, après accord du SPANC (Service Public d'Assainissement Non Collectif).

Eaux usées non domestiques : Le déversement des effluents autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à l'autorisation préalable de la collectivité compétente. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus.

- **Eaux pluviales :**

Les dispositions applicables sont celles du règlement d'assainissement en vigueur et du zonage pluvial en vigueur de la commune de Pont-Evêque, joints en annexe du PLU.

Les réseaux internes des opérations de constructions sont de type séparatif.

Toute opération d'aménagement, construction ou réhabilitation ne doit pas augmenter le débit naturel des eaux pluviales tombant sur le terrain support du projet. Des techniques de gestion alternative des eaux pluviales sont mises en œuvre pour atteindre cet objectif (maintien d'espaces verts de pleine terre, noues, revêtements poreux, chaussée réservoir, toiture végétalisée...).

Les canalisations de débit de fuite ou de surverse sont dirigées dans un fossé en priorité ou dans le réseaux d'eaux pluviales après accord du service d'assainissement.

Le rejet des eaux de vidange de piscine privée est autorisé, si l'infiltration n'est pas possible. Les effluents de piscine doivent être vidangés à débit limité (volume total au moins sur 24 heures) et après neutralisation des agents chimiques de traitement (chlore, désinfectant...).

L'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle est à privilégier dès que le terrain le permet. Les volumes de stockages ci-après en cas d'infiltration impossible à respecter en fonction de la zone dans laquelle est situé le projet, sont les suivants.

Prescriptions fonction de la localisation de la construction dans le zonage pluvial (joint en annexe 6.4. du PLU) :

Zones du zonage pluvial	Mesures pour éviter l'aggravation voire améliorer la situation	Volumes de stockage à la parcelle en cas d'infiltration impossible
Zone à risque connu	Limiter les débits rejetés au domaine public Favoriser l'infiltration si le sol le permet Mettre en place un volume de stockage si l'infiltration n'est pas possible	Pour une surface imperméabilisée < 600 m : 28 l/m² imperméabilisé. Pour une surface imperméabilisée > 600 m : Volume de stockage calculé pour une période de retour de 20 ans - Débit de fuite = débit annuel avant aménagement.
La zone à risque potentiel – à surveiller : Limiter les débits rejetés au domaine public Favoriser l'infiltration si le sol le permet	Limiter les débits rejetés au domaine public Favoriser l'infiltration si le sol le permet Mettre en place un volume de stockage si l'infiltration n'est pas possible	Pour une surface imperméabilisée < 600 m² : 27 l/m² imperméabilisé Pour une surface imperméabilisée > 600 m² : Volume de stockage calculé pour une période de retour de 20 ans - Débit de fuite = débit biennuel avant aménagement.
La zone sans risque majeur :	Limiter les débits rejetés au domaine public Favoriser l'infiltration si le sol le permet Mettre en place un volume de stockage si l'infiltration n'est pas possible	Pour une surface imperméabilisée < 600 m² : 22 l/m² imperméabilisé Pour une surface imperméabilisée > 600 m² : Volume de stockage calculé pour une période de retour de 10 ans - Débit de fuite = débit annuel avant aménagement.

3- Autres réseaux

Les réseaux (électricité, téléphone, haut débit, fibre...) doivent être enterrés.

Les coffrets techniques sont encastrés dans les façades ou intégrés dans les clôtures.

4- Déchets ménagers

Les constructions doivent satisfaire aux obligations du règlement de collecte et d'élimination des déchets ménagers ou assimilés de ViennAgglo, joint en annexe du PLU.

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

Sans objet.

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

1- Application des règles ci-dessous :

- Les règles s'appliquent aux voies et emprises publiques, ouvertes à la circulation publique.
- Elles s'appliquent au corps principal du bâtiment, les passées de toitures, dans la limite de 1 mètre de débordement ne sont pas prises en compte.

2- Règles générales :

- Les constructions s'implantent en retrait de :
 - 75 mètres minimum par rapport à l'alignement de la RD 75c,
 - 5.00 mètres minimum par rapport à l'alignement des autres voies et emprises publiques.

3- Dispositions particulières

- Les règles d'implantation ci-dessus ne s'appliquent pas aux poteaux, pylônes, transformateurs, mobiliers enterrés et semi-enterrés de collecte des déchets ménagers, et autres installations techniques nécessaires aux réseaux de distribution d'énergie et de télécommunications.

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

1-Application des règles ci-dessous :

- Les règles s'appliquent aux limites de propriété (limites latérales aux voies, limites de fonds de parcelles).
- Elles s'appliquent en tout point de la construction ; les passées de toitures, encorbellements sont pris en compte.

2-Règles générales :

2.1. Les constructions s'implantent :

- Vis-à-vis des limites externes de la zone UL :
 - en recul (R) des limites au moins égal à 3 m ($\text{Recul} = H/2 \geq 3 \text{ m}$).
- Vis-à-vis des limites internes de la zone UL :
 - En limite de propriété ou en recul (R) des limites au moins égal à 3 m.

3- Dispositions particulières :

- Les règles d'implantation ci-dessus ne s'appliquent pas aux poteaux, pylônes, transformateurs, mobiliers enterrés et semi-enterrés de collecte des déchets ménagers, et autres installations techniques nécessaires aux réseaux de distribution d'énergie et de télécommunications.

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

Sans objet.

ARTICLE UL 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

ARTICLE UL 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1- Champ d'application de la règle :

- La hauteur maximale des constructions est la distance calculée entre le terrain naturel et l'égout de toiture ou le niveau supérieur de l'acrotère, à l'exclusion des ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures.

- Le terrain naturel est celui qui existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet de construction objet du permis (voir schémas de mesure de la hauteur dans les terrains en pente).

2- Illustrations de la mesure de la hauteur maximale de la construction par rapport au Terrain Naturel (TN) sur terrains en pente ou en déclivité :

Schéma 1 : Terrain en surélévation par rapport à la voie d'accès de desserte de la construction

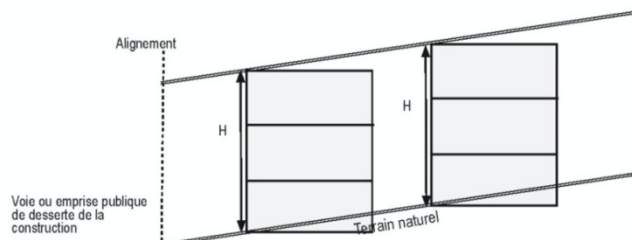
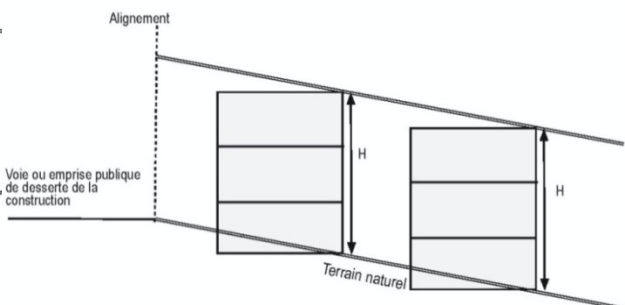


Schéma 2 : Terrain en contre bas de la voie d'accès de desserte de la construction



3- Hauteur maximale des constructions fixée à l'égout de toit ou au sommet de l'acrotère est fixée à 12 mètres.

4- Les règles de hauteur définies ci-avant ne s'appliquent pas

- Aux poteaux, pylônes, transformateurs et autres installations techniques nécessaires aux réseaux de distribution d'énergie et de télécommunications sous réserve de s'intégrer dans l'environnement existant,
- Au réaménagement des bâtiments existants sous réserve de ne pas modifier leurs volumes existants. En cas de reconstruction totale des bâtiments, non consécutive d'un sinistre, les règles de hauteur définies ci-avant s'appliquent.

ARTICLE UL 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS NEUVES, ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

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

ARTICLE UL 12 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues doit être assuré en dehors des voies publiques, sur le terrain d'assiette

Modalité de réalisation

- Les aires de stationnement de surface à l'air libre doivent limiter l'imperméabilisation des sols (utilisation de matériaux ou de techniques favorisant la gestion des eaux).
- L'emprise au sol affectée aux aires de stationnement de surface ne doit pas excéder 50 places avec leurs accès (caractéristiques géométriques d'une place de stationnement automobile dans les aires de stationnement de surface : 25 m² par place – 30 m² par place pour les places réservées aux personnes à mobilité réduite).
- Au-delà de 25 places, les aires de stationnement de surface doivent être fractionnées en plusieurs unités séparées par des espaces verts.

ARTICLE UL 13 – ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS - PLANTATIONS**1/ Plantations :**

Les plantations (haies de clôtures, arbres de hautes tiges, arbres d'ornements...) sont réalisées avec des essences locales variées à majorité caduques.

Pour composer sa haie vive et choisir les arbres de haute tige, on peut consulter la plaquette éditée par le Conseil Général de l'Isère ⁽²⁾ « planter les haies champêtres en Isère ».

ARTICLE UL 14 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les projets participeront par leur architecture à la mise en œuvre des objectifs de haute qualité environnementale :

- Orientation sud des constructions pour maximiser les apports de chaleur gratuits en période d'hiver, combinée à la mise en place de dispositifs de protection solaire passifs adéquats pour éviter les surchauffes en été (éléments architecturaux de protection, plantations d'arbres à feuilles caduques, ...).
- Dimensions et performance thermique des ouvertures, usage des énergies renouvelables, réduction de l'énergie grise des matériaux employés, etc.
- Emploi recommandé de dispositifs passifs (haies, murs ...) de protection vis-à-vis des vents dominants.

ARTICLE UL 15 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Le constructeur, l'aménageur ou le lotisseur bénéficiaire de l'autorisation d'urbanisme doit prévoir les fourreaux nécessaires aux passages des réseaux à très haut débit.

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

CHAPITRE 9 – ZONE Ur

Caractère de la zone (extrait du rapport de présentation)

La zone Ur correspond au quartier dit de « Bocoton - les Forges », qui comprend des friches industrielles.

Cette zone fait l'objet d'un projet de requalification d'entrée de ville et de renouvellement urbain envisagé à moyen, long terme.

Il s'agit d'une zone de renouvellement urbain.

Le plan distingue :

- **Un secteur de servitudes pris en application de l'article L151-41/5°** pour une durée de 5 ans dans l'attente de l'approbation par la collectivité d'un projet d'aménagement global ;
- **Un secteur de densité minimale de construction aux abords des axes de transports collectifs** (Art L 151-26 du code de l'urbanisme) ;
- **Un secteur de présomption de prescriptions archéologiques et de saisine sur les dossiers d'urbanisme**, délimité en application de l'arrêté préfectoral n°08-398 du 23/10/2008, dans lequel les projets d'aménagement affectant le sous-sol peuvent faire l'objet de prescriptions archéologiques préalablement à leur réalisation ;
- **Des secteurs de risques naturels réglementés par le Plan de Prévention des Risques Naturels (P.P.R.N)** applicable au territoire (approuvé par arrêté préfectoral du 13/02/2006) et joint en annexe du PLU.
- **Un site ayant accueilli une ancienne installation classée pour la protection de l'environnement nécessitant des restrictions d'usage de l'occupation et de l'utilisation du sol** (Art R 123-11-b du code de l'urbanisme en vigueur avant le 31 décembre 2015) ;
- **Un ancien site industriel ayant pu accueillir des activités potentiellement polluantes** sans action précise de l'administration et vis-à-vis duquel des restrictions d'usage peuvent être prescrites (Art R 123-11-b du code de l'urbanisme en vigueur avant le 31 décembre 2015) ;
- **Des secteurs affectés par le bruit des voies classées sonores** par arrêté préfectoral n°38-2022-04-15-00007 ;

ARTICLE Ur 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

1. Au sein du secteur de servitudes institué en application de l'article L 151-41/5° du code de l'urbanisme, pour une durée de 5 ans dans l'attente de l'approbation par la collectivité d'un projet d'aménagement global, les constructions et installations à destination de l'habitation, de l'artisanat, du commerce, de l'industrie, de l'entrepôt, sauf celles autorisées à l'article Ur 2 ;
2. Les installations classées pour la protection de l'environnement non autorisées à l'article Ur 2 ;
3. Les constructions à usage artisanal non autorisées à l'article Ur 2 ;
4. Les constructions à destination de l'exploitation forestière ;
5. Les constructions destinées à la fonction d'entrepôts ¹ ;
6. Les abris de jardins ou les garages isolés ne constituant pas une annexe ² à une habitation existante dans la zone ;
7. Les terrains de camping – caravanage ;
8. Les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisirs ;
9. L'aménagement de terrain pour la pratique de sports et/ou de loisirs, motorisés ;
10. Les affouillements et exhaussements non autorisés à l'article Ur 2 ;
11. Les dépôts de toute nature (déchets, véhicules accidentés ou usagés, ferraille) non autorisés à l'article Ur 2 ;
12. Sur les parcelles AK 0543, AK004 et AK 0561 ayant accueilli des activités relevant des installations classées pour la protection de l'environnement, toute occupation et utilisation des sols ne respectant pas la servitude conventionnelle signée entre la commune de Pont-Evêque et l'Etat le 21/07/2008 (Cf. l'annexe 6.2. du PLU).
13. **Dans les secteurs de risques naturels du PPRN** (Plan de Prévention des Risques Naturels) approuvé : se reporter au règlement du PPRN, joint en annexe du PLU.

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

Sont admis aux conditions particulières suivantes :

1. Dans le secteur de servitudes pris en application de l'article L151-41/5° pour une durée de 5 ans dans l'attente de l'approbation par la collectivité d'un projet d'aménagement global :
 - L'adaptation, le changement de destination, la réfection des constructions et installations existantes ;
 - L'extension limitée des constructions et installations existantes dans la limite de 30% de leur emprise au sol à l'approbation du PLU.
2. **Les installations classées pour la protection de l'environnement** soumises à déclaration, ainsi que **les constructions à usage artisanal**, sous réserve qu'elles soient compatibles avec un voisinage habité), ne créent ni nuisances esthétiques, olfactives, sonores, ni va et vient continu de véhicules, ni risques ou dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens ;
3. **Les affouillements et exhaussements du sol** liés aux constructions et installations autorisées dans la zone, à leur desserte ou entrant dans le cadre de travaux et aménagements de nature à réduire les risques ;

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

² Voir définition de l'annexe dans le titre 1 du présent règlement

4. **Dans les secteurs de risques naturels du PPRN** (Plan de Prévention des Risques Naturels) approuvé : se reporter au règlement du PPRN, joint en annexe du PLU.
5. **Dans les zones archéologiques de saisine**, pour toutes constructions autorisées, les dossiers de demandes de permis de construire, d'aménager, de démolir, d'autorisation d'installations et travaux divers, doivent être transmis à l'initiative de la personne projetant d'exécuter des travaux, au service régional de l'archéologie (Préfet de région) afin que puissent être prescrites des mesures archéologiques préventives.
6. **Sur l'ancien site industriel repéré au règlement graphique, ayant pu accueillir des activités potentiellement polluantes** sans action précise de la part de l'administration, les occupations et utilisations du sol autorisées peuvent faire l'objet de restrictions d'usages. Avant toute réaffectation, un bilan de l'état des sols doit être entrepris par le pétitionnaire.

ARTICLE Ur 3 - ACCES ET VOIRIES PUBLIQUES

1. Les dispositions de l'article R 111-2 du Code de l'Urbanisme ⁽¹⁾ sont applicables.

2- Accès :

2.1/ Les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble à desservir. Ils doivent satisfaire aux règles minimales de sécurité, telles que la défense contre l'incendie, la protection civile et le brancardage.

2.2/ Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité pour des raisons de sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies publiques, les constructions peuvent être autorisées, sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

3- Voies :

Les voies doivent répondre à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, permettre une circulation aisée, le passage des véhicules de secours, de déneigement et ne doivent pas présenter un risque pour la sécurité des usagers. 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.

ARTICLE Ur 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- Eau potable :

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable, suivant le règlement applicable à la commune. Les canalisations doivent être de dimensions adaptées à l'opération et comporter un système de déconnexion du réseau public.

2- Assainissement :

Les dispositions applicables au territoire de la commune sont celles du règlement d'assainissement en vigueur et du zonage des eaux usées et pluvial de la commune joints en annexe du PLU.

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

Eaux usées :

En zone d'assainissement collectif, le raccordement au réseau public de collecte est obligatoire pour toute construction ou installation rejetant des eaux usées, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
En cas d'absence de réseau, ou en cas de raccordement présentant des difficultés techniques dûment justifiées auprès du service compétent, une installation d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur doit être mise en place, après accord du SPANC (Service Public d'Assainissement Non Collectif).

Eaux des piscines privées : Le déversement des eaux de piscine privée est interdit dans le réseau d'eaux usées. Seules les eaux de lavage des filtres doivent être déversées dans le réseau public d'eaux usées.

Eaux usées non domestiques : Le déversement des effluents autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à l'autorisation préalable de la collectivité compétente. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus.

Eaux pluviales :

Les dispositions applicables sont celles du règlement d'assainissement en vigueur et du zonage pluvial en vigueur de la commune de Pont-Evêque, joints en annexe du PLU.

Les réseaux internes des opérations de constructions sont de type séparatif.

Toute opération d'aménagement, construction ou réhabilitation ne doit pas augmenter le débit naturel des eaux pluviales tombant sur le terrain support du projet. Des techniques de gestion alternative des eaux pluviales sont mises en œuvre pour atteindre cet objectif (maintien d'espaces verts de pleine terre, noues, revêtements poreux, chaussée réservoir, toiture végétalisée...).

Les canalisations de débit de fuite ou de surverse sont dirigées dans un fossé en priorité ou dans le réseaux d'eaux pluviales après accord du service d'assainissement.

Le rejet des eaux de vidange de piscine privée est autorisé, si l'infiltration n'est pas possible. Les effluents de piscine doivent être vidangés à débit limité (volume total au moins sur 24 heures) et après neutralisation des agents chimiques de traitement (chlore, désinfectant...).

L'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle est à privilégier dès que le terrain le permet. Les volumes de stockages ci-après en cas d'infiltration impossible à respecter en fonction de la zone dans laquelle est situé le projet, sont les suivants.

Prescriptions fonction de la localisation de la construction dans le zonage pluvial (joint en annexe 6.4. du PLU) :

Zones du zonage pluvial	Mesures pour éviter l'aggravation voire améliorer la situation	Volumes de stockage à la parcelle en cas d'infiltration impossible
Zone à risque connu	Limiter les débits rejetés au domaine public Favoriser l'infiltration si le sol le permet Mettre en place un volume de stockage si l'infiltration n'est pas possible	Pour une surface imperméabilisée < 600 m : 28 l/m² imperméabilisé. Pour une surface imperméabilisée > 600 m : Volume de stockage calculé pour une période de retour de 20 ans - Débit de fuite = débit annuel avant aménagement.

Zones du zonage pluvial	Mesures pour éviter l'aggravation voire améliorer la situation	Volumes de stockage à la parcelle en cas d'infiltration impossible
La zone à risque potentiel – à surveiller : Limiter les débits rejetés au domaine public Favoriser l'infiltration si le sol le permet	Limiter les débits rejetés au domaine public Favoriser l'infiltration si le sol le permet Mettre en place un volume de stockage si l'infiltration n'est pas possible	Pour une surface imperméabilisée < 600 m² : 27 l/m² imperméabilisé Pour une surface imperméabilisée > 600 m² : Volume de stockage calculé pour une période de retour de 20 ans - Débit de fuite = débit biannuel avant aménagement.
La zone sans risque majeur :	Limiter les débits rejetés au domaine public Favoriser l'infiltration si le sol le permet Mettre en place un volume de stockage si l'infiltration n'est pas possible	Pour une surface imperméabilisée < 600 m² : 22 l/m² imperméabilisé Pour une surface imperméabilisée > 600 m² : Volume de stockage calculé pour une période de retour de 10 ans - Débit de fuite = débit annuel avant aménagement.

3- Autres réseaux

Les réseaux (électricité, téléphone, haut débit, fibre...) doivent être enterrés.
Les coffrets techniques sont encastrés dans les façades ou intégrés soigneusement dans les clôtures.

4- Déchets ménagers

Les constructions doivent satisfaire aux obligations du règlement de collecte et d'élimination des déchets ménagers ou assimilés de ViennAgglo, joint en annexe du PLU.

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

Sans objet.

ARTICLE Ur 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1- Application des règles ci-dessous :

- En application de l'article R123-10-1 ¹ du code de l'urbanisme, les règles ci-après s'appliquent au terrain support de l'opération avant division.
- Les règles s'appliquent aux voies et emprises publiques, ouvertes à la circulation publique.
- Elles s'appliquent au corps principal du bâtiment, les passées de toitures, dans la limite de 1 mètre de débordement ne sont pas prises en compte.
- Pour les piscines, le retrait est calculé à partir des bords extérieurs du bassin.

¹ Art R 123-10-1 du code de l'urbanisme : « Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose ».

2- Règles générales :

- La construction s'implante en retrait de 2.50 mètres minimum par rapport à l'alignement.
- Les piscines doivent s'implanter en retrait minimum de 5 mètres de l'alignement des voies départementales ou de 3 mètres des autres voies.

3- Dispositions particulières :

- Une implantation différente de celles fixées dans les règles générales, peut être admise ou imposée pour
 - Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous réserve de tenir compte de l'implantation des constructions contiguës et de la séquence dans laquelle elles s'insèrent.
 - L'aménagement et l'extension des constructions dans le prolongement des bâtiments existants sous réserve de l'article R 111-2 du code de l'urbanisme.

ARTICLE Ur 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1- Application des règles ci-dessous :

- Les règles ci-après ne s'appliquent qu'aux limites séparatives externes de la zone Ur en application de l'article R123-10-1¹ du code de l'urbanisme.
- Elles s'appliquent en tout point de la construction ; les passées de toitures, encorbellements sont pris en compte.
- Pour les piscines, le retrait est calculé à partir des bords extérieurs du bassin.

2- Règles générales :

2.1. Les règles ne régissent que les implantations des constructions vis-à-vis des limites externes de la zone « Ur ».

Les constructions peuvent s'implanter :

- En limite externe de la zone « Ur » (hors limite du lotissement des Forges) ;
- En bordure du lotissement des Forges, sous réserve que les constructions implantées en limite ne dépassent pas une hauteur de 3,50 m à l'égout de toit ou à l'acrotère ;
- En retrait (R) des limites externes de la zone « Ur », égal à la moitié de la hauteur de la construction à laquelle sont déduits 2 m sans être inférieur ou égal à 3 m ($\text{Recul} = H/2 - 2 \text{ m} \geq 3 \text{ m}$).

2.2. Les piscines (bords extérieurs du bassin) doivent être implantées en recul de 3 m minimum des limites séparatives (latérales et de fond de parcelle).

3- Dispositions particulières :

- Une implantation différente de celles fixées dans les règles générales, peut être admise ou imposée pour :

¹ Art R 123-10-1 du code de l'urbanisme : « Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose ».

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous réserve de tenir compte de l'implantation des constructions contiguës et de la séquence dans laquelle elles s'insèrent.
- L'aménagement et l'extension des constructions dans le prolongement des bâtiments existants sous réserve de l'article R 111-2 du code de l'urbanisme.

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

Sans objet.

ARTICLE Ur 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Dans le secteur d'intensification urbaine délimité au règlement graphique du PLU (art L151-26° du code de l'urbanisme), l'emprise au sol des constructions ne peut être inférieure à 25% de la surface de l'unité foncière support du projet. Cette disposition ne s'applique pas tant que la servitude prise en application de l'article L151-41/5° du code de l'urbanisme, s'applique.

Ne sont pas concernés par cette disposition, l'aménagement ou l'extension des constructions existantes, les annexes (y compris les piscines) et les constructions isolées non réalisées dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

ARTICLE Ur 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1- Champ d'application de la règle :

- La hauteur maximale des constructions est la distance calculée entre le terrain naturel et l'égout de toiture ou le niveau supérieur de l'acrotère, à l'exclusion des ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures.
- Le terrain naturel est celui qui existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet de construction objet du permis (voir schémas de mesure de la hauteur dans les terrains en pente).

2- Illustrations de la mesure de la hauteur maximale de la construction par rapport au Terrain Naturel (TN) sur terrains en pente ou en déclivité :

Schéma 1 : Terrain en surélévation par rapport à la voie d'accès de desserte de la construction

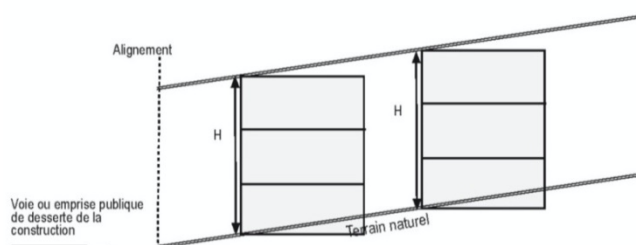
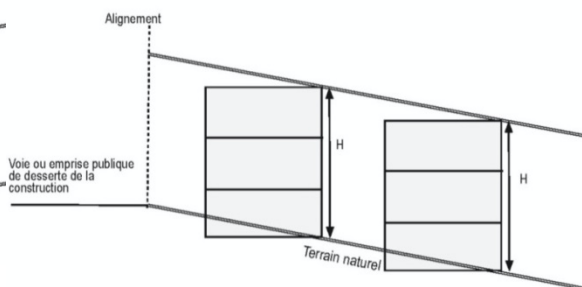


Schéma 2 : Terrain en contre bas de la voie d'accès de desserte de la construction



3- Hauteur maximale des constructions à l'égout de toit ou au sommet de l'acrotère est fixée à 12 mètres.

La hauteur des constructions à usage d'annexes est limitée à 3,50 m à l'égout de toit.

4- Les règles de hauteur définies ci-avant ne s'appliquent pas :

- Aux poteaux, pylônes, transformateurs et autres installations techniques nécessaires aux réseaux de distribution d'énergie et de télécommunications sous réserve de s'intégrer dans l'environnement existant,

→ Au réaménagement des bâtiments existants sous réserve de ne pas modifier leurs volumes existants. En cas de reconstruction totale des bâtiments, non consécutive d'un sinistre, les règles de hauteur définies ci-avant s'appliquent.

ARTICLE Ur 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS NEUVES, ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

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

ARTICLE Ur 12 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D’AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues doit être assuré en dehors des voies publiques, sur le terrain d'assiette en respectant les normes définies ci-après.

Les normes ci-après s'appliquent pour les nouvelles constructions et les constructions existantes (cas de création de surface de plancher supplémentaire : extension, surélévation, changement de destination).

1. Normes pour le stationnement des véhicules automobiles

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

Elles sont cumulatives en cas de juxtaposition ou d'imbrication de plusieurs destinations.

Le calcul du nombre de places exigibles est arrondi au nombre entier supérieur si la décimale est strictement supérieure à 0.5.

Si l'aménagement d'un bâtiment existant à usage de logement ne relève pas d'une autorisation d'urbanisme (pas de changement de destination, de création de surface de plancher et sans changement d'aspect extérieur), la création de nouveaux logements doit respecter les normes de stationnement ci-après (art L 160.1 du code de l'urbanisme).

Destination	Dans le secteur de densité minimale de constructions aux abords des axes de transports en commun (Art L 151-26)	Hors du secteur de densité minimale de constructions aux abords des axes de transports en commun (Art L 151-26)
Habitation	1 place par logement. 0.5 place par logement locatif social	1 place par logement d'une surface de plancher < 60 m², 2 places par logement d'une surface de plancher ≥ 60 m² 1 place par logement locatif social
	Le parc de stationnement des bâtiments neufs à usage d'habitation ou tertiaire sera équipé de places servant à l'alimentation électrique des véhicules électriques ou hybrides rechargeables conformément au code de la construction et de l'habitation.	
Hébergement hôtelier	1 place par chambre	
Commerce	- Pas d'obligation si la surface de vente est inférieure ou égale à 300 m². - A partir de 301 m² de surface de vente, il est exigé 1 place par tranche de 60 m² de surface de vente.	1 place par 50 m² de surface de vente
Artisanat	- Pas d'obligation si la surface d'activités est inférieure à 300 m² - A partir de 301 m² de surface de vente, il est exigé 1 place par tranche de 60 m² de surface de plancher	1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher
Bureaux	1 place par 50 m² de surface de plancher	1 place pour 40 m² de surface de plancher

Destination	Dans le secteur de densité minimale de constructions aux abords des axes de transports en commun (Art L 151-26)	Hors du secteur de densité minimale de constructions aux abords des axes de transports en commun (Art L 151-26)
Equipements publics	Selon les besoins de l'équipement	

2. Modalité de réalisation

- Les aires de stationnement de surface à l'air libre sont réalisées avec des matériaux qui contribuent à limiter l'imperméabilisation de sols et favorisent l'infiltration des eaux pluviales dans les sols
- A partir de 25 places, les aires de stationnement de surface doivent être fractionnées en plusieurs unités séparées par des espaces verts. Les aires de stationnement doivent être plantées d'arbres de haute tige à raison d'un sujet pour 4 places pouvant le cas échéant être regroupés sur une même surface.
- Caractéristiques géométriques d'une place de stationnement automobile dans les aires de stationnement de surface : 25 m² par place – 30 m² par place pour les places réservées aux personnes à mobilité réduite.

3. Stationnement des cycles et cycles à pédalages

Destination	Quantités requises
Habitation (au moins 2 logements)	1 espace réservé au stationnement sécurisé des vélos intégré au bâtiment, ou à l'extérieur du bâtiment à condition d'être clos et couvert et situé sur la même unité foncière que le bâtiment. Les normes à prendre en compte : Une place par logement Une place visiteurs pour 10 logements
Bureaux	Une place par 50 m² de surface de plancher Une place visiteurs par 150 m² de surface de plancher
Equipements publics	Le nombre de places de stationnement à prévoir aux abords immédiats de l'établissement, doit répondre aux besoins induits par la nature, la fonction, les utilisateurs et la localisation des constructions

ARTICLE Ur 13 – ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS - PLANTATIONS

1/ Espaces éco-aménageables :

Chaque opération doit prévoir des espaces éco-aménageables, quelle que soit la taille de la parcelle, afin d'améliorer le cadre de vie, d'optimiser la gestion des eaux pluviales et de limiter la formation d'ilot de chaleur urbain.

L'espace éco-aménageable peut prendre la forme d'espaces libres de pleine terre, surfaces au sol végétalisées, toitures et/ou murs végétalisés, cheminements piétons, aires de jeux, aires de stationnement non imperméabilisées.

Les espaces verts de pleine terre doivent représenter au moins 10% de surface du terrain support du projet. Ils doivent être réalisés majoritairement d'un seul tenant et présenter des proportions permettant un usage d'agrément et de plantations selon les caractéristiques du terrain et son environnement.

2/ Plantations :

Les plantations (haies de clôtures, arbres de hautes tiges, arbres d'ornements...) sont réalisées avec des essences locales variées à majorité caduques.

Pour composer sa haie vive et choisir les arbres de haute tige, on peut consulter la plaquette éditée par le Conseil Général de l'Isère ⁽²⁾ « planter les haies champêtres en Isère ».

ARTICLE Ur 14 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les projets participeront par leur architecture à la mise en œuvre des objectifs de haute qualité environnementale :

- Orientation sud des constructions pour maximiser les apports de chaleur gratuits en période d'hiver, combinée à la mise en place de dispositifs de protection solaire passifs adéquats pour éviter les surchauffes en été (éléments architecturaux de protection, plantations d'arbres à feuilles caduques, ...).
- Dimensions et performance thermique des ouvertures, usage des énergies renouvelables, réduction de l'énergie grise des matériaux employés, etc.
- Emploi recommandé de dispositifs passifs (haies, murs ...) de protection vis-à-vis des vents dominants.

ARTICLE Ur 15 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Le constructeur, l'aménageur ou le lotisseur bénéficiaire de l'autorisation d'urbanisme doit prévoir les fourreaux nécessaires aux passages des réseaux à très haut débit.

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

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE 10 : ZONE AUm

Caractère de la zone (extrait du rapport de présentation)

Il s'agit d'une zone destinée à l'accueil d'activités économiques, entre la rue Étienne Perrot, la route départementale 75c et le chemin du Plan et de la Feyta.

Cette zone englobe une extension de la zone d'activités existantes de MonPlaisir.

Le plan distingue :

- **Un secteur d'Orientations d'Aménagement et de Programmation ;**
- **Des secteurs affectés par le bruit des voies classées sonores par arrêté préfectoral n°38-2022-04-15-00007 ;**
- **Des secteurs de risques naturels réglementés par le Plan de Prévention des Risques Naturels (P.P.R.N) applicable au territoire (approuvé par arrêté préfectoral du 13/02/2006) et joint en annexe du PLU ;**
- **Des secteurs compris dans les bandes de servitudes liées aux canalisations de transport de gaz, définies par l'arrêté préfectoral du 19 décembre 2018 (se reporter aux dispositions générales du présent règlement et en annexes du PLU).**

ARTICLE AUm 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Toutes occupations et utilisations du sol non compatibles avec les principes définis dans les **orientations d'aménagement et de programmation** ;
2. Les constructions à usage d'entrepôts d'une surface de plancher supérieure à 500 m² ;
3. Les constructions à usage d'habitation ;
4. Les constructions à usage d'hébergement hôtelier ;
5. Les commerces ;
6. Les constructions à usage de l'exploitation agricole ou forestière ;
7. L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
8. Les dépôts à ciel ouvert de matériaux ou de matériel sauf ceux visés à l'article AUm2 ci-après ;
9. Les terrains de camping - caravanage ;
10. Les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisirs ;
11. L'aménagement de terrain pour la pratique des sports ou de loisirs motorisés ;
12. Les affouillements et exhaussements non autorisés à l'article AUm 2 ;
13. **Dans les secteurs de risques naturels du PPRN (Plan de Prévention des Risques Naturels) approuvé** : se reporter au règlement du PPRN, joint en annexe du PLU.

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

Sont admis aux conditions particulières suivantes :

1. **Les constructions à usage de bureaux**, si elles sont liées aux activités implantées dans la zone ;
2. **Les dépôts à ciel ouvert de matériaux ou de matériel**, à conditions d'être nécessaires à l'exercice d'une activité admise dans la zone, d'être localisés sur la même unité foncière et de s'insérer dans un aménagement de qualité ;
3. **Les affouillements et exhaussements du sol liés** aux constructions et installations autorisées dans la zone, à leur desserte ou entrant dans le cadre de travaux et aménagements de nature à réduire les risques.
4. **Dans les secteurs de risques naturels du PPRN (Plan de Prévention des Risques Naturels) approuvé** : se reporter au règlement du PPRN, joint en annexe du PLU ;

ARTICLE AUm 3 - ACCES ET VOIRIES PUBLIQUES

1. Les dispositions de l'article R 111-2 du Code de l'Urbanisme ⁽¹⁾ sont applicables.

2- Accès :

2.1/ Les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble à desservir. Ils doivent satisfaire aux règles minimales de sécurité, telles que la défense contre l'incendie, la protection civile et le brancardage.

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

2.2/ Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité pour des raisons de sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies publiques, les constructions peuvent être autorisées, sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

2.3/ Les accès directs depuis la RD 75c sont interdits.

2.4/ Les orientations d'aménagement et de programmation définies pour la zone doivent être respectées (cf. le dossier des OAP du PLU).

La zone AUm est desservie par un accès unique depuis le chemin du Plan et de la Feyta.

3- Voies :

Les voies doivent répondre à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, permettre une circulation aisée, le passage des véhicules de secours, de déneigement et ne doivent pas présenter un risque pour la sécurité des usagers. 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.

ARTICLE AUm 4 - *DESSERTE PAR LES RESEAUX*

1- Eau potable :

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable, suivant le règlement applicable à la commune. Les canalisations doivent être de dimensions adaptées à l'opération et comporter un système de déconnexion du réseau public.

2- Assainissement :

Les dispositions applicables au territoire de la commune sont celles du règlement d'assainissement en vigueur et du zonage des eaux usées et pluvial de la commune joints en annexe du PLU.

- **Eaux usées :**

En zone d'assainissement collectif, le raccordement au réseau public de collecte est obligatoire pour toute construction ou installation rejetant des eaux usées, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

En cas d'absence de réseau, ou en cas de raccordement présentant des difficultés techniques dûment justifiées auprès du service compétent, une installation d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur doit être mise en place, après accord du SPANC (Service Public d'Assainissement Non Collectif).

Eaux usées non domestiques : Le déversement des effluents autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à l'autorisation préalable de la collectivité compétente. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus.

- **Eaux pluviales :**

Les dispositions applicables sont celles du règlement d'assainissement en vigueur et du zonage pluvial en vigueur de la commune de Pont-Evêque, joints en annexe du PLU.

Les réseaux internes des opérations de constructions sont de type séparatif.

Toute opération d'aménagement, construction ou réhabilitation ne doit pas augmenter le débit naturel des eaux pluviales tombant sur le terrain support du projet. Des techniques de gestion alternative des eaux pluviales sont mises en œuvre pour atteindre cet objectif (maintien d'espaces verts de pleine terre, noues, revêtements poreux, chaussée réservoir, toiture végétalisée...).

Les canalisations de débit de fuite ou de surverse sont dirigées dans un fossé en priorité ou dans le réseaux d'eaux pluviales après accord du service d'assainissement.

L'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle est à privilégier dès que le terrain le permet. Les volumes de stockages ci-après en cas d'infiltration impossible à respecter en fonction de la zone dans laquelle est situé le projet, sont les suivants.

Prescriptions fonction de la localisation de la construction dans le zonage pluvial (joint en annexe 6.4. du PLU) :

Zones du zonage pluvial	Mesures pour éviter l'aggravation voire améliorer la situation	Volumes de stockage à la parcelle en cas d'infiltration impossible
La zone à risque potentiel – à surveiller : Limiter les débits rejetés au domaine public Favoriser l'infiltration si le sol le permet	Limiter les débits rejetés au domaine public Favoriser l'infiltration si le sol le permet Mettre en place un volume de stockage si l'infiltration n'est pas possible	Pour une surface imperméabilisée < 600 m² : 27 l/m² imperméabilisé Pour une surface imperméabilisée > 600 m² : Volume de stockage calculé pour une période de retour de 20 ans - Débit de fuite = débit biannuel avant aménagement.

3- Autres réseaux

Les réseaux (électricité, téléphone, haut débit, fibre...) doivent être enterrés.
Les coffrets techniques sont encastrés dans les façades ou intégrés dans les clôtures.

4- Déchets ménagers

Les constructions doivent satisfaire aux obligations du règlement de collecte et d'élimination des déchets de ViennAgglo, joint en annexe du PLU.

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

Sans objet.

ARTICLE AUm 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1- Application des règles ci-dessous :

- Les règles s'appliquent aux voies et emprises publiques ou privées, ouvertes à la circulation publique.
- Elles s'appliquent au corps principal du bâtiment, les passées de toitures, dans la limite de 1 mètre de débordement ne sont pas prises en compte.

2- Règles générales :

Les constructions s'implantent en retrait de :

- **35 mètres au minimum** par rapport à l'axe de la RD 75c ;
- **50 mètres au minimum** par rapport à l'alignement du chemin rural (itinéraire de grande randonnée GR422) ;

3- Dispositions particulières :

Une implantation différente de celles fixées dans les règles générales, peut être admise ou imposée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous réserve de tenir compte de l'implantation des constructions contigües et de la séquence dans laquelle elles s'insèrent.

ARTICLE AUm 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1-Application des règles ci-dessous :

- Les règles s'appliquent aux limites de propriété (limites latérales aux voies, limites de fonds de parcelles).
- Elles s'appliquent en tout point de la construction ; les passées de toitures, encorbellements sont pris en compte.

2-Règles générales

- Les constructions doivent respecter les principes définis dans l'orientation d'aménagement et de programmation et s'implantent en recul de :
 - **20 mètres minimum par rapport aux limites séparatives Ouest (hameau du Vallon) ;**
 - **15 mètres minimum par rapport aux limites séparatives Nord.**

3-Dispositions particulières

Une implantation différente de celles fixées dans les règles générales, peut être admise ou imposée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous réserve de tenir compte de l'implantation des constructions contigües et de la séquence dans laquelle elles s'insèrent.

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

Sans objet.

ARTICLE AUm 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

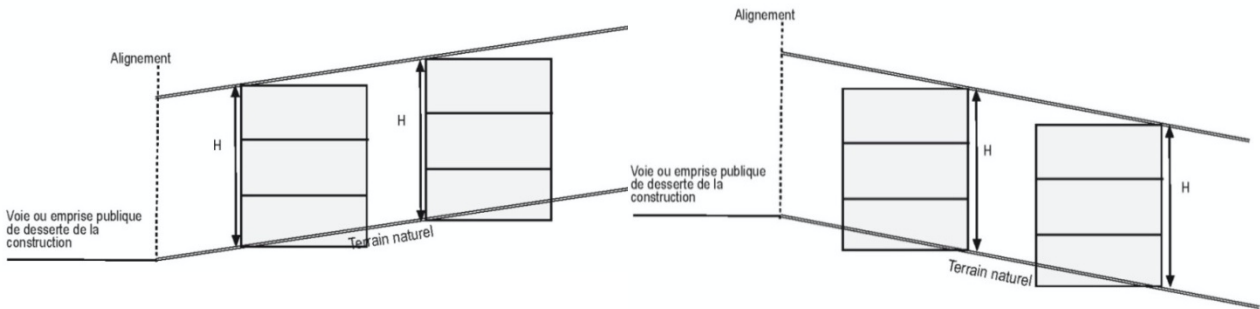
ARTICLE AUm 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1- Champ d'application de la règle :

- La hauteur maximale des constructions est la distance calculée entre le terrain naturel et l'égout de toiture ou le niveau supérieur de l'acrotère, à l'exclusion des ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures.
- Le terrain naturel est celui qui existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet de construction objet du permis (voir schémas de mesure de la hauteur dans les terrains en pente).
- Les règles définies ci-après ne s'appliquent pas aux ouvrages ou installations liés aux lignes de transports d'électricité.

2- Illustrations de la mesure de la hauteur maximale de la construction par rapport au Terrain Naturel (TN) sur terrains en pente ou en déclivité :

Schéma 1 : Terrain en surélévation par rapport à la voie d'accès de desserte de la construction Schéma 2 : Terrain en contre bas de la voie d'accès de desserte de la construction



3- Hauteur maximale des constructions fixée à l'égout de toit ou au sommet de l'acrotère est de 12 mètres

4- Les règles de hauteur définies ci-avant ne s'appliquent pas aux poteaux, pylônes, transformateurs et autres installations techniques nécessaires aux réseaux de distribution d'énergie et de télécommunications sous réserve de s'intégrer dans l'environnement existant,

ARTICLE AUm 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS NEUVES, ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Se reporter au Titre VI commun à toutes les zones (Article 11) et aux prescriptions définies dans l'OAP.

ARTICLE AUm 12- OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues doit être assuré en dehors des voies publiques, sur le terrain d'assiette en respectant les normes définies ci-après.

Les normes ci-après s'appliquent pour les nouvelles constructions et les constructions existantes (cas de création de surface de plancher supplémentaire : extension, surélévation, changement de destination).

1. Normes pour le stationnement des véhicules automobiles

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

Elles sont cumulatives en cas de juxtaposition ou d'imbrication de plusieurs destinations.

Le calcul du nombre de places exigibles est arrondi au nombre entier supérieur si la décimale est strictement supérieure à 0.5.

Destination	En zone AUm
Industrie	1 place par 100 m² de surface de plancher (surface des réserves non comprises)
Artisanat	1 place par tranche de 150 m² de surface de plancher (surface des réserves non comprises)
Entrepôts	Minimum 1 place / 400 m² de surface d'entrepôts

Destination	En zone AUm
Industrie, artisanat, entrepôts	Pour les livraisons : - Pour une surface de réserve ≤ 200 m² : pas de norme imposée ; - Pour une surface de réserve > 200 m² : prévoir une aire de stationnement et de livraison de marchandises au moins égale à 10 % minimum de la surface d'entrepôt
Bureaux	1 place par 50 m² de surface de plancher
Equipements publics	Selon les besoins de l'équipement

2. Modalité de réalisation

- Les aires de stationnement de surface à l'air libre sont réalisées avec des matériaux qui contribuent à limiter l'imperméabilisation de sols et favorisent l'infiltration des eaux pluviales dans les sols
- A partir de 5 places, les aires de stationnement de surface doivent être plantés d'arbustes (de type charmille ou autre) fractionnées en plusieurs unités. Les aires de stationnement doivent être plantées d'arbres de haute tige à raison d'un sujet pour 4 places.
- Caractéristiques géométriques d'une place de stationnement automobile dans les aires de stationnement de surface : 25 m² par place – 30 m² par place pour les places réservées aux personnes à mobilité réduite.

3. Stationnement des cycles et cycles à pédalages

Destination	Normes à prendre en compte
Bureaux, artisanat	- Une place par 100 m² de surface de plancher - Une place visiteurs par 200 m² de surface de plancher
Equipements publics, Bâtiments à usage industriel	Le nombre de places de stationnement à prévoir aux abords immédiats de l'établissement, doit répondre aux besoins induits par la nature, la fonction, les utilisateurs et la localisation des constructions

ARTICLE AUm 13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS - PLANTATIONS

1/ Espaces éco-aménageables :

Chaque opération doit prévoir des espaces éco-aménageables, quelle que soit la taille de la parcelle, afin d'améliorer le cadre de vie, d'optimiser la gestion des eaux pluviales et de limiter la formation d'ilot de chaleur urbain.

L'espace éco-aménageable peut prendre la forme d'espaces libres de pleine terre, surfaces au sol végétalisées, toitures et/ou murs végétalisés, cheminements piétons, aires de jeux, aires de stationnement non imperméabilisées.

Les espaces non bâtis et non affectés à la circulation et au stationnement doivent concourir à la qualité du paysage interne de la zone (espaces végétalisés, aire de stockage, transition avec les riverains).

Les espaces libres devront être semés en prairie (limite Est entre la voie et la RD, Nord du site).

Les limites du site (à l'Ouest, au Nord de l'emprise constructible) seront plantées de baliveaux et arbres en masse, accompagnés de haies arborées à majorité caduques et locales afin de créer des masques visuels et sonores. Cet ensemble végétalisé doit avoir une épaisseur de 15 mètres minimum (comprenant les accès nécessaires à son entretien).

Les espaces techniques et de stockage devront être accompagnés de plantations en limite afin de limiter leur impact visuel.

Pour le projet de la zone Monplaisir, le taux d'imperméabilisation doit être inférieur à 80% sur la surface de la zone aménageable figurant dans l'OAP. Pour ce faire, des matériaux perméables doivent être encouragés pour les zones de stationnement et de stockage, les toitures terrasses non couvertes par des panneaux photovoltaïques doivent être végétalisées...

2/ Plantations :

Les plantations (haies de clôtures, arbres de hautes tiges, arbres d'ornements...) sont réalisées avec des essences locales variées à majorité caduques.

Pour composer sa haie vive et choisir les arbres de haute tige, on peut consulter la plaquette éditée par le Conseil Général de l'Isère ⁽²⁾ « planter les haies champêtres en Isère ».

Une palette végétale a été définie dans l'orientation d'aménagement et de programmation et doit être respectée.

ARTICLE AUm 14 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les projets participeront par leur architecture à la mise en œuvre des objectifs de haute qualité environnementale :

- Orientation sud des constructions pour maximiser les apports de chaleur gratuits en période d'hiver, combinée à la mise en place de dispositifs de protection solaire passifs adéquats pour éviter les surchauffes en été (éléments architecturaux de protection, plantations d'arbres à feuilles caduques, ...).
- Dimensions et performance thermique des ouvertures, usage des énergies renouvelables, réduction de l'énergie grise des matériaux employés, etc.
- Emploi recommandé de dispositifs passifs (haies, murs ...) de protection vis-à-vis des vents dominants.

ARTICLE AUm 15 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Le constructeur, l'aménageur ou le lotisseur bénéficiaire de l'autorisation d'urbanisme doit prévoir les fourreaux nécessaires aux passages des réseaux à très haut débit.

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

CHAPITRE 11 – ZONE AUa

Caractère de la zone (extrait du rapport de présentation)

Il s'agit d'une zone à caractère naturel à dominante d'habitat ouverte à l'urbanisation lors d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité, existants à la périphérie immédiate, ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter à l'intérieur de la zone.

Cette zone englobe le principal secteur d'extension de la Ville, en bordure de la rue Etienne Perrot et du Chemin du Moulin.

Le plan fait apparaître :

- **Un secteur d'Orientations d'Aménagement et de Programmation** (Art L 151-6 du code de l'urbanisme en vigueur avant le 31 décembre 2015) ;
- **Des secteurs de risques naturels réglementés par le Plan de Prévention des Risques Naturels (P.P.R.N)** applicable au territoire (approuvé par arrêté préfectoral du 13/02/2006) et joint en annexe du PLU.

ARTICLE AUa 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**Sont interdits :**

1. Les constructions non réalisées dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble ;
2. Les constructions à usage d'hébergement hôtelier ;
3. Les commerces ;
4. Les constructions et installations à usage d'activités industrielles ;
5. Les installations classées pour la protection de l'environnement ;
6. Les constructions et installations à usage artisanal, hormis celles autorisées à l'article AUa 2 ;
7. Les constructions à destination de l'exploitation agricole ou forestière ;
8. Les constructions destinées à la fonction d'entrepôts ;
9. Les dépôts de toute nature (véhicules accidentés ou usagés, ferraille) ;
10. Les terrains de camping – caravanage ;
11. Les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisirs ;
12. L'aménagement de terrain pour la pratique des sports ou de loisirs motorisés ;
13. Les affouillements et exhaussements non autorisés à l'article AUa 2 ;

ARTICLE AUa 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**Sont admis aux conditions particulières suivantes :**

1. Les constructions non interdites à l'article AUa 1 ci-dessus, à condition d'être réalisées à l'occasion d'une opération d'aménagement d'ensemble respectant les orientations d'aménagement et de programmation définies pour la zone AUa (cf. le dossier des OAP du PLU). Les constructions à usage artisanal non nuisant sont autorisées sous réserve des dispositions de l'article R111-2 du code de l'urbanisme, de leur compatibilité avec un voisinage habité, de ne créer ni nuisances esthétiques, olfactives, sonores, ni va et vient continu de véhicules, ni risques ou dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens ;
2. **Les affouillements et exhaussements du sol liés** aux constructions et installations autorisées dans la zone ou à leur desserte ;
3. **Dans les secteurs de risques naturels du PPRN (Plan de Prévention des Risques Naturels)** approuvé : se reporter au règlement du PPRN, joint en annexe du PLU.

ARTICLE AUa 3 - ACCES ET VOIRIES PUBLIQUES

1. Les dispositions de l'article R 111-2 du Code de l'Urbanisme ⁽¹⁾ sont applicables.

2. Les voies nouvelles créées à l'occasion de la réalisation d'un projet :

Ces voies doivent répondre à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, permettre une circulation aisée, le passage des véhicules de secours, de déneigement, de collecte des ordures ménagères. Elles ne doivent pas présenter un risque pour la

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

sécurité des usagers. 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.

Les entrées-sorties de la zone AUa s'effectuent à partir d'une voie principale de desserte interne à l'opération, à réaliser depuis le chemin des Moulins (en partie nord-ouest).

La voie principale de desserte interne de l'opération doit intégrer des aménagements piétonniers et cycles assurant les liaisons avec les aménagements existants. Un ou plusieurs cheminements piétonniers relient l'opération aux quartiers périphériques existants.

3. Accès :

2.1/ Les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble à desservir. Ils doivent satisfaire aux règles minimales de sécurité, telles que la défense contre l'incendie, la protection civile et le brancardage.

2.2/ Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité pour des raisons de sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies publiques, les constructions peuvent être autorisées, sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

2.3/ Les orientations d'aménagement et de programmation définies pour la zone doivent être respectées (cf. le dossier des OAP du PLU).

Les accès directs et individualisés des constructions, depuis le chemin des Moulins ou la rue Etienne Perrot, sont interdits.

ARTICLE AUa 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- Eau potable :

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable, suivant le règlement applicable à la commune. Les canalisations doivent être de dimensions adaptées à l'opération et comporter un système de déconnexion du réseau public.

2- Assainissement :

Les dispositions applicables au territoire de la commune sont celles du règlement d'assainissement en vigueur et du zonage des eaux usées et pluvial de la commune joints en annexe du PLU.

- **Eaux usées :**

En zone d'assainissement collectif, le raccordement au réseau public de collecte est obligatoire pour toute construction ou installation rejetant des eaux usées, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

En cas d'absence de réseau, ou en cas de raccordement présentant des difficultés techniques dûment justifiées auprès du service compétent, une installation d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur doit être mise en place, après accord du SPANC (Service Public d'Assainissement Non Collectif).

Eaux des piscines privées : Le déversement des eaux de piscine privée est interdit dans le réseau d'eaux usées. Seules les eaux de lavage des filtres doivent être déversées dans le réseau public d'eaux usées.

Eaux usées non domestiques : Le déversement des effluents autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à l'autorisation préalable de la collectivité compétente. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus.

• **Eaux pluviales :**

Les dispositions applicables sont celles du règlement d'assainissement en vigueur et du zonage pluvial en vigueur de la commune de Pont-Evêque, joints en annexe du PLU.

Les réseaux internes des opérations de constructions sont de type séparatif.

Toute opération d'aménagement, construction ou réhabilitation ne doit pas augmenter le débit naturel des eaux pluviales tombant sur le terrain support du projet. Des techniques de gestion alternative des eaux pluviales sont mises en œuvre pour atteindre cet objectif (maintien d'espaces verts de pleine terre, noues, revêtements poreux, chaussée réservoir, toiture végétalisée...). En zone AUa, le mode de gestion des eaux pluviales sur l'opération doit être dimensionné pour l'ensemble de la zone. Les eaux pluviales des parties communes doivent être gérées avec les eaux pluviales issues de chacun des futurs lots à construire.

Les canalisations de débit de fuite ou de surverse sont dirigées dans un fossé en priorité ou dans le réseaux d'eaux pluviales après accord du service d'assainissement.

Le rejet des eaux de vidange de piscine privée est autorisé, si l'infiltration n'est pas possible. Les effluents de piscine doivent être vidangés à débit limité (volume total au moins sur 24 heures) et après neutralisation des agents chimiques de traitement (chlore, désinfectant...).

L'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle est à privilégier dès que le terrain le permet. Les volumes de stockages ci-après en cas d'infiltration impossible à respecter en fonction de la zone dans laquelle est situé le projet, sont les suivants.

Prescriptions fonction de la localisation de la construction dans le zonage pluvial (joint en annexe 6.4. du PLU) :

Zones du zonage pluvial	Mesures pour éviter l'aggravation voire améliorer la situation	Volumes de stockage à la parcelle en cas d'infiltration impossible
Zone à risque connu	Limiter les débits rejetés au domaine public Favoriser l'infiltration si le sol le permet Mettre en place un volume de stockage si l'infiltration n'est pas possible	Pour une surface imperméabilisée < 600 m² : 28 l/m² imperméabilisé. Pour une surface imperméabilisée > 600 m² : Volume de stockage calculé pour une période de retour de 20 ans - Débit de fuite = débit annuel avant aménagement.
La zone à risque potentiel – à surveiller : Limiter les débits rejetés au domaine public Favoriser l'infiltration si le sol le permet	Limiter les débits rejetés au domaine public Favoriser l'infiltration si le sol le permet Mettre en place un volume de stockage si l'infiltration n'est pas possible	Pour une surface imperméabilisée < 600 m² : 27 l/m² imperméabilisé Pour une surface imperméabilisée > 600 m² : Volume de stockage calculé pour une période de retour de 20 ans - Débit de fuite = débit biennuel avant aménagement.
La zone sans risque majeur :	Limiter les débits rejetés au domaine public Favoriser l'infiltration si le sol le permet Mettre en place un volume de stockage si l'infiltration n'est pas possible	Pour une surface imperméabilisée < 600 m² : 22 l/m² imperméabilisé Pour une surface imperméabilisée > 600 m² : Volume de stockage calculé pour une période de retour de 10 ans - Débit de fuite = débit annuel avant aménagement.

3- Autres réseaux

Les réseaux (électricité, téléphone, haut débit, fibre...) doivent être enterrés.

Les coffrets techniques sont encastrés dans les façades ou intégrés soigneusement dans les clôtures.

4- Déchets ménagers

Les constructions doivent satisfaire aux obligations du règlement de collecte et d'élimination des déchets ménagers ou assimilés de ViennAgglo, joint en annexe du PLU.

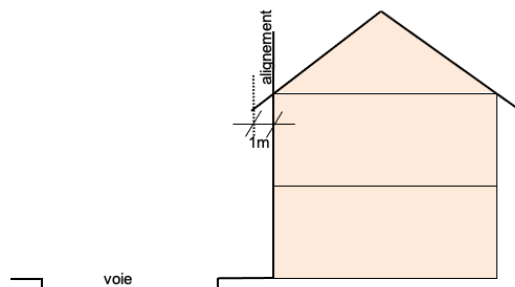
ARTICLE AUa 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS EN CAS DE REALISATION D'UN DISPOSITIF D'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF

Sans objet.

ARTICLE AUa 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1- Application des règles ci-dessous :

- Les règles s'appliquent aux voies et emprises publiques, ouvertes à la circulation publique.
- En application de l'article R123-10-1¹ du code de l'urbanisme, les règles ci-après s'appliquent au terrain support de l'opération avant division.
- Elles s'appliquent au corps principal du bâtiment, les passées de toitures, dans la limite de 1 mètre de débordement ne sont pas prises en compte (voir schéma ci-contre). Les saillies et balcons surplombant les voies sont interdits.
- Pour les piscines, le retrait est calculé à partir des bords extérieurs du bassin.



2- Règles générales :

- Les constructions s'implantent en respectant les principes définis dans l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP n°4).
- Le long du Chemin de la Prairie, les constructions s'implantent avec un recul de 15 m minimum par rapport à l'alignement du chemin.
- Le long du chemin des Moulins, les constructions s'implantent avec un recul de 2.50 m minimum par rapport à l'alignement de la voie.
- Le long de la rue Etienne Perrot, les constructions s'implantent avec un recul minimum de 10 m par rapport à l'alignement de la voie.

3. Dispositions particulières

- Une implantation différente de celles fixées aux paragraphes ci-dessus peut être admise ou imposée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt

¹ Art R 123-10-1 du code de l'urbanisme dans sa rédaction au 31/12/2015 : « Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose ».

collectif sous réserve de tenir compte de l'implantation des constructions contiguës et de la séquence dans laquelle elles s'insèrent.

ARTICLE AUa 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1- Application des règles ci-dessous :

- Les règles ci-après ne s'appliquent qu'au terrain support de l'opération avant division, en application de l'article R123-10-1¹ du code de l'urbanisme.
- Elles s'appliquent en tout point de la construction ; les passées de toitures, encorbellements sont pris en compte.

2- Règles générales :

- Les constructions jouxtant les limites du terrain avant division, sont implantées en retrait de 3 mètres minimum.

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

Sans objet.

ARTICLE AUa 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

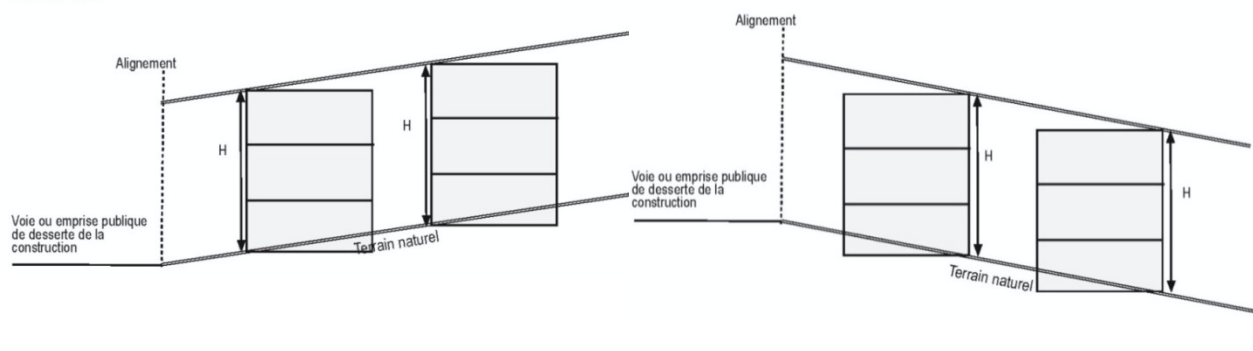
ARTICLE AUa 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1- Champ d'application de la règle :

- La hauteur maximale des constructions est la distance calculée entre le terrain naturel et l'égout de toiture ou le niveau supérieur de l'acrotère, à l'exclusion des ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures.
- Le terrain naturel est celui qui existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet de construction objet du permis (voir schémas de mesure de la hauteur dans les terrains en pente).

2- Illustrations de la mesure de la hauteur maximale de la construction par rapport au Terrain Naturel (TN) sur terrains en pente ou en déclivité :

Schéma 1 : Terrain en surélévation par rapport à la voie d'accès de desserte de la construction
Schéma 2 : Terrain en contre bas de la voie d'accès de desserte de la construction



¹ Art R 123-10-1 du code de l'urbanisme : « Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose ».

3- Hauteur maximale des constructions fixée à l'égout de toit ou au sommet de l'acrotère est fixée à 9 mètres.

4- Les règles de hauteur définies ci-avant ne s'appliquent pas aux poteaux, pylônes, transformateurs et autres installations techniques nécessaires aux réseaux de distribution d'énergie et de télécommunications sous réserve de s'intégrer dans l'environnement existant.

ARTICLE AUa 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS NEUVES, ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

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

ARTICLE AUa 12 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues doit être assuré sur le terrain d'assiette en respectant les normes définies ci-après.

1. Normes pour le stationnement des véhicules automobiles

Destination	Normes à prendre en compte
Habitation	- 1 place par logement pour les parcelles d'une superficie inférieure ou égale à 200 m², 2 places par logement pour les parcelles supérieures à 200 m². - 1 place visiteurs pour 5 logements - 1 place par logement locatif social
Artisanat	1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher
Equipements publics	Selon les besoins de l'équipement

2. Modalité de réalisation

- Les aires de stationnement de surface à l'air libre sont réalisées avec des matériaux qui contribuent à limiter l'imperméabilisation de sols et favorisent l'infiltration des eaux pluviales dans les sols
- A partir de 25 places, les aires de stationnement de surface doivent être fractionnées en plusieurs unités séparées par des espaces verts. Les aires de stationnement doivent être plantées d'arbres de haute tige à raison d'un sujet pour 4 places pouvant le cas échéant être regroupés sur une même surface.
- Caractéristiques géométriques d'une place de stationnement automobile dans les aires de stationnement de surface : 25 m² par place – 30 m² par place pour les places réservées aux personnes à mobilité réduite.

3. Stationnement des cycles et cycles à pédalages

Destination	Quantités requises
Habitation (au moins 2 logements)	1 espace réservé au stationnement sécurisé des vélos intégré au bâtiment, ou à l'extérieur du bâtiment à condition d'être clos et couvert et situé sur la même unité foncière que le bâtiment. Les normes à prendre en compte : - Une place par logement - Une place visiteurs pour 5 logements
Equipements publics	Le nombre de places de stationnement à prévoir aux abords immédiats de l'établissement, doit répondre aux besoins induits par la nature, la fonction, les utilisateurs et la localisation des constructions

ARTICLE AUa 13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS - PLANTATIONS

L'opération doit prévoir des espaces éco-aménageables, quelle que soit la taille de la parcelle, afin d'améliorer le cadre de vie, d'optimiser la gestion des eaux pluviales et/ou de limiter la formation d'îlot de chaleur urbain.

L'espace éco-aménageable peut prendre la forme d'espaces libres de pleine terre, surfaces au sol végétalisées, noues paysagères, toitures et/ou murs végétalisés, cheminements piétons, aires de jeux, aires de stationnement non imperméabilisées.

Les espaces verts de pleine terre doivent représenter au moins 10% de surface du terrain support du projet. Ils doivent être réalisés majoritairement d'un seul tenant et présenter des proportions permettant un usage d'agrément et de plantations selon les caractéristiques du terrain et son environnement.

2/ Plantations :

Les plantations (haies de clôtures, arbres de hautes tiges, arbres d'ornements...) sont réalisées avec des essences locales variées à majorité caduques.

Pour composer sa haie vive et choisir les arbres de haute tige, on peut consulter la plaquette éditée par le Conseil Général de l'Isère ⁽²⁾ « planter les haies champêtres en Isère ».

ARTICLE AUa 14- PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les projets participent par leur architecture à la mise en œuvre des objectifs de haute qualité environnementale :

- Orientation sud des constructions pour maximiser les apports de chaleur gratuits en période d'hiver, combinée à la mise en place de dispositifs de protection solaire passifs adéquats pour éviter les surchauffes en été (éléments architecturaux de protection, plantations d'arbres à feuilles caduques, ...).
- Dimensions et performance thermique des ouvertures, usage des énergies renouvelables, réduction de l'énergie grise des matériaux employés, etc.
- Emploi recommandé de dispositifs passifs (haies, murs ...) de protection vis-à-vis des vents dominants.

ARTICLE AUa 15 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Le constructeur, l'aménageur ou le lotisseur bénéficiaire de l'autorisation d'urbanisme doit prévoir les fourreaux nécessaires aux passages des réseaux à haut / très haut débit.

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

CHAPITRE 12 – ZONE AUi

CARACTERE DE LA ZONE

La zone AUi correspond à un secteur de la zone d'activités économiques de l'Abbaye, situé avenue Frèrejean.

Le plan distingue :

1. **Un secteur d'Orientations d'Aménagement et de Programmation ;**
2. **Des secteurs affectés par le bruit des voies classées sonores par arrêté préfectoral n°38-2022-04-15-00007 ;**
3. **Des secteurs de risques naturels réglementés par le Plan de Prévention des Risques Naturels (P.P.R.N) applicable au territoire (approuvé par arrêté préfectoral du 13/02/2006) et joint en annexe du PLU.**

ARTICLE AUi 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

1. Toutes occupations et utilisations du sol non compatibles avec les principes définis dans les orientations d'aménagement et de programmation ;
2. Les constructions non réalisées dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble ;
3. Les constructions à usage d'habitation ;
4. Les constructions à usage d'entrepôts d'une surface de plancher supérieure à 500 m² ;
5. Les constructions à usage d'hébergement hôtelier ;
6. Les commerces, sauf ceux visés à l'article AUi2 ci-après ;
7. Les constructions à usage de l'exploitation agricole ou forestière ;
8. L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
9. Les dépôts à ciel ouvert de matériaux ou de matériel sauf ceux visés à l'article AUi2 ci-après ;
10. Les terrains de camping - caravanage ;
11. Les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisirs ;
12. L'aménagement de terrain pour la pratique des sports ou de loisirs motorisés ;
13. Les affouillements et exhaussements non autorisés à l'article AUi 2 ;
14. **Dans les secteurs de risques naturels du PPRN (Plan de Prévention des Risques Naturels) approuvé** : se reporter au règlement du PPRN, joint en annexe du PLU.

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

Sont admis aux conditions particulières suivantes :

1. Les constructions et installations à usage :
 - **artisanal et industriel**, soumises ou non au régime des Installations Classées Pour la Protection de l'Environnement (ICPE), à condition qu'elles ne présentent pas pour le voisinage des inconvénients, ou des risques graves en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux
 - **d'entrepôt** dont la surface de plancher est inférieure à 500 m² et à condition d'être lié aux activités existantes ou autorisées dans la zone
2. **Les commerces (de type halls d'exposition et de vente)**, à condition qu'ils soient directement liés aux activités autorisées dans la zone, qu'ils soient intégrés au bâtiment principal d'activités et qu'ils représentent au plus 30 % de la surface de plancher totale du bâtiment dans lequel ils sont intégrés
3. **Les constructions à usage de bureaux** dont la surface de plancher est supérieure à 250 m² ;
4. **Les dépôts à ciel ouvert de matériaux ou de matériel**, à conditions d'être nécessaires à l'exercice d'une activité admise dans la zone, d'être installés sur dalle, d'être mitoyens au bâtiment implanté dans la zone et de s'insérer dans un aménagement de qualité.
5. **Dans les secteurs de risques naturels du PPRN (Plan de Prévention des Risques Naturels) approuvé** : se reporter au règlement du PPRN, joint en annexe du PLU.
6. **Les affouillements et exhaussements du sol liés** aux constructions et installations autorisées dans la zone, à leur desserte ou entrant dans le cadre de travaux et aménagements de nature à réduire les risques ;

ARTICLE AUi 3 - ACCES ET VOIRIES PUBLIQUES

1. Les dispositions de l'article R 111-2 du Code de l'Urbanisme ⁽¹⁾ sont applicables.

2. Les voies nouvelles créées à l'occasion de la réalisation d'un projet :

Ces voies doivent répondre à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, permettre une circulation aisée, le passage des véhicules de secours, de déneigement, de collecte des ordures ménagères. Elles ne doivent pas présenter un risque pour la sécurité des usagers. 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 zone AUi est desservie par une voie nouvelle traversant toute l'opération et disposant d'une entrée au Nord depuis l'avenue Frèrejean et d'une sortie à l'Est, sur la RD 301.

La voie principale de desserte interne de l'opération doit intégrer des aménagements piétonniers assurant les liaisons avec les aménagements existants.

3. Accès :

3.1/ Les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble à desservir. Ils doivent satisfaire aux règles minimales de sécurité, telles que la défense contre l'incendie, la protection civile et le brancardage.

3.2/ Les orientations d'aménagement et de programmation définies pour la zone doivent être respectées (cf. le dossier des OAP du PLU).

Les accès directs et individualisés des constructions, depuis l'avenue Frèrejean, sont interdits.

ARTICLE AUi 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**1- Eau potable :**

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable, suivant le règlement applicable à la commune. Les canalisations doivent être de dimensions adaptées à l'opération et comporter un système de déconnexion du réseau public.

2- Assainissement :

Les dispositions applicables au territoire de la commune sont celles du règlement d'assainissement en vigueur et du zonage des eaux usées et pluvial de la commune joints en annexe du PLU.

- **Eaux usées :**

En zone d'assainissement collectif, le raccordement au réseau public de collecte est obligatoire pour toute construction ou installation rejetant des eaux usées, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

En cas d'absence de réseau, ou en cas de raccordement présentant des difficultés techniques dûment justifiées auprès du service compétent, une installation d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur doit être mise en place, après accord du SPANC (Service Public d'Assainissement Non Collectif).

Eaux usées non domestiques : Le déversement des effluents autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à l'autorisation préalable de la collectivité compétente. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus.

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

Eaux pluviales :

Les dispositions applicables sont celles du règlement d’assainissement en vigueur et du zonage pluvial en vigueur de la commune de Pont-Evêque, joints en annexe du PLU.

Les réseaux internes des opérations de constructions sont de type séparatif.

Toute opération d’aménagement, construction ou réhabilitation ne doit pas augmenter le débit naturel des eaux pluviales tombant sur le terrain support du projet. Des techniques de gestion alternative des eaux pluviales sont mises en œuvre pour atteindre cet objectif (maintien d’espaces verts de pleine terre, noues, revêtements poreux, chaussée réservoir, toiture végétalisée...).

Les canalisations de débit de fuite ou de surverse sont dirigées dans un fossé en priorité ou dans le réseaux d’eaux pluviales après accord du service d’assainissement.

Le rejet des eaux de vidange de piscine privée est autorisé, si l’infiltration n’est pas possible. Les effluents de piscine doivent être vidangés à débit limité (volume total au moins sur 24 heures) et après neutralisation des agents chimiques de traitement (chlore, désinfectant...).

L’infiltration des eaux pluviales sur la parcelle est à privilégier dès que le terrain le permet. Les volumes de stockages ci-après en cas d’infiltration impossible à respecter en fonction de la zone dans laquelle est situé le projet, sont les suivants.

Prescriptions fonction de la localisation de la construction dans le zonage pluvial (joint en annexe 6.4. du PLU) :

Zones du zonage pluvial	Mesures pour éviter l’aggravation voire améliorer la situation	Volumes de stockage à la parcelle en cas d’infiltration impossible
La zone à risque potentiel – à surveiller : Limiter les débits rejetés au domaine public Favoriser l’infiltration si le sol le permet	Limiter les débits rejetés au domaine public Favoriser l’infiltration si le sol le permet Mettre en place un volume de stockage si l’infiltration n’est pas possible	Pour une surface imperméabilisée < 600 m² : 27 l/m² imperméabilisé Pour une surface imperméabilisée > 600 m² : Volume de stockage calculé pour une période de retour de 20 ans - Débit de fuite = débit biannuel avant aménagement.

3- Autres réseaux

Les réseaux (électricité, téléphone, haut débit, fibre...) doivent être enterrés.

Les coffrets techniques sont encastrés dans les façades ou intégrés dans les clôtures.

4- Déchets ménagers

Les constructions doivent satisfaire aux obligations du règlement de collecte et d’élimination des déchets de Vienne Condrieu Agglomération, joint en annexe du PLU.

ARTICLE AUi 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES EN CAS DE REALISATION D’UN DISPOSITIF D’ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF

Sans objet.

ARTICLE AUi 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**1- Application des règles ci-dessous :**

- Les règles s'appliquent aux voies et emprises publiques ou privées, ouvertes à la circulation publique.
- Elles s'appliquent au corps principal du bâtiment, les passées de toitures, dans la limite de 1 mètre de débordement ne sont pas prises en compte.

2- Règles générales :

Les constructions s'implantent dans une bande de **3 à 5 mètres** par rapport à l'avenue Frèrejean et la RD301.

3- Dispositions particulières :

Une implantation différente de celles fixées dans les règles générales, peut être admise ou imposée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous réserve de tenir compte de l'implantation des constructions contigües et de la séquence dans laquelle elles s'insèrent.

ARTICLE AUi 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**1-Application des règles ci-dessous :**

- Les règles s'appliquent aux limites de propriété (limites latérales aux voies, limites de fonds de parcelles).
- Elles s'appliquent en tout point de la construction ; les passées de toitures, encorbellements sont pris en compte.

3- Règles générales

- Les constructions s'implantent soit :
 - En limite séparative
 - En respectant un recul de 2 mètres minimum par rapport aux limites séparatives.

4- Dispositions particulières

- Une implantation différente de celles fixées dans les règles générales, peut être admise ou imposée pour :
 - Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous réserve de tenir compte de l'implantation des constructions contigües et de la séquence dans laquelle elles s'insèrent.
 - L'aménagement et l'extension des constructions dans le prolongement des bâtiments existants sous réserve de l'article R 111-2 du code de l'urbanisme.

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

Sans objet.

ARTICLE AUi 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

ARTICLE AUi 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1- Champ d'application de la règle :

- La hauteur des constructions est la distance calculée entre le terrain naturel et l'égout de toiture ou le niveau supérieur de l'acrotère, à l'exclusion des ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures.
- Le terrain naturel est celui qui existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet de construction objet du permis (voir schémas de mesure de la hauteur dans les terrains en pente).
- Les règles définies ci-après ne s'appliquent pas aux ouvrages ou installations liés aux lignes de transports d'électricité.

2- Illustrations de la mesure de la hauteur maximale de la construction par rapport au Terrain Naturel (TN) sur terrains en pente ou en déclivité :

Schéma 1 : Terrain en surélévation par rapport à la voie d'accès de desserte de la construction

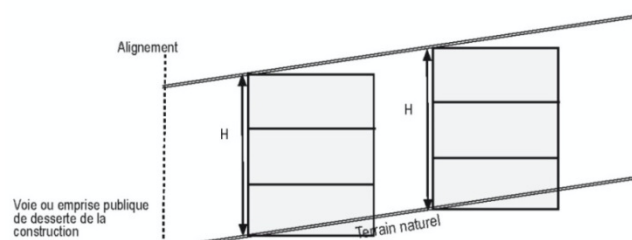
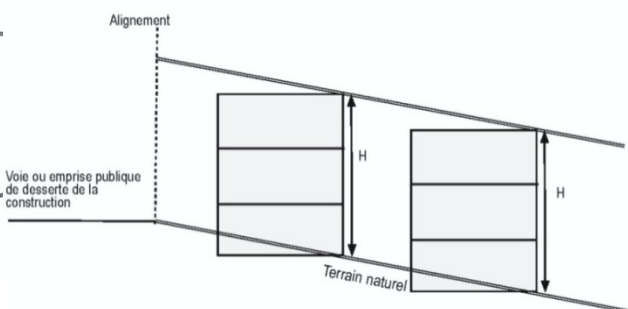


Schéma 2 : Terrain en contre bas de la voie d'accès de desserte de la construction



3- Hauteur des constructions fixée à l'égout de toit ou au sommet de l'acrotère est de 12 mètres maximum

Le long de l'avenue Frèrejean et la RD301, la hauteur des constructions fixée à l'égout de toit ou au sommet de l'acrotère est comprise entre 6 et 12 mètres

4- Les règles de hauteur définies ci-avant ne s'appliquent pas :

- Aux poteaux, pylônes, transformateurs et autres installations techniques nécessaires aux réseaux de distribution d'énergie et de télécommunications sous réserve de s'intégrer dans l'environnement existant,
- Au réaménagement des bâtiments existants sous réserve de ne pas modifier leurs volumes existants. En cas de reconstruction totale des bâtiments, non consécutive d'un sinistre, les règles de hauteur définies ci-avant s'appliquent.

ARTICLE AUi 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS NEUVES, ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

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

Les orientations d'aménagement et de programmation définies pour la zone doivent être respectées (cf. le dossier des OAP du PLU).

ARTICLE AUi12 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues doit être assuré en dehors des voies publiques, sur le terrain d'assiette en respectant les normes définies ci-après.

Les normes ci-après s'appliquent pour les nouvelles constructions.

1. Normes pour le stationnement des véhicules automobiles

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

Elles sont cumulatives en cas de juxtaposition ou d'imbrication de plusieurs destinations.

Le calcul du nombre de places exigibles est arrondi au nombre entier supérieur si la décimale est strictement supérieure à 0.5.

Les orientations d'aménagement et de programmation définies pour la zone doivent être respectées (cf. le dossier des OAP du PLU).

Destination	En zone AUi
Industrie	1 place par 100 m ² de surface de plancher (surface des réserves non comprises)
Artisanat	1 place par tranche de 150 m ² de surface de plancher (surface des réserves non comprises)
Entrepôts	Minimum 1 place / 400 m ² de surface d'entrepôts
Industrie, artisanat, entrepôts	Pour les livraisons : - Pour une surface de réserve ≤ 200 m ² : pas de norme imposée ; - Pour une surface de réserve > 200 m ² : prévoir une aire de stationnement et de livraison de marchandises au moins égale à 10 % minimum de la surface d'entrepôt
Bureaux	1,5 place par 50 m ² de surface de plancher
Équipements publics	Selon les besoins de l'équipement

2. Modalité de réalisation

- Les aires de stationnement de surface à l'air libre sont réalisées avec des matériaux qui contribuent à limiter l'imperméabilisation de sols et favorisent l'infiltration des eaux pluviales dans les sols
- A partir de 25 places, les aires de stationnement de surface doivent être fractionnées en plusieurs unités séparées par des espaces verts. Les aires de stationnement doivent être plantées d'arbres de haute tige à raison d'un sujet pour 4 places pouvant le cas échéant être regroupés sur une même surface.
- Caractéristiques géométriques d'une place de stationnement automobile dans les aires de stationnement de surface : 25 m² par place – 30 m² par place pour les places réservées aux personnes à mobilité réduite.

3. Stationnement des cycles et cycles à pédalages

Destination	Normes à prendre en compte
Bureaux, artisanat	- Une place par 100 m ² de surface de plancher - Une place visiteurs par 200 m ² de surface de plancher
Équipements publics, Bâtiments à usage industriel	Le nombre de places de stationnement à prévoir aux abords immédiats de l'établissement, doit répondre aux besoins induits par la nature, la fonction, les utilisateurs et la localisation des constructions

ARTICLE AUi 13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS - PLANTATIONS

1/ Espaces éco-aménageables :

Chaque opération doit prévoir des espaces éco-aménageables, quelle que soit la taille de la parcelle, afin d'améliorer le cadre de vie, d'optimiser la gestion des eaux pluviales et de limiter la formation d'îlot de chaleur urbain.

L'espace éco-aménageable peut prendre la forme d'espaces libres de pleine terre, surfaces au sol végétalisées, toitures et/ou murs végétalisés, cheminements piétons, aires de jeux, aires de stationnement non imperméabilisées.

Pour tous les projets de construction neuve (hors réhabilitation et extension), les espaces verts de pleine terre doivent représenter au moins 10% de surface du terrain support du projet. Ils doivent être réalisés majoritairement d'un seul tenant et présenter des proportions permettant un usage d'agrément et de plantations selon les caractéristiques du terrain et son environnement.

2/ Plantations :

Les plantations (haies de clôtures, arbres de hautes tiges, arbres d'ornements...) sont réalisées avec des essences locales variées à majorité caduques.

Pour composer sa haie vive et choisir les arbres de haute tige, on peut consulter la plaquette éditée par le Conseil Général de l'Isère ⁽²⁾ « planter les haies champêtres en Isère ».

ARTICLE AUi 14 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les projets participeront par leur architecture à la mise en œuvre des objectifs de haute qualité environnementale :

- Orientation sud des constructions pour maximiser les apports de chaleur gratuits en période d'hiver, combinée à la mise en place de dispositifs de protection solaire passifs adéquats pour éviter les surchauffes en été (éléments architecturaux de protection, plantations d'arbres à feuilles caduques, ...).
- Dimensions et performance thermique des ouvertures, usage des énergies renouvelables, réduction de l'énergie grise des matériaux employés, etc.
- Emploi recommandé de dispositifs passifs (haies, murs ...) de protection vis-à-vis des vents dominants.

ARTICLE AUi 15 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Le constructeur, l'aménageur ou le lotisseur bénéficiaire de l'autorisation d'urbanisme doit prévoir les fourreaux nécessaires aux passages des réseaux à très haut débit.

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

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

CHAPITRE 13 – ZONE A et ses secteurs As, Aco, Asco

CARACTERE DE LA ZONE (extrait du rapport de présentation)

Il s'agit d'une zone et de secteurs, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Le plan distingue :

- **Des secteurs agricoles « As »** correspondent à des secteurs agricoles exploités sensibles sur le plan écologique et de la biodiversité, situés en réservoir de biodiversité, inclus dans l'ENS de la commune, en ZNIEFF, en zones humides.
- **Des secteurs agricoles « Aco »** correspondent à des secteurs agricoles exploités assurant des fonctions de corridors écologiques.
- **Des secteurs agricoles « Asco »** correspondant à des secteurs agricoles exploités cumulant les caractères des secteurs As et Aco, c'est-à-dire, situés en réservoir de biodiversité, inclus dans l'ENS de la commune, en ZNIEFF, en zones humides et assurant des fonctions de corridors écologiques. Ils incluent également des espaces de bon fonctionnement des eaux superficielles
- **Des bâtiments agricoles avec ou sans élevage ;**
- **Deux bâtiments autorisés à changer de destination, en application de l'article L 151-11/2°** du code de l'urbanisme, après avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers (CDPENAF).
- **Des zones humides (inventaire du Département), à protéger strictement pour leur valeur écologique** dans lesquelles des prescriptions de nature à assurer leur préservation sont définies (Art L 151-23 du code de l'urbanisme) ;
- **Des zones humides ponctuelles de moins d'un hectare**, à protéger pour leur valeur écologique (Art L 151-23 du code de l'urbanisme) ;
- **Des terrains inclus dans les périmètres de protection rapprochée et éloignée du captage des Fontaines**, pour lesquels les prescriptions définies par l'arrêté n° 98-1289 du 2/03/1998 de mise en conformité des périmètres de protection du captage, doivent être respectées.
- **Des espaces boisés classés** en application de l'article L 113-1 du code de l'urbanisme ;
- **Des secteurs de présomption de prescriptions archéologiques et de saisine sur les dossiers d'urbanisme**, délimités en application de l'arrêté préfectoral n°08-398 du 23/10/2008, dans lesquels les projets d'aménagement affectant le sous-sol peuvent faire l'objet de prescriptions archéologiques préalablement à leur réalisation ;
- **Des secteurs affectés par le bruit des voies classées sonores par arrêté préfectoral n° 38-2022-04-15-00007 ;**
- **Des secteurs de risques naturels réglementés par le Plan de Prévention des Risques Naturels (P.P.R.N)** applicable au territoire (approuvé par arrêté préfectoral du 13/02/2006) et joint en annexe du PLU.
- **Des secteurs compris dans les bandes de servitudes liées aux canalisations de transport de gaz, de transport d'hydrocarbures liquides et de transport d'hydrogène gazeux, définies par l'arrêté préfectoral du 19 décembre 2018** (se reporter aux dispositions générales du présent règlement et en annexes du PLU).

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

1. En zone A, As, Aco, Asco, ainsi qu'en secteurs de pelouses sèches identifiés au règlement graphique (art L151-23 du code de l'urbanisme) :
 - Toutes constructions et installations, sauf celles visées à l'article A 2 ci-après ;
2. Dans le périmètre de protection rapprochée du captage des Fontaines :
 - Toute nouvelle construction, superficielle ou souterraine
 - Les rejets d'eaux usées d'origine domestique, industrielle ou agricole
 - La pose de canalisations de transport d'eau usées et de tout produit susceptible d'altérer la qualité des eaux
 - Les stockages même temporaires de tout produit susceptible de polluer les eaux : produits chimiques (fuel), fermentescibles (fumier, lisier). Les stockages de fuel existants seront mis en conformité avec la réglementation en vigueur : double paroi étanche ou cuvette de rétention d'un volume supérieur au volume de stockage
 - Les dépôts de déchets de tous types (organiques, chimiques, radioactifs...), y compris les déchets inertes
 - Les aires de camping ainsi que le camping sauvage
 - Les affouillements et extractions de matériaux du sol et du sous-sol
 - La création de voiries et parkings, ainsi que l'infiltration des eaux de ruissellement issues d'aires imperméables,
 - Tout nouveau prélèvement d'eau par pompage.
3. Dans le périmètre de protection éloignée du captage des Fontaines :
 - Toutes constructions nouvelles dont les eaux usées ne sont pas évacuées par un réseau d'assainissement étanche ou à l'aide d'un assainissement individuel autonome conforme à la réglementation en vigueur après étude géologique et avis de l'Agence Régionale de la Santé ;
4. Dans les zones humides de l'inventaire départemental, toutes occupations et utilisations des sols pouvant compromettre leur conservation, ainsi que les affouillements, exhaussements de sols ou travaux non compatibles avec une bonne gestion des milieux humides ;
5. Dans un rayon de 10 m autour des zones humides ponctuelles à préserver, toutes occupations et utilisations des sols de nature à compromettre leur conservation ou leur mise en valeur, ainsi que les affouillements et exhaussements de sols.
6. Dans les espaces boisés classés en application de l'article L 113-1 et 2 du code de l'urbanisme : tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements ;
7. Dans les secteurs de risques naturels du PPRN (Plan de Prévention des Risques Naturels) approuvé : se reporter au règlement du PPRN, joint en annexe du PLU.

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

Sont admis aux conditions particulières suivantes :

1. En zones A :
 - Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole,

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics,
 - Le changement de destination à usage d'habitation, des bâtiments identifiés au règlement graphique, dans la limite des surfaces de plancher existantes ;
- 2. En zones A, As, Aco, Asco :**
- L'aménagement, l'adaptation, les travaux d'entretien, des bâtiments existants dans le respect des volumes existants, sans changement de destination ;
- 3. En zone A et secteurs As :**
- Les extensions des bâtiments à usage d'habitation d'une emprise au sol avant travaux supérieure à 50 m²,
 - Les annexes des bâtiments à usage d'habitation déjà existants dans la zone agricole. Les annexes devront être implantées à une distance de moins de 15 mètres par rapport à l'habitation ;
- 4. En secteurs As ainsi que dans les secteurs de pelouses sèches,** sous réserve de ne pas altérer la qualité des milieux présents :
- les abris pour animaux parqués liés aux exploitations agricoles et d'une surface au sol maximale de 20 m²,
 - les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics si elles sont compatibles avec l'exercice d'une activité agricole dans l'unité foncière où elles sont implantées ;
- 5. En secteurs Aco,** sous réserve de ne pas altérer la fonctionnalité de corridor écologique des terrains traversés,
- les abris pour animaux parqués liés aux exploitations agricoles et d'une surface au sol maximale de 20 m²,
 - les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics compatibles avec l'exercice d'une activité agricoles dans l'unité foncière où elles sont implantées,
 - Les clôtures liées aux constructions ou installations doivent être perméables à la petite faune ;
- 6. En secteurs Asco,** sous réserve de ne pas altérer la fonctionnalité de corridor écologique des terrains traversés ni la qualité des milieux inventoriés,
- les abris pour animaux parqués liés aux exploitations agricoles d'une surface au sol maximale de 20 m²,
 - les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics compatibles avec l'exercice d'une activité agricoles dans l'unité foncière où elles sont implantées, ou nécessaire à la mise en valeur ou à la découverte des espaces traversés.
 - les travaux d'aménagement nécessaires à la restauration du bon fonctionnement des cours d'eau,
 - Les clôtures liées aux constructions ou installations doivent être perméables à la petite faune.
- 7. Dans le périmètre de protection rapprochée du captage des Fontaines :**
- Les bâtiments liés à l'exploitation du réseau d'eau ;
 - La reconstruction à l'identique des bâtiments en cas de sinistre sans changement de destination.

8. Dans le périmètre de protection éloignée du captage des Fontaines :

- Les constructions qui ne sont pas interdites à l'article A1 ci-dessus dans la zone considérée, doivent évacuer leurs eaux usées dans un réseau étanche ou à l'aide d'un assainissement individuel autonome conforme à la réglementation en vigueur après étude géologique et avis de l'Agence Régionale de la Santé ;
 - Les constructions existantes desservies par un réseau d'assainissement doivent s'y raccorder. En l'absence de collecteur, les installations d'assainissement sont mises en conformité après contrôle de la collectivité. Elles doivent se raccorder au réseau d'assainissement dès sa réalisation.
 - La création de bâtiments liés à une activité agricole si elle n'est pas interdite à l'article A1 ci-dessus dans la zone considérée, fait l'objet d'une étude préalable de l'impact sur le point d'eau. Les activités existantes liées aux bâtiments agricoles sont mises en conformité avec le Règlement sanitaire départemental.
 - Les canalisations d'eaux usées et de tout produit susceptible d'altérer la qualité de l'eau doivent être étanches.
 - La création de stockage de tout produit susceptible d'altérer la qualité des eaux, fait l'objet d'une demande d'autorisation auprès de l'Agence régionale de la santé (ARS), excepté pour les stockages de fuel à usage familial qui doivent être conformes à la réglementation en vigueur (double paroi étanche ou cuvette de rétention) et non enfouis. Les stockages d'hydrocarbures liquides qui ne sont pas en cuve à sécurité renforcée seront mis en conformité.
 - Les projets d'activités soumises à la réglementation des installations classées autres que les dépôts de déchets, font l'objet d'une étude préalable de l'impact et des dangers vis à vis de la ressource pour tous les risques de rejets polluants chroniques ou accidentels, préalablement à l'avis du Conseil départemental d'Hygiène, à la charge du demandeur. Les activités existantes sont mises en conformité avec la réglementation en vigueur.
 - Les nouveaux prélèvements d'eau par pompage sont soumis à autorisation de l'ARS. Les prélèvements existants doivent être mis en conformité
 - Les dépôts de déchets de tous types (organiques, chimiques, radioactifs...) y compris les déchets inertes, ne peuvent être autorisés que s'ils ne sont pas soumis à la réglementation des Installations classées, après étude de l'impact sur le point d'eau et avis du Conseil départemental d'Hygiène, sous réserve du respect de ses conclusions.
9. **Les affouillements et exhaussements du sol** liés aux constructions et installations autorisées dans la zone, à leur desserte, ou entrant dans le cadre de travaux et aménagements de nature à réduire les risques ou à restaurer le fonctionnement morpho-écologique des cours d'eau ;
10. **Dans les secteurs de risques naturels du PPRN (Plan de Prévention des Risques Naturels)** approuvé : se reporter au règlement du PPRN, joint en annexe du PLU.
11. **Dans les zones archéologiques de saisine**, pour les constructions autorisées, les dossiers de demandes de permis de construire, d'aménager, de démolir, d'autorisation d'installations et travaux divers, doivent être transmis à l'initiative de la personne projetant d'exécuter des travaux, au service régional de l'archéologie (Préfet de région) afin que puissent être prescrites des mesures archéologiques préventives.

ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIES PUBLIQUES

1. Les dispositions de l'article R 111-2 du Code de l'Urbanisme ⁽¹⁾ sont applicables.

2- Accès :

2.1/ Les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble à desservir. Ils doivent satisfaire aux règles minimales de sécurité, telles que la défense contre l'incendie, la protection civile et le brancardage.

2.2/ Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité pour des raisons de sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies publiques, les constructions peuvent être autorisées, sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

2.3./ Les accès directs depuis la RD 75c sont interdits.

3- Voies :

Les voies doivent répondre à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, permettre une circulation aisée, le passage des véhicules de secours, de déneigement et ne doivent pas présenter un risque pour la sécurité des usagers. 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.

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- Eau

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

Toutefois, pour les bâtiments techniques agricoles qui nécessitent un raccordement, une alimentation par puits, captage de source ou forage est autorisée.

2- Assainissement :

Les dispositions applicables au territoire de la commune sont celles du règlement d'assainissement en vigueur et du zonage des eaux usées et pluvial de la commune joints en annexe du PLU.

• Eaux usées :

En zone d'assainissement collectif, le raccordement au réseau public de collecte est obligatoire pour toute construction ou installation rejetant des eaux usées, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

En cas d'absence de réseau, ou en cas de raccordement présentant des difficultés techniques dûment justifiées auprès du service compétent, une installation d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur doit être mise en place, après accord du SPANC (Service Public d'Assainissement Non Collectif).

En zones d'assainissement non collectif ou d'assainissement collectif futur (dans l'attente de la création du réseau public de collecte), un système d'assainissement autonome conforme à la législation et réglementation en vigueur, est autorisé dans le respect de la carte d'aptitude des sols à l'assainissement individuel et du règlement d'assainissement de la collectivité compétente, joints en annexe du PLU.

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

Dans le périmètre de protection rapprochée du captage des Fontaines :

Les constructions desservies par le réseau collectif d'assainissement doivent se raccorder au réseau collecteur. En l'absence de réseau collecteur, les installations d'assainissement autonome doivent être mises en conformité après contrôle de la collectivité, avec l'aide technique éventuelle de l'Agence Régionale de la Santé.

Dans le périmètre de protection éloignée du captage des Fontaines :

Les constructions doivent évacuer leurs eaux usées dans un réseau étanche ou à l'aide d'un assainissement individuel autonome conforme à la réglementation en vigueur après étude géologique et avis de l'Agence Régionale de la Santé ;

• **Eaux pluviales :**

Les dispositions applicables sont celles du règlement d'assainissement en vigueur et du zonage pluvial en vigueur de la commune de Pont-Evêque, joints en annexe du PLU.

Les réseaux internes des opérations de constructions sont de type séparatif.

Toute opération d'aménagement, construction ou réhabilitation ne doit pas augmenter le débit naturel des eaux pluviales tombant sur le terrain support du projet. Des techniques de gestion alternative des eaux pluviales sont mises en œuvre pour atteindre cet objectif (maintien d'espaces verts de pleine terre, noues, revêtements poreux, chaussée réservoir, toiture végétalisée...).

Les canalisations de débit de fuite ou de surverse sont dirigées dans un fossé en priorité ou dans le réseaux d'eaux pluviales après accord du service d'assainissement.

Le rejet des eaux de vidange de piscine privée est autorisé, si l'infiltration n'est pas possible. Les effluents de piscine doivent être vidangés à débit limité (volume total au moins sur 24 heures) et après neutralisation des agents chimiques de traitement (chlore, désinfectant...).

L'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle est à privilégier dès que le terrain le permet. Les volumes de stockages ci-après en cas d'infiltration impossible à respecter en fonction de la zone dans laquelle est situé le projet, sont les suivants.

Prescriptions fonction de la localisation de la construction dans le zonage pluvial (joint en annexe 6.4. du PLU) :

Zones du zonage pluvial	Mesures pour éviter l'aggravation voire améliorer la situation	Volumes de stockage à la parcelle en cas d'infiltration impossible
Zone à risque connu	Limiter les débits rejetés au domaine public Favoriser l'infiltration si le sol le permet Mettre en place un volume de stockage si l'infiltration n'est pas possible	Pour une surface imperméabilisée < 600 m : 28 l/m² imperméabilisé. Pour une surface imperméabilisée > 600 m : Volume de stockage calculé pour une période de retour de 20 ans - Débit de fuite = débit annuel avant aménagement.
La zone à risque potentiel – à surveiller : Limiter les débits rejetés au domaine public Favoriser l'infiltration si le sol le permet	Limiter les débits rejetés au domaine public Favoriser l'infiltration si le sol le permet Mettre en place un volume de stockage si l'infiltration n'est pas possible	Pour une surface imperméabilisée < 600 m² : 27 l/m² imperméabilisé Pour une surface imperméabilisée > 600 m² : Volume de stockage calculé pour une période de retour de 20 ans - Débit de fuite = débit biannuel avant aménagement.

Zones du zonage pluvial	Mesures pour éviter l'aggravation voire améliorer la situation	Volumes de stockage à la parcelle en cas d'infiltration impossible
La zone sans risque majeur :	Limiter les débits rejetés au domaine public Favoriser l'infiltration si le sol le permet Mettre en place un volume de stockage si l'infiltration n'est pas possible	Pour une surface imperméabilisée < 600 m² : 22 l/m² imperméabilisé Pour une surface imperméabilisée > 600 m² : Volume de stockage calculé pour une période de retour de 10 ans - Débit de fuite = débit annuel avant aménagement.

3- Autres réseaux

Les réseaux (électricité, téléphone, haut débit, fibre...) doivent être enterrés.
Les coffrets techniques sont encastrés dans les façades ou intégrés dans les clôtures.

4- Déchets ménagers

Les constructions doivent satisfaire aux obligations du règlement de collecte et d'élimination des déchets ménagers ou assimilés de ViennAgglo, joint en annexe du PLU.

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

Sans objet.

ARTICLE A 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1- Application des règles ci-dessous :

- Les règles s'appliquent aux voies et emprises, publiques ou privées, ouvertes à la circulation publique.
- Elles s'appliquent au corps principal du bâtiment, les passées de toitures, dans la limite de 1 mètre de débordement ne sont pas prises en compte.
- Pour les piscines, le retrait est calculé à partir des bords extérieurs du bassin.

2- Règles générales :

- Les constructions s'implantent en retrait de :
 - **10 mètres au minimum** de l'alignement de la RD 75c ;
 - **5 mètres au minimum** de l'alignement des autres voies.

3. Dispositions particulières :

- Une implantation différente de celles fixées dans les règles générales, peut être admise ou imposée pour :
 - Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous réserve de tenir compte de l'implantation des constructions contigües et de la séquence dans laquelle elles s'insèrent.
 - L'aménagement et l'extension des constructions dans le prolongement des bâtiments existants sous réserve de l'article R 111-2 du code de l'urbanisme.

ARTICLE A 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1- Application des règles ci-dessous :

- Les règles s'appliquent aux limites de propriété (limites latérales aux voies, limites de fonds de parcelles).
- Elles s'appliquent en tout point de la construction ; les passées de toitures, encorbellements sont pris en compte.
- Pour les piscines, le retrait est calculé à partir des bords extérieurs du bassin.

2- Règles générales :

2.1. Vis à vis des limites de propriétés contiguës à une zone urbaine ou à urbaniser :

- Les constructions ou installations liées à l'activité agricole doivent être implantées à une distance des limites des zones urbaines ou à urbaniser d'au moins 10 mètres.

2.2. Vis à vis des autres limites :

- Les constructions peuvent s'implanter en limite de propriété ou en recul des limites égal à la moitié de la hauteur des constructions (H) sans être inférieur ou égal à 5 m (Recul = $H/2 \geq 5$ m).
- Pour les annexes des bâtiments à usage d'habitation, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à construire, doit être au moins égale à sa hauteur et jamais inférieure à 5 mètres.

3- Dispositions particulières :

- Les abris pour animaux parqués s'ils sont autorisés dans la zone, peuvent être implantés sur limite(s) parcellaire(s), dans la mesure où ils ne jouxtent pas une zone urbaine, à urbaniser ou une parcelle habitée.
- Une implantation différente de celles fixées dans les règles générales, peut être admise ou imposée pour :
 - Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous réserve de tenir compte de l'implantation des constructions contiguës et de la séquence dans laquelle elles s'insèrent.
 - L'aménagement et l'extension des constructions dans le prolongement des bâtiments existants sous réserve de l'article R 111-2 du code de l'urbanisme. Cette disposition n'est pas applicable aux annexes des bâtiments à usage d'habitation.

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

Sans objet.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- **En zone A :**
 - Pour les extensions des bâtiments à usage d'habitation d'une emprise au sol supérieure à 50m², l'emprise au sol totale après travaux est limitée à 150 m² maximum à compter de la date d'approbation du PLU.
 - **Dans le périmètre de protection rapprochée du captage des Fontaines**, les extensions des habitations ne sont autorisées que dans la limite de 30 m² de surface de plancher sans dépasser 150 m² de surface de plancher ;

- L'emprise au sol maximale des annexes des bâtiments à usage d'habitation, est limitée à 40 m².
- Les abris pour animaux parqués, **en zones As, Aco, Asco et dans les secteurs de pelouses sèches**, ne doivent pas dépasser 20 m² d'emprise au sol.
 - Pour les autres constructions autorisées, il n'est pas fixé d'emprise au sol.

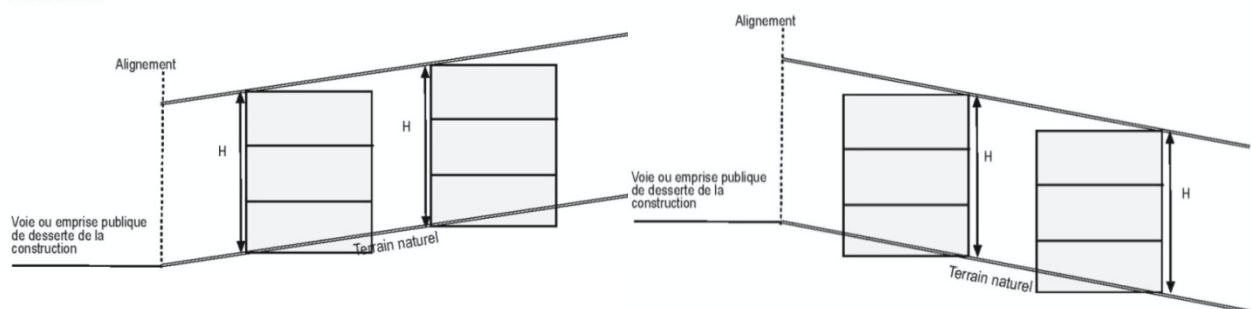
ARTICLE A 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1- Champ d'application de la règle :

- La hauteur maximale des constructions est la distance calculée entre le terrain naturel et l'égout de toiture ou le niveau supérieur de l'acrotère, à l'exclusion des ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures.
- Le terrain naturel est celui qui existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet de construction objet du permis (voir schémas de mesure de la hauteur dans les terrains en pente).
- Les règles définies ci-après ne s'appliquent pas aux ouvrages ou installations liés aux lignes de transports d'électricité.

2- Illustrations de la mesure de la hauteur maximale de la construction par rapport au Terrain Naturel (TN) sur terrains en pente ou en déclivité :

Schéma 1 : Terrain en surélévation par rapport à la voie d'accès de desserte de la construction
Schéma 2 : Terrain en contre bas de la voie d'accès de desserte de la construction



3- Hauteur maximale autorisée est fixée à :

- 12 mètres à l'égout de toit ou sommet de l'acrotère pour les constructions à usage agricole ;
- 7 mètres à l'égout de toit ou au sommet de l'acrotère pour les constructions à usage d'habitation, 4 mètres à l'égout de toit ou au sommet de l'acrotère pour les annexes à l'habitation ;
- 3.50 mètres hors tout pour les abris d'animaux parqués.

4- Les règles de hauteur définies ci-avant ne s'appliquent pas :

- Aux poteaux, pylônes, transformateurs et autres installations techniques nécessaires aux réseaux de distribution d'énergie et de télécommunications sous réserve de s'intégrer dans l'environnement existant,
- Au réaménagement des bâtiments existants sous réserve de ne pas modifier leurs volumes existants. En cas de reconstruction totale des bâtiments, non consécutive d'un sinistre, les règles de hauteur définies ci-avant s'appliquent.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS NEUVES, ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Se reporter à l'article 11 commun à toutes les zones du PLU, détaillé au Titre VI – Dispositions applicables à toutes les zones – Article 11.

ARTICLE A 12 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, notamment en cas d'accueil de clientèle (accueil à la ferme).

Par leurs dispositions techniques, les aires de stationnement doivent limiter l'imperméabilisation des sols (utilisation de matériaux ou de techniques favorisant la gestion des eaux) :

- Réduire les emprises des voies de circulation.
- Utiliser des matériaux ou des techniques favorisant la gestion des eaux.

ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS - PLANTATIONS**1/ Plantations :**

Les plantations (haies de clôtures, arbres de hautes tiges, arbres d'ornements...) sont réalisées avec des essences locales variées à majorité caduques.

Pour composer sa haie vive et choisir les arbres de haute tige, on peut consulter la plaquette éditée par le Conseil Général de l'Isère ⁽²⁾ « planter les haies champêtres en Isère ».

ARTICLE A 14 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

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

ARTICLE A 15 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Sans objet.

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

TITRE V- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

CHAPITRE 14 – ZONE N

CARACTERE DE LA ZONE (extrait du rapport de présentation)

Sont classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison, soit de la qualité des sites, des milieux, des espaces naturels, des paysages et/ou de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Ces secteurs sont pour la plupart boisés. Ils peuvent comprendre des secteurs non boisés de pelouses sèches ou des espaces naturels en prairies non exploités par l'agriculture.

Le plan distingue :

- **Un secteur « Npi » correspondant au périmètre de protection immédiate du captage des Fontaines**, pour lequel les prescriptions définies par l'arrêté n° 98-1289 du 2/03/1998 de mise en conformité des périmètres de protection du captage, doivent être respectées.
- **Des secteurs agricoles « Ns » correspondant à des secteurs naturels, sensibles sur le plan écologique et de la biodiversité**, situés dans l'ENS des Prairies inondables, ou en zones humides. Ils peuvent comprendre des pelouses sèches, des boisements patrimoniaux comme celui des Genêts.
- **Des secteurs naturels « Nco » correspondant à des secteurs naturels assurant des fonctions de corridors écologiques**, en pied de colline de Cancanne Nord et dans la Combe de la Perrière, en lien avec les corridors de la vallée de la Véga et de la Gère.
- **Des secteurs « Nsco » correspondant à des secteurs naturels, sensibles sur le plan écologique et de la biodiversité, cumulant les caractères des secteurs Ns et Nco**, c'est-à-dire, situés en réservoir de biodiversité, inclus dans l'ENS de la commune, en ZNIEFF, en zones humides et assurant des fonctions de corridors écologiques. Ils incluent également des espaces de bon fonctionnement des eaux superficielles.
- **Un STECAL (secteur de taille et de capacité d'accueil limitées) « Nj » de jardins familiaux** dans lesquels peuvent être admis des cabanons et abris de jardins ;
- **Des zones humides (inventaire du Département), à protéger strictement pour leur valeur écologique** dans lesquelles des prescriptions de nature à assurer leur préservation sont définies (Art L 151-23 du code de l'urbanisme) ;
- **Des zones humides ponctuelles de moins d'un hectare**, à protéger pour leur valeur écologique (Art L 151-23 du code de l'urbanisme) ;
- **Des terrains inclus dans les périmètres de protection rapprochée et éloignée du captage des Fontaines**, pour lesquels les prescriptions définies par l'arrêté n° 98-1289 du 2/03/1998 de mise en conformité des périmètres de protection du captage, doivent être respectées.
- **Des espaces boisés classés** en application de l'article L 113-1 du code de l'urbanisme ;
- **Des secteurs de pelouses sèches** à préserver en application de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme ;
- **Des secteurs de présomption de prescriptions archéologiques et de saisine sur les dossiers d'urbanisme**, délimités en application de l'arrêté préfectoral n°08-398 du 23/10/2008, dans lesquels les projets d'aménagement affectant le sous-sol peuvent faire l'objet de prescriptions archéologiques préalablement à leur réalisation ;

- **Des secteurs affectés par le bruit des voies classées sonores par arrêté préfectoral n° 38-2022-04-15-00007 ;**
- **Un site ayant accueilli une ancienne installation classée pour la protection de l'environnement nécessitant des restrictions d'usage de l'occupation et de l'utilisation du sol (Art R 123-11-b du code de l'urbanisme) ;**
- **Des secteurs de risques naturels réglementés par le Plan de Prévention des Risques Naturels (P.P.R.N) applicable au territoire (approuvé par arrêté préfectoral du 13/02/2006) et joint en annexe du PLU.**
- **Des secteurs compris dans les bandes de servitudes liées aux canalisations de transport de gaz, de transport d'hydrocarbures liquides et de transport d'hydrogène gazeux, définies par l'arrêté préfectoral du 19 décembre 2018 (se reporter aux dispositions générales du présent règlement et en annexes du PLU).**

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

1. En zone N, Npi, Ns, Nco, Nsco :

- Toutes constructions et installations, sauf celles visées à l'article N 2 ci-après ;

2. Dans le STECAL (secteur de taille et de capacité d'accueil limitées) Nj :

- Toutes constructions et installations hormis celles autorisées à l'article N2 ci-après ;

3. Sur les parcelles AK 0543, AK004 et AK 0561 ayant accueilli des activités relevant des installations classées pour la protection de l'environnement, toute occupation et utilisation des sols ne respectant pas la servitude conventionnelle signée entre la commune de Pont-Evêque propriétaire du site et l'Etat le 21/07/2008 (Cf. l'annexe 6.2. du PLU) ,

4. Dans le périmètre de protection rapprochée du captage des Fontaines :

- Toute nouvelle construction, superficielle ou souterraine
- Les rejets d'eaux usées d'origine domestique, industrielle ou agricole
- La pose de canalisations de transport d'eau usées et de tout produit susceptible d'altérer la qualité des eaux
- Les stockages même temporaires de tout produit susceptible de polluer les eaux : produits chimiques (fuel), fermentescibles (fumier, lisier). Les stockages de fuel existants seront mis en conformité avec la réglementation en vigueur : double paroi étanche ou cuvette de rétention d'un volume supérieur au volume de stockage
- Les dépôts de déchets de tous types (organiques, chimiques, radioactifs...), y compris les déchets inertes
- Les aires de camping ainsi que le camping sauvage
- Les affouillements et extractions de matériaux du sol et du sous-sol
- La création de voiries et parkings, ainsi que l'infiltration des eaux de ruissellement issues d'aires imperméables,
- Tout nouveau prélèvement d'eau par pompage.

5. Dans le périmètre de protection éloignée du captage des Fontaines :

12. Toutes constructions nouvelles dont les eaux usées ne sont pas évacuées par un réseau d'assainissement étanche ou à l'aide d'un assainissement individuel autonome conforme à la réglementation en vigueur après étude géologique et avis de l'Agence Régionale de la Santé ;

6. Dans les zones humides de l'inventaire départemental, toutes occupations et utilisations des sols pouvant compromettre leur conservation, ainsi que les affouillements, exhaussements de sols, ou travaux non compatibles avec une bonne gestion des milieux humides ;

7. Dans un rayon de 10 m autour des zones humides ponctuelles à préserver, toutes occupations et utilisations des sols de nature à compromettre leur conservation ou leur mise en valeur, ainsi que les affouillements et exhaussements de sols.

8. Dans les espaces boisés classés en application de l'article L 113-1 et 2 du code de l'urbanisme : tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements ;

9. Dans les secteurs de risques naturels du PPRN (Plan de Prévention des Risques Naturels) approuvé : se reporter au règlement du PPRN, joint en annexe du PLU.

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

Sont admis aux conditions particulières suivantes :

1. Dans la zone N et les secteurs Ns, Nsco, Nco,

→ L'aménagement, l'adaptation, les travaux d'entretien des bâtiments existants dans le respect des volumes existants, sans changement de destination ;

2. En zone N :

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics,
- Les extension des bâtiments à usage d'habitation d'une emprise au sol avant travaux supérieure à 50 m²,
- Les annexes des bâtiments à usage d'habitation déjà existants dans la zone naturelle. Les annexes devront être implantées à une distance de moins de 15 mètres par rapport à l'habitation ;

3. En secteur Npi, les constructions ou installations liées à l'exploitation et au contrôle du point d'eau ;

4. En secteurs Ns ainsi que dans les secteurs de pelouses sèches, sous réserve de ne pas altérer la qualité des milieux présents :

- Les abris pour animaux parqués liés aux exploitations agricoles, d'une surface au sol maximale de 20 m²,
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics notamment ceux nécessaires à la mise en valeur ou à la découverte des espaces naturels.

5. En secteurs Nco, sous réserve de ne pas altérer la fonctionnalité de corridor écologique des terrains traversés :

- Les abris pour animaux parqués liés aux exploitations agricoles, d'une surface au sol maximale de 20 m²,
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics s'ils ne peuvent être localisés ailleurs sur le territoire,
- Les clôtures liées aux constructions ou installations doivent être perméables à la petite faune ;

6. En secteurs Nsco, sous réserve de ne pas altérer la fonctionnalité de corridor écologique des terrains traversés ni la qualité des milieux inventoriés :

- Les abris pour animaux parqués liés aux exploitations agricoles, d'une surface au sol maximale de 20 m²,
- Les travaux d'aménagement nécessaires à la restauration du bon fonctionnement des cours d'eau,
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics notamment ceux nécessaires à la mise en valeur ou à la découverte des espaces naturels,
- Les clôtures liées aux constructions ou installations doivent être perméables à la petite faune ;

7. Dans le STECAL (secteur de taille et de capacité d'accueil limitées) Nj : les constructions et installations liées à l'exploitation de jardins familiaux, dans la limite de 250 m² d'emprise au sol ou de 46 abris de jardins, y compris l'existant ;

8. Dans le périmètre de protection rapprochée du captage des Fontaines :

- Les bâtiments liés à l'exploitation du réseau d'eau
- La reconstruction à l'identique des bâtiments en cas de sinistre sans changement de destination
- L'extension des habitations dans la limite de 30 m² de surface de plancher sans dépasser 150 m² de surface de plancher ;

9. Dans le périmètre de protection éloignée du captage des Fontaines :

- Les constructions qui ne sont pas interdites à l'article N1 ci-dessus dans la zone considérée, doivent évacuer leurs eaux usées dans un réseau étanche ou à l'aide d'un assainissement individuel autonome conforme à la réglementation en vigueur après étude géologique et avis de l'Agence Régionale de la Santé ;
 - Les constructions existantes desservies par un réseau d'assainissement doivent s'y raccorder. En l'absence de collecteur, les installations d'assainissement sont mises en conformité après contrôle de la collectivité. Elles doivent se raccorder au réseau d'assainissement dès sa réalisation.
 - La création de bâtiments liés à une activité agricole si elle n'est pas interdite à l'article N1 ci-dessus dans la zone considérée, fait l'objet d'une étude préalable de l'impact sur le point d'eau. Les activités existantes liées aux bâtiments agricoles sont mises en conformité avec le Règlement sanitaire départemental.
 - Les canalisations d'eaux usées et de tout produit susceptible d'altérer la qualité de l'eau doivent être étanches.
 - La création de stockage de tout produit susceptible d'altérer la qualité des eaux, fait l'objet d'une demande d'autorisation auprès de l'Agence régionale de la santé (ARS), excepté pour les stockages de fuel à usage familial qui doivent être conformes à la réglementation en vigueur (double paroi étanche ou cuvette de rétention) et non enfouis. Les stockages d'hydrocarbures liquides qui ne sont pas en cuve à sécurité renforcée seront mis en conformité.
 - Les projets d'activités soumises à la réglementation des installations classées autres que les dépôts de déchets, font l'objet d'une étude préalable de l'impact et des dangers vis à vis de la ressource pour tous les risques de rejets polluants chroniques ou accidentels, préalablement à l'avis du Conseil départemental d'Hygiène, à la charge du demandeur. Les activités existantes sont mises en conformité avec la réglementation en vigueur.
 - Les nouveaux prélèvements d'eau par pompage sont soumis à autorisation de l'ARS. Les prélèvements existants doivent être mis en conformité
 - Les dépôts de déchets de tous types (organiques, chimiques, radioactifs...) y compris les déchets inertes, ne peuvent être autorisés que s'ils ne sont pas soumis à la réglementation des Installations classées, après étude de l'impact sur le point d'eau et avis du Conseil départemental d'Hygiène, sous réserve du respect de ses conclusions.
- 10. Les affouillements et exhaussements du sol** liés aux constructions et installations autorisées dans la zone, à leur desserte, ou entrant dans le cadre de travaux et aménagements de nature à réduire les risques ou à restaurer le fonctionnement morpho-écologique des cours d'eau ;
- 11. Dans les secteurs de risques naturels du PPRN (Plan de Prévention des Risques Naturels)** approuvé : se reporter au règlement du PPRN, joint en annexe du PLU.
- 12. Dans les zones archéologiques de saisine**, pour les constructions autorisées, les dossiers de demandes de permis de construire, d'aménager, de démolir, d'autorisation d'installations et travaux divers, doivent être transmis à l'initiative de la personne projetant d'exécuter des travaux, au service régional de l'archéologie (Préfet de région) afin que puissent être prescrites des mesures archéologiques préventives.

ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIES PUBLIQUES

1. Les dispositions de l'article R 111-2 du Code de l'Urbanisme ⁽¹⁾ sont applicables.

2- Accès :

2.1/ Les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble à desservir. Ils doivent satisfaire aux règles minimales de sécurité, telles que la défense contre l'incendie, la protection civile et le brancardage.

2.2/ Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité pour des raisons de sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies publiques, les constructions peuvent être autorisées, sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

2.3./ Les accès directs depuis la RD 75c sont interdits.

3- Voies :

Les voies doivent répondre à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, permettre une circulation aisée, le passage des véhicules de secours, de déneigement et ne doivent pas présenter un risque pour la sécurité des usagers. 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.

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- Eau

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

Toutefois, pour les bâtiments techniques agricoles qui nécessitent un raccordement, une alimentation par puits, captage de source ou forage est autorisée.

2- Assainissement :

Les dispositions applicables au territoire de la commune sont celles du règlement d'assainissement en vigueur et du zonage des eaux usées et pluvial de la commune joints en annexe du PLU.

• Eaux usées :

En zone d'assainissement collectif, le raccordement au réseau public de collecte est obligatoire pour toute construction ou installation rejetant des eaux usées, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

En cas d'absence de réseau, ou en cas de raccordement présentant des difficultés techniques dûment justifiées auprès du service compétent, une installation d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur doit être mise en place, après accord du SPANC (Service Public d'Assainissement Non Collectif).

En zones d'assainissement non collectif ou d'assainissement collectif futur (dans l'attente de la création du réseau public de collecte), un système d'assainissement autonome conforme à la législation et réglementation en vigueur, est autorisé dans le respect de la carte d'aptitude des sols à l'assainissement individuel et du règlement d'assainissement de la collectivité compétente, joints en annexe du PLU.

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

Dans le périmètre de protection rapprochée du captage des Fontaines :

Les constructions desservies par le réseau collectif d'assainissement doivent se raccorder au réseau collecteur. En l'absence de réseau collecteur, les installations d'assainissement autonome doivent être mises en conformité après contrôle de la collectivité, avec l'aide technique éventuelle de l'Agence Régionale de la Santé.

Dans le périmètre de protection éloignée du captage des Fontaines :

Les constructions doivent évacuer leurs eaux usées dans un réseau étanche ou à l'aide d'un assainissement individuel autonome conforme à la réglementation en vigueur après étude géologique et avis de l'Agence Régionale de la Santé ;

• **Eaux pluviales :**

Les dispositions applicables sont celles du règlement d'assainissement en vigueur et du zonage pluvial en vigueur de la commune de Pont-Evêque, joints en annexe du PLU.

Les réseaux internes des opérations de constructions sont de type séparatif.

Toute opération d'aménagement, construction ou réhabilitation ne doit pas augmenter le débit naturel des eaux pluviales tombant sur le terrain support du projet. Des techniques de gestion alternative des eaux pluviales sont mises en œuvre pour atteindre cet objectif (maintien d'espaces verts de pleine terre, noues, revêtements poreux, chaussée réservoir, toiture végétalisée...).

Les canalisations de débit de fuite ou de surverse sont dirigées dans un fossé en priorité ou dans le réseaux d'eaux pluviales après accord du service d'assainissement.

Le rejet des eaux de vidange de piscine privée est autorisé, si l'infiltration n'est pas possible. Les effluents de piscine doivent être vidangés à débit limité (volume total au moins sur 24 heures) et après neutralisation des agents chimiques de traitement (chlore, désinfectant...).

L'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle est à privilégier dès que le terrain le permet. Les volumes de stockages ci-après en cas d'infiltration impossible à respecter en fonction de la zone dans laquelle est situé le projet, sont les suivants.

Prescriptions fonction de la localisation de la construction dans le zonage pluvial (joint en annexe 6.4. du PLU) :

Zones du zonage pluvial	Mesures pour éviter l'aggravation voire améliorer la situation	Volumes de stockage à la parcelle en cas d'infiltration impossible
Zone à risque connu	Limiter les débits rejetés au domaine public Favoriser l'infiltration si le sol le permet Mettre en place un volume de stockage si l'infiltration n'est pas possible	Pour une surface imperméabilisée < 600 m : 28 l/m² imperméabilisé. Pour une surface imperméabilisée > 600 m : Volume de stockage calculé pour une période de retour de 20 ans - Débit de fuite = débit annuel avant aménagement.
La zone à risque potentiel – à surveiller : Limiter les débits rejetés au domaine public Favoriser l'infiltration si le sol le permet	Limiter les débits rejetés au domaine public Favoriser l'infiltration si le sol le permet Mettre en place un volume de stockage si l'infiltration n'est pas possible	Pour une surface imperméabilisée < 600 m² : 27 l/m² imperméabilisé Pour une surface imperméabilisée > 600 m² : Volume de stockage calculé pour une période de retour de 20 ans - Débit de fuite = débit biannuel avant aménagement.

Zones du zonage pluvial	Mesures pour éviter l'aggravation voire améliorer la situation	Volumes de stockage à la parcelle en cas d'infiltration impossible
La zone sans risque majeur :	Limiter les débits rejetés au domaine public Favoriser l'infiltration si le sol le permet Mettre en place un volume de stockage si l'infiltration n'est pas possible	Pour une surface imperméabilisée < 600 m² : 22 l/m² imperméabilisé Pour une surface imperméabilisée > 600 m² : Volume de stockage calculé pour une période de retour de 10 ans - Débit de fuite = débit annuel avant aménagement.

3- Autres réseaux

Les réseaux (électricité, téléphone, haut débit, fibre...) doivent être enterrés.
Les coffrets techniques sont encastrés dans les façades ou intégrés dans les clôtures.

4- Déchets ménagers

Les constructions doivent satisfaire aux obligations du règlement de collecte et d'élimination des déchets ménagers ou assimilés de ViennAgglo, joint en annexe du PLU.

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

Sans objet.

ARTICLE N 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1- Application des règles ci-dessous :

- Les règles s'appliquent aux voies et emprises publiques ou privées existantes ou à créer, ouvertes à la circulation publique.
- Elles s'appliquent au corps principal du bâtiment, les passées de toitures, dans la limite de 1 mètre de débordement ne sont pas prises en compte.
- Pour les piscines, le retrait est calculé à partir des bords extérieurs du bassin.

2- Règles générales :

- Les constructions s'implantent en retrait de :
 - **10 mètres au minimum** par rapport à l'alignement de la RD 75c ;
 - **5 mètres au minimum** par rapport à l'alignement des autres voies.

3. Dispositions particulières :

- Une implantation différente de celles fixées dans les règles générales, peut être admise ou imposée pour :
 - Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous réserve de tenir compte de l'implantation des constructions contigües et de la séquence dans laquelle elles s'insèrent.
 - L'aménagement et l'extension des constructions dans le prolongement des bâtiments existants sous réserve de l'article R 111-2 du code de l'urbanisme.

ARTICLE N 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1- Application des règles ci-dessous :

- Les règles s'appliquent aux limites de propriété (limites latérales aux voies, limites de fonds de parcelles).
- Elles s'appliquent en tout point de la construction ; les passées de toitures, encorbellements sont pris en compte.
- Pour les piscines, le retrait est calculé à partir des bords extérieurs du bassin.

2- Règles générales :

2.1. Vis à vis des limites de propriétés contiguës à une zone urbaine ou à urbaniser :

- Les constructions ou installations liées à l'activité agricole doivent être implantées à une distance des limites des zones urbaines ou à urbaniser d'au moins 10 mètres.

2.2. Vis à vis des autres limites :

- Les constructions peuvent s'implanter en limite de propriété ou en recul des limites égal à la moitié de la hauteur des constructions (H) sans être inférieur ou égal à 5 m ($\text{Recul} = H/2 \geq 5 \text{ m}$).
- Pour les annexes des bâtiments à usage d'habitation, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à construire doit être au moins égale à sa hauteur et jamais inférieure à 5 mètres.

4- Dispositions particulières :

- Les abris pour animaux parqués s'ils sont autorisés dans la zone, peuvent être implantés sur limite(s) parcellaire(s), dans la mesure où ils ne jouxtent pas une zone urbaine, à urbaniser ou une parcelle habitée.
- Une implantation différente de celles fixées dans les règles générales, peut être admise ou imposée pour :
 - Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous réserve de tenir compte de l'implantation des constructions contiguës et de la séquence dans laquelle elles s'insèrent.
 - L'aménagement et l'extension des constructions dans le prolongement des bâtiments existants sous réserve de l'article R 111-2 du code de l'urbanisme. Cette disposition n'est pas applicable aux annexes des bâtiments à usage d'habitation.

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

Sans objet.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- **En zone N :**
 - Pour les extensions des bâtiments à usage d'habitation d'une emprise au sol supérieure à 50m², l'emprise au sol totale après travaux est limitée à 150 m² maximum à compter de la date d'approbation du PLU.

→ L'emprise au sol maximale des annexes des bâtiments à usage d'habitation, est limitée à 40 m².

- Les abris pour animaux parqués, **en zones Ns, Nco, Nsco et dans les secteurs de pelouses sèches**, ne doivent pas dépasser 20 m² d'emprise au sol.
- En secteur Nj, l'emprise au sol maximale des constructions, y compris les constructions existantes, ne peut excéder 250 m² ou 46 abris.
- Pour les autres constructions autorisées, il n'est pas fixé d'emprise au sol.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1- Champ d'application de la règle :

- La hauteur maximale des constructions est la distance calculée entre le terrain naturel et l'égout de toiture ou le niveau supérieur de l'acrotère, à l'exclusion des ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures.
- Le terrain naturel est celui qui existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet de construction objet du permis (voir schémas de mesure de la hauteur dans les terrains en pente).
- Les règles définies ci-après ne s'appliquent pas aux ouvrages ou installations liés aux lignes de transports d'électricité.

2- Illustrations de la mesure de la hauteur maximale de la construction par rapport au Terrain Naturel (TN) sur terrains en pente ou en déclivité :

Schéma 1 : Terrain en surélévation par rapport à la voie d'accès de desserte de la construction

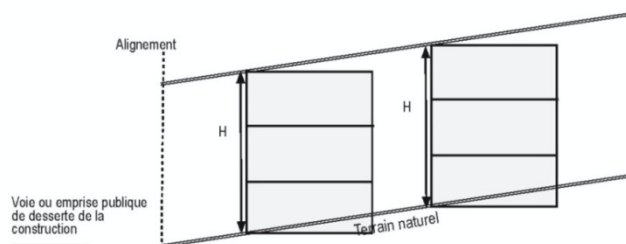
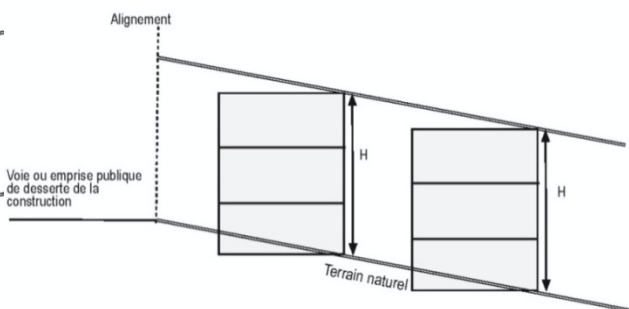


Schéma 2 : Terrain en contre bas de la voie d'accès de desserte de la construction



3- Hauteur maximale autorisée est fixée à :

- 12 mètres à l'égout de toit ou sommet de l'acrotère pour les constructions ou installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière ;
- 7 mètres à l'égout de toit ou au sommet de l'acrotère pour les constructions à usage d'habitation, 4 mètres à l'égout de toit ou au sommet de l'acrotère pour les annexes à l'habitation ;
- 3.50 mètres hors tout pour les abris pour animaux parqués.
- 3.00 mètres hors tout en secteur Nj.

4- Les règles de hauteur définies ci-avant ne s'appliquent pas :

- Aux poteaux, pylônes, transformateurs et autres installations techniques nécessaires aux réseaux de distribution d'énergie et de télécommunications sous réserve de s'intégrer dans l'environnement existant,
- Au réaménagement des bâtiments existants sous réserve de ne pas modifier leurs volumes existants. En cas de reconstruction totale des bâtiments, non consécutive d'un sinistre, les règles de hauteur définies ci-avant s'appliquent.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS NEUVES, ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Se reporter à l'article 11 commun à toutes les zones du PLU, détaillé au Titre VI – Dispositions applicables à toutes les zones – Article 11.

ARTICLE N 12 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, particulièrement en cas d'accueil de clientèle.

Par leurs dispositions techniques, les aires de stationnement doivent limiter l'imperméabilisation des sols (utilisation de matériaux ou de techniques favorisant la gestion des eaux) :

- Réduire les emprises des voies de circulation.
- Utiliser des matériaux ou des techniques favorisant la gestion des eaux.

ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS - PLANTATIONS**1/ Plantations :**

Les plantations (haies de clôtures, arbres de hautes tiges, arbres d'ornements...) sont réalisées avec des essences locales variées à majorité caduques.

Pour composer sa haie vive et choisir les arbres de haute tige, on peut consulter la plaquette éditée par le Conseil Général de l'Isère ⁽²⁾ « planter les haies champêtres en Isère ».

ARTICLE N 14 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

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

ARTICLE N 15 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Sans objet.

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

TITRE VI : ARTICLE 11 COMMUN A TOUTES LES ZONES DU PLU

ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1. L'article R 111.27 du Code de l'Urbanisme ¹ demeure applicable.

2. Dispositions applicables aux constructions nouvelles

2.1- Terrassements – accès – implantation : rechercher une relation harmonieuse avec l'environnement immédiat (terrain, accès, vues, orientation)

- La construction s'adapte à la topographie du terrain naturel et non l'inverse. Elle est étudiée en fonction de la pente du terrain et du niveau de la voie de desserte. On plante les constructions dans leur terrain de manière à réduire au maximum les mouvements de terre (voir les conditions d'adaptation au sol des constructions dans la fiche ci-après). Les talus suivront au plus près la pente du terrain naturel et les buttes de terre rapportées sont interdites (pas d'effet taupinière). Dans le cas où l'aménagement de terrasses est nécessaire (voir la fiche ci après), les murs de soutènement sont limités à 1,60m de hauteur.
- Les (s) volume(s) des bâtiments agricoles sont étudiés en fonction des courbes de niveaux ; ils peuvent comporter un ou plusieurs décrochements de façade de manière à apporter une meilleure intégration au site ;

1 Article R 111-27 du code de l'urbanisme : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

L'adaptation au sol

- Pente douce jusqu'à 6% talus en pente douce.



- Pente forte supérieure à 6%.



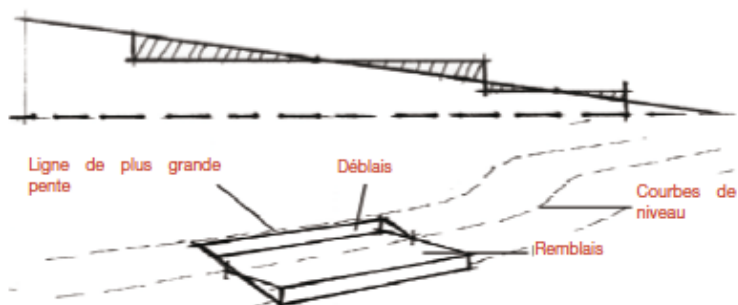
- Les terrasses : vrai usage sur un sol horizontal, entretien facile, gestion des eaux de ruissellement.



La terrasse, 2 règles

- Egalité volumétrique des déblais et des remblais

- Terrasse parallèle aux courbes de niveaux donc perpendiculaire à la ligne de plus grande pente puisque les courbes de niveaux sont nécessairement perpendiculaires à la ligne de plus grande pente en un même point.



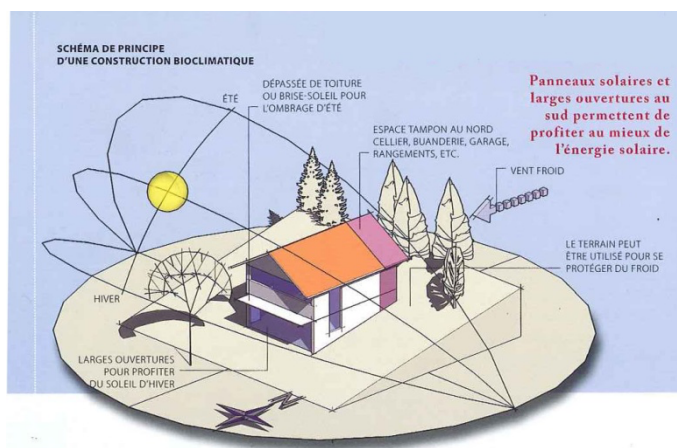
Le mur de soutènement



Source : fiche conseils n° 2 – Série Urbanisme / Architecture / Paysage / Environnement – DRAC Rhône-Alpes

- Tout élément prolongeant un bâtiment principal (ex : accès au garage, terrasses, murs de soutènement, escaliers, etc.) est conçu comme un espace construit. Les enrochements, les talus décors préfabriqués, sont interdits.
- Le chemin d'accès à la construction doit être le plus court et le moins large possible afin de réduire son impact dans le paysage et les contraintes qui lui sont liées : terrassements, entretien, déneigement, imperméabilisation du sol.
- Les vues et les meilleures expositions sont prises en compte en préservant les vues et l'ensoleillement des constructions voisines. L'orientation doit permettre d'optimiser les caractéristiques bioclimatiques du terrain. Le plan par la distribution intérieure des pièces, doit

permettre de tirer profit du soleil et de se protéger du froid et des vents dominants selon les différentes utilisations.

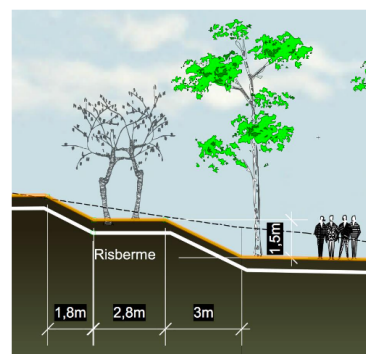


Croquis illustratifs issus de la plaquette « Habiter en Belledonne – Construire en montagne » (Espace Belledonne)

En outre, en zone AUm, les mouvements de terrain apparents seront gérés par des talus de l'ordre de 2m de longueur pour 1m de hauteur maximum plantés d'essences locales ou par des murs de soutènement ne dépassant pas 1,50m de hauteur. Ces murs pourront être confortés par un talus et/ou être support de plantes grimpantes.

Pour les talus :

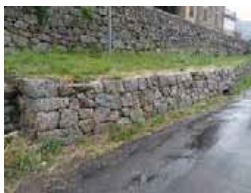
- Une pente à 2 pour 1 (2 longueur horizontale pour 1 verticale) maximum avec végétalisation
- Hauteur inférieure à 1,5 m
- Risbermes à créer ou soutènement à envisager au-delà



Certains dispositifs de soutènement permettent de s'affranchir des talus :

- Murs en pierre
- Béton banché, matricé, sablé...

Images de référence à caractère illustratif



2.2- Volumétrie

- La construction présente une homogénéité de volume et reste sobre dans sa conception sans complication de volumes (les volumes simples et compacts permettent de limiter les déperditions de chaleur et garantissent un coût moindre de construction).
- Les bâtiments annexes sont implantés sur la même unité foncière que le bâtiment principal. Ils peuvent être dissociés du bâtiment principal. Ils peuvent également être accolés au bâtiment principal, sans disposer d'un accès direct à ce dernier et sans compromettre l'équilibre de la composition architecturale. Ils sont traités en cohérence et en harmonie avec la construction principale.

- **En zone AUm :**

Tout volume bâti, principal, annexe ou local technique doit faire l'objet de contraintes équivalentes pour son implantation et son traitement architectural.

Les bâtiments devront être composés de volumes simples rectangulaires ou carrés. Plusieurs volumes de différentes hauteurs pourront être accolés les uns aux autres. Si la longueur du bâti dépasse une longueur de 25 mètres linéaires, il devra être façonné en plusieurs volumes : ruptures ponctuelles d'épannelage, travail de décrochés/ou avancées...

Les petits volumes doivent être traités avec simplicité dans leur forme et vocabulaire architectural.

Les grands volumes doivent être composés de façon à atténuer leur effet massif : rythme de la construction par des variations de volumes, de matériaux, d'ouvertures... Les modules préfabriqués répondront aux mêmes exigences que les bâtiments traditionnels.

Les espaces de stockage doivent être conçus comme partie intégrante de l'aménagement du tènement. Ils seront ordonnancés afin de présenter une façade organisée depuis la RD 75c et depuis le Hameau du Vallon.

2.3. Toitures - aspect des couvertures

Les dispositions ci-après ne sont pas applicables aux vérandas, aux abris de piscine et aux abris de jardins.

- Pour les habitations, les pans de toitures ont une pente comprise entre 40% et 100% (21.5° à 45° degrés).
- Pour les bâtiments agricoles ou en zone d'activités économiques, les pans de toitures doivent être supérieurs ou égaux à 20 %.
- En cas d'extension, les toitures peuvent présenter des pentes de toits différentes de celles des constructions existantes à condition de présenter un ensemble harmonieux.
- Le faîtage doit être dans le sens de la plus grande dimension du bâtiment et s'inscrire dans l'orientation des sens de faîtages dominants dans la zone pour participer à une unité de composition urbaine.
- Les toitures terrasses sont autorisées. Elles doivent être considérées comme une 5° façade participant à une composition architecturale d'ensemble ; leur revêtement est d'aspect soigné (ex : terre végétale engazonnée, platelage bois, etc.)
- L'éclairage des combles par le pignon est prioritaire. Les fenêtres de toiture sont affleurantes au plan du toit. Les éclairages en toiture sous forme de lucarnes rampantes, pendantes, outeaux, sont de petite taille (de l'ordre de 1 mètre de large) et positionnés en tenant compte des ouvertures de la façade. Elles participent à la composition architecturale d'ensemble.
- Le matériau de couverture prédominant sur le territoire est la tuile de teintes "terre cuite vieillie", brun à rouge ; il est donc préconisé. Toutefois, d'autres teintes et matériaux peuvent être autorisés sous réserve de présenter un aspect soigné (ex : zinc, cuivre, bac acier à joints debout, etc.) et de participer à la composition architecturale d'ensemble.
- Les bandeaux de rives et les sous faces des passées de toiture sont de teinte sombre.

2.4. Panneaux solaires

- En toiture, ils sont intégrés à la toiture ou en surimposition de la toiture et leur implantation est étudiée avec les autres ouvertures. Les panneaux intégrés en surimposition doivent être positionnés parallèlement à la toiture.
- En cas d'orientation inadaptée des pans de toiture, ils sont implantés sur le terrain, non visibles depuis la voie et font l'objet d'un traitement paysager d'intégration.
- Les cadres des panneaux solaires sont de la même teinte que les panneaux.
- En façade, ils doivent faire l'objet d'un projet architectural et être intégrés harmonieusement à la construction.

Conformément à l'art L 111-6-2 et R111-50 du code de l'urbanisme, leur dimensionnement ne doit pas dépasser les besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée.



☺ Pose conseillée



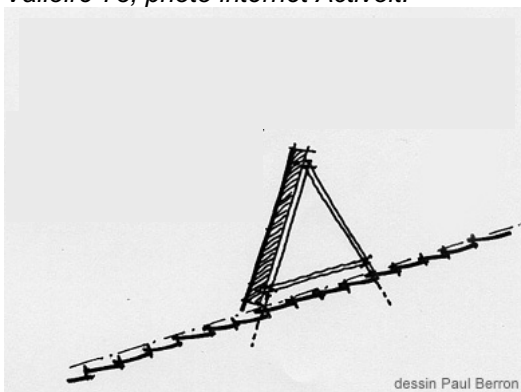
☺ panneaux solaires encastrés sur toiture de tuiles mécaniques Photo internet



☺ Bonne intégration sur toiture en bac acier Valloire 73, photo internet Activolt.



☺ Intégration de panneaux solaires sur une toiture en tuiles mécaniques. Photo internet SM



⊗ Capteurs solaires : ces positions sont interdites



⊗ Pose interdite : Les accidents de toiture ne sont pas composés ensemble. Source internet



⊗ Pose interdite : Les accidents de toiture ne sont pas composés ensemble. Source internet



⊗ Interdit : les éléments de liaison ne sont pas de la même teinte que les panneaux. Source internet

2.5. Façades – boiseries – menuiseries – finitions

- Sont interdits, les pierres de parement, les imitations de matériaux telles que fausses pierres apparentes, fausses briques, faux bois... ainsi que l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts tels que l'aggloméré de ciment ou la brique creuse...
- Les couleurs des matériaux de construction sont à choisir en priorité dans la palette des tonalités et des textures des matériaux présents sur le territoire communal (beige ocré, gris ocré pour les façades – le blanc est interdit – tons noyer ou bois naturel pour les boiseries se rapprochant des tonalités liées au vieillissement naturel du bois).
- D'autres teintes et matériaux peuvent être autorisés sous réserve de présenter un aspect soigné et de participer à la composition architecturale d'ensemble (exemples : plaques de fibres minérales, béton brut ou architecturé, métal...).
- Pour les bâtiments agricoles et pour les bâtiments situés en zone AU_i et en zone AU_m, les couleurs des matériaux apparents doivent s'harmoniser avec le fond général du paysage (bois naturel, brun foncé, gris,...). Quels que soient les matériaux employés, ils font l'objet d'une recherche architecturale et paysagère (ex : les parties métalliques pourront être peintes de couleur sombre ; les parties bois pourront être traitées par des produits d'imprégnation de teinte foncée ou peintes dans des tons neutres ou laissées naturelles). Les abris pour animaux parqués ou les boxes à chevaux sont en bois naturel.
- Pour les constructions anciennes, la réfection des parements nécessitera l'emploi de matériaux compatibles avec leur support, et notamment dans le cas des bâtiments en pierre, les parements et les isolants imperméables à la vapeur d'eau (enduit de ciment, polystyrènes, etc.) sont à proscrire aussi bien en intérieur qu'en extérieur, pour garantir la pérennité des structures.
- Les constructions bois font l'objet d'une recherche architecturale ancrée dans son contexte et ne font pas référence à une architecture étrangère au lieu (type bois empilés comme rondins, madriers, fustes ou décoration de type savoyard ou tyrolien...).

2.6. Eléments techniques – citernes à gaz ou à mazout – emplacement à containers poubelles – postes électriques et de gaz – coffrets, compteurs et boîtes aux lettres

- Les citernes à gaz ou à mazout, les stockages de bois plaquettes ou granulés doivent être placées dans des lieux où elles ne seront pas visibles depuis les voies et les espaces publics.
- Pour les exploitations agricoles, ou les bâtiments d'activités, les dépôts à ciel ouvert, les zones d'ensilage ou les bâtiments couverts non clos à usage de dépôt ne doivent pas être visibles depuis l'espace public ; ils sont masqués par des dispositifs qualitatifs (murs, clins de bois naturel, écrans végétaux d'essences locales etc.)
- Les stockages en silo (combustibles, grains, ...) sont dissimulés à la vue depuis l'espace public.

- Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux des constructions, doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade ou de la clôture.
- Les dispositifs techniques de récupération des eaux pluviales doivent faire l'objet d'une intégration à la construction.
- En zone AUm, les dispositifs techniques nécessaires au fonctionnement du bâtiment, de type extracteurs, climatisations, ventilations... etc., devront être orientés de préférence vers l'Est (côté RD75c).

2.7- Clôtures

- Les clôtures sont autorisées dans la limite d'une hauteur maximale hors tout de 1.80 mètres, sur rues ou sur limites de propriété.
- La partie minérale des clôtures sur rue ne doit pas excéder 0.60 m sauf dans le cas de clôtures intégrées à la construction ou contigües à des clôtures existantes.
- Les matériaux bruts doivent être enduits.
- Les murs anciens d'enceinte ou de clôture, notamment en zones Uh, sont conservés, restaurés et mis en valeur suivant les techniques et matériaux traditionnels qui les caractérisent. A éviter : les joints et les interventions au ciment.
- Les clôtures et portails (hors zones d'activités) sur rue sont réalisés suivant les caractéristiques des modèles traditionnels locaux. Les portails et portillons d'accès sont en accord avec les clôtures dont ils font partie : hauteur, opacité, teintes et matériaux.
- Les clôtures mitoyennes ne donnant pas sur l'espace public, à moins d'être en pierre, sont légères : lisses horizontales, palissades, en bois léger.... ou végétales. Les grillages accompagnés par des haies végétales aux espèces locales en mélange (se reporter à l'article 13 pour les variétés conseillées) sont autorisés. Les murs en parpaing sont admis, si leur hauteur n'excède pas 0.60 m.

Pour composer sa haie vive et choisir les arbres de haute tige, on peut consulter la plaquette éditée par le Conseil Général de l'Isère ⁽²⁾ « planter les haies champêtres en Isère ».

- **En outre, en zone AUi :**

- Les clôtures seront traitées de manière qualitative : traitement simple, sobre et soigné.
- Les limites entre lots pourront être traitées avec des dispositifs simples et adaptés aux usages de l'activité, de type grillage métallique à torsion ou en treillis soudé, palissade en bois ou plantations.
- Les espaces de transition avec la zone agricole et la zone naturelle devront être traités de manière paysagère : haies champêtres, bosquets ou bandes boisées d'essences locales... La structure des clôtures devra permettre le passage de la petite faune (hérissons, grenouilles, etc).

- **En outre, en zone AUm :**

- Si l'activité des entreprises nécessite la pose d'une clôture, elle ne devra pas se limiter à de simples éléments de séparation, de types grillage métallique sur poteaux.
- La couleur blanche est à proscrire.
- Côté entrée du site au Sud, il sera préféré une clôture de qualité en serrurerie qui puisse jouer le rôle d'un filtre visuel tout en interdisant l'accès au site et qui ne viendra pas nuire la lecture des bâtiments mais au contraire accompagner leur inscription dans l'environnement.
- La hauteur des clôtures ne peut excéder 1,80m.

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

- Les locaux et éléments techniques (tels que logettes, petits transformateurs, dispositifs de stockage des ordures ménagères, etc.), lorsqu'ils ne sont pas intégrés à la construction, doivent s'implanter dans la continuité de la clôture sur voie afin de répondre à une logique de dissimulation.
- Si une clôture doit être posée autour de l'ouvrage de gestion des eaux pluviales, elle sera intégrée à une haie bocagère et invisible.

2.8- Cas particuliers

- Des adaptations aux dispositions ci-dessus pourront être autorisées pour les équipements publics ou collectifs.
- Des adaptations aux dispositions ci-dessus sont autorisées pour les constructions de conception contemporaine ou liées à des principes constructifs particuliers (constructions bioclimatiques, à ossature bois...) lorsque les contraintes architecturales du projet le justifient. Dans le cas d'une approche de haute qualité environnementale (HQE), par exemple, les propositions architecturales prenant en compte une meilleure gestion, notamment de l'énergie et des eaux pluviales, peuvent être acceptées.

3. Dispositions applicables aux constructions patrimoniales identifiées en application de l'article L151-19 du code de l'urbanisme

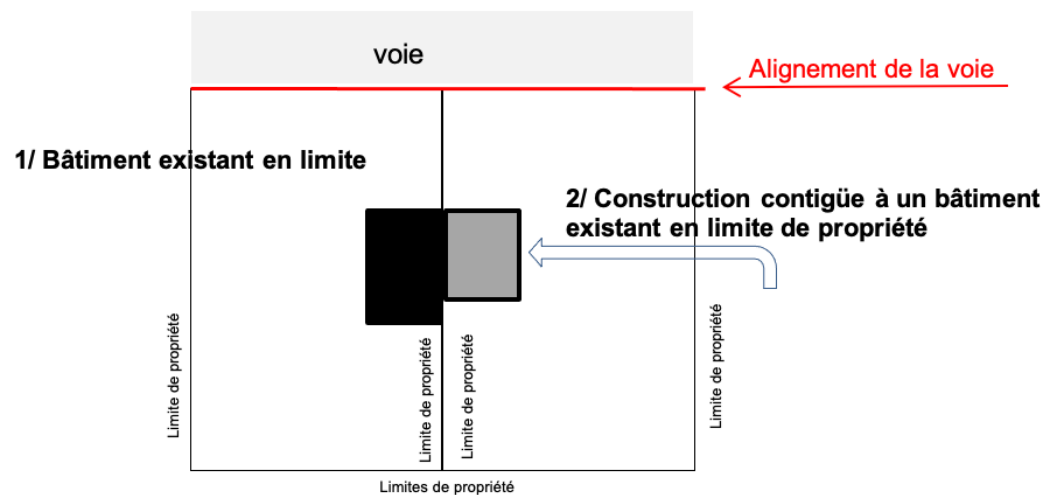
Les dispositions applicables visent à assurer la conservation et la mise en valeur des caractéristiques architecturales des constructions identifiées, de leur modénature, ainsi que de leurs abords immédiats généralement arborés.

Les adaptations, transformations doivent :

- Rester sobres excluant toute adjonction de détails se référant à des architectures sans rapport avec le lieu. Elles sont limitées aux nécessités fonctionnelles de la nouvelle affectation.
- La restauration et la mise en valeur des constructions patrimoniales, respecte les techniques et matériaux traditionnels qui les caractérisent. La réfection des parements nécessite l'emploi de matériaux compatibles avec leur support, les parements et les isolants imperméables à la vapeur d'eau (enduit de ciment, polystyrènes, etc.) sont proscrits aussi bien à l'intérieur qu'en extérieur, pour garantir la pérennité des structures.
- Tout élément d'architecture et de décor faisant partie de la construction par nature ou destination, tels que façade, toiture, lucarne, clôture, maçonnerie, escalier, sculpture, menuiserie, ferronnerie, fresque, peinture murale, inscription, et contribuant à l'intérêt de la construction, doit être mis en valeur, restaure et le cas échéant restitué.

ANNEXE 1 – CROQUIS

Croquis 1 – Construction contiguë à un bâtiment existant en limite



Croquis 2 – Constructions simultanées de part et d'autre d'une limite de propriété

