

PLAN LOCAL D'URBANISME  
(P.L.U.)

REGLEMENT ECRIT

APPROBATION

Vu pour être annexé à la

délibération du 25.04.2013

DELIBERATIONS

**Prescription** : 29.05.2008  
  
**Arrêt du Projet** : 22.03.2012  
  
**Approbation** : 25.04.2013

MODIFICATIONS

| Date  | Objet |
|-------|-------|
| ..... | ..... |
| ..... | ..... |
| ..... | ..... |
| ..... | ..... |
| ..... | ..... |
| ..... | ..... |
| ..... | ..... |
| ..... | ..... |
| ..... | ..... |

PHASES D'ETUDE

| Date  | Objet |
|-------|-------|
| ..... | ..... |
| ..... | ..... |
| ..... | ..... |
| ..... | ..... |
| ..... | ..... |
| ..... | ..... |
| ..... | ..... |
| ..... | ..... |
| ..... | ..... |

## **- TITRE I -**

# **Dispositions applicables aux zones urbaines "U"**

### **Les zones urbaines : U**

Sont classés en zone urbaine les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

|                  |                                                        |
|------------------|--------------------------------------------------------|
| <u>Zone Ua</u> : | Hameaux anciens                                        |
| <u>Zone Uc</u> : | Habitat intermédiaire et collectif                     |
| <u>Zone Ud</u> : | Habitat de plus faible densité                         |
| <u>Zone UL</u> : | Equipements publics, sportifs, culturels et de loisirs |

## CHAPITRE I - Dispositions applicables aux zones Ua

**Caractère des zones Ua** (extrait du rapport de présentation) :

Les zones Ua sont des zones dans lesquelles les règles du P.L.U. ont pour objet de préserver le caractère des hameaux anciens.

**Risques naturels** : La commune de St-Hilaire du Touvet est couverte par un PPRN approuvé par arrêté préfectoral du 08.07.2010.

Ce document vaut servitude d'utilité publique, et est annexé au dossier de PLU.

Il doit obligatoirement être consulté pour tout projet de construction et d'aménagement.

**Intégration du PPR dans le plan de zonage** : la carte réglementaire du PPR est insérée en encart sur le plan de zonage : elle précise les secteurs inconstructibles (en rouge), les secteurs soumis à prescriptions spéciales (en bleu). Il est à noter que l'ensemble de la commune est soumise au risque faible de ravinement et ruissellement de versant.

Les règles du PPRN sont applicables aux demandes d'occupation du sol sans qu'il soit fait référence au PLU et sans qu'il y ait recours à l'article R111-2 du code de l'Urbanisme.

### ARTICLE Ua 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

**Les occupations et utilisations du sol mentionnées ci-dessous sont interdites :**

1. Les constructions et installations à vocation industrielle,
2. Les constructions de bâtiments agricoles,
3. Les affouillements et les exhaussements de sol non nécessaires à la réalisation des constructions autorisées dans la zone,
4. Les terrains de camping ou de garage collectif de caravanes.

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

**1. Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :**

- 1.1** Les établissements artisanaux sont autorisés sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone et qu'ils ne présentent pas de danger ou d'inconvénient pour le voisinage : nuisances sonores, olfactives, ou circulations engendrées par l'activité.
- 1.2** Les annexes situées sur une parcelle isolée ne seront autorisées que dans deux cas :
  - si la réalisation sur le même tènement que la construction principale est impossible techniquement,
  - pour résoudre un problème de stationnement.

**2. Risques naturels :**

Il est nécessaire de se reporter au PPR pour tout projet : certains secteurs sont soumis à des prescriptions spéciales, d'autres inconstructibles.

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

**1. Accès :**

Les accès doivent satisfaire aux règles minimum de sécurité pour permettre d'effectuer des entrées et /ou des sorties sans danger. Les accès sur les voies publiques qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation sont interdits.

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

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

Voir également annexe 4 : règles d'implantation des accès.

**2. Voiries :**

**2.1** Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux exigences de la protection civile, au déneigement, au ramassage des ordures ménagères.

**2.2** Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

**2.3** Les voies nouvelles en impasse doivent se terminer par une aire de retournement permettant le stockage de la neige et le demi-tour sans manœuvre, notamment des véhicules de services publics.

**ARTICLE Ua 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

**1. Eau potable :**

Toute construction, installation nouvelle ou aménagement avec changement de destination (hors annexe) doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite d'eau de caractéristiques suffisantes. Le regard de branchement au réseau public sera implanté en limite de propriété de manière à ce qu'il soit accessible par les services gestionnaires du réseau.

**2. Assainissement :**

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

**2.1 Eaux usées :**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement. L'évacuation des effluents doit se faire par des canalisations souterraines. Toutes les obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

L'évacuation des eaux usées liées aux activités artisanales ou commerciales dans le réseau public d'assainissement doit être subordonnée à un pré-traitement approprié, ainsi qu'à une autorisation de rejet.

Les pétitionnaires doivent se conformer aux prescriptions du schéma d'assainissement annexé au PLU.

**2.2 Eaux pluviales :**

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct des eaux pluviales. Le constructeur doit réaliser à sa charge exclusive les dispositifs appropriés à l'opération et au terrain.

Tout aménagement nouveau ne devra pas aggraver les conditions d'écoulement et de concentration des eaux par rapport à l'état initial de chaque parcelle.

L'objectif est de limiter les surfaces imperméabilisées : limiter les emprises des enrobés, favoriser l'utilisation de matériaux poreux, installer des systèmes de récupération des eaux de pluie, favoriser les systèmes de gestion alternative des eaux pluviales (noues paysagées...).

Les pétitionnaires doivent se conformer aux prescriptions du volet eau pluviale annexé au PLU et au règlement du PPR.

Dans le cas de réalisation de parkings portant sur une surface de plus de 500 m<sup>2</sup>, l'évacuation des eaux pluviales sera assurée de préférence par des revêtements poreux, la réalisation de puits perdu, etc...sauf prescriptions contraire de la carte d'aptitude des sols et PPR.

**3. Electricité, téléphone, câble :**

Sur fonds privés, les réseaux d'électricité et de téléphone et les réseaux cablés doivent être enterrés.

**4. Desserte - télédiffusion :**

Les immeubles collectifs (à partir de 2 logements) doivent être équipés d'antennes communes auxquelles les différents logements sont raccordés.

**ARTICLE Ua 5 - SUPERFICIE MINIMUM DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

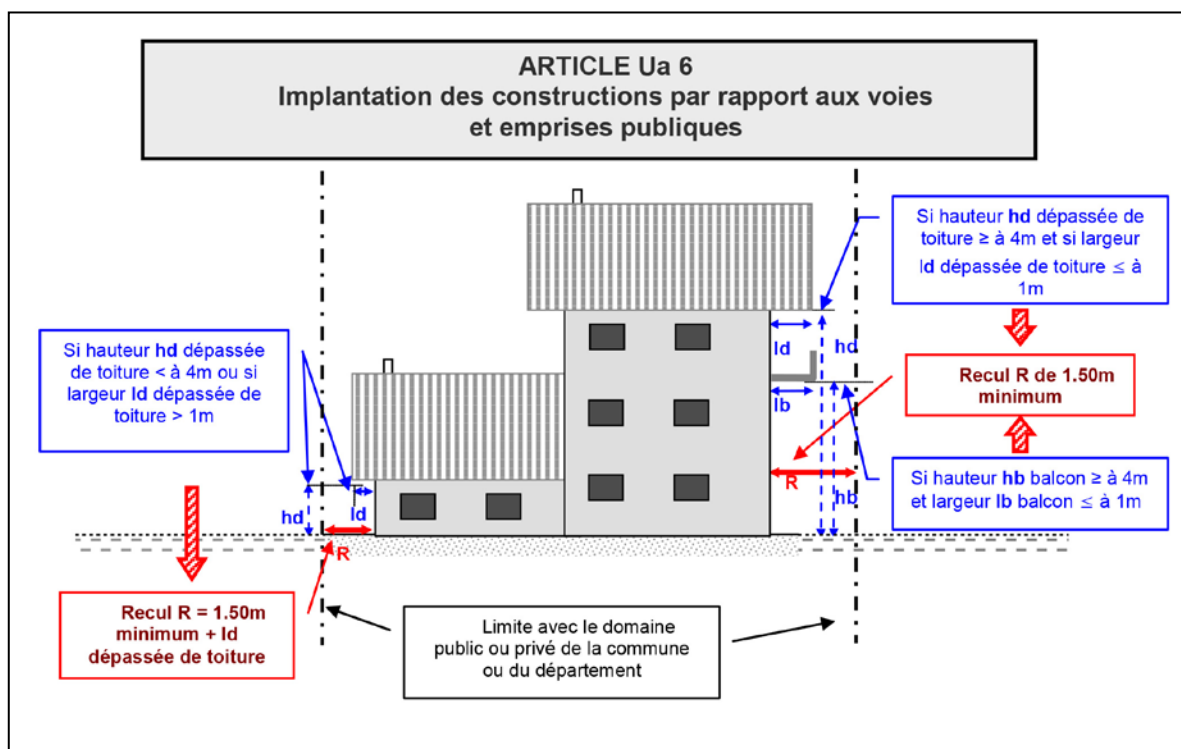
Il n'est pas prévu de surface minimum de terrain.

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

1. Les voies entrant dans le champ d'application du présent article sont les voies publiques et les chemins ruraux.
2. Les constructions respecteront un recul de 1,50 m par rapport aux limites du domaine public et privé de la commune ou du département. Ne sont pas pris en compte dans ces distances les dépassées de toiture et les balcons dans la limite de 1 mètre, s'ils se situent à 4 mètres minimum au-dessus du sol.

Toutefois, pour des raisons de sécurité et de déneigement, des implantations plus restrictives pourront être prescrites.

**Implantation des clôtures et des haies :** elles suivront les mêmes règles d'implantation. Toutefois, les alignements existants pourront être poursuivis.



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

1. L'implantation des constructions principales est libre.
2. Les annexes peuvent être implantées librement, sans dépassée de toiture sur la propriété contiguë et sous réserve de respecter les limites de hauteur prévues à l'article Ua10-2.
3. **Pour le recul par rapport aux cours d'eau** : il conviendra de se conformer au PPR.

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

Il n'est pas prévu de distance minimale entre constructions.

**ARTICLE Ua 9 - EMPRISE AU SOL**

Il n'est pas prévu de règles particulières sauf pour le cas des rénovations qui reprendront les emprises existantes dans le cas de constructions contiguës formant une unité architecturale.

**ARTICLE Ua 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

**1. Bâtiment principal :**

La hauteur des constructions devra s'harmoniser avec celle des bâtiments de fonctions identiques et situés dans un environnement immédiat.

La hauteur des nouvelles constructions ne devra pas excéder 9m à l'égout / 9.50m à l'acrotère.

*(rappel : règles de calcul de la hauteur définies dans l'annexe 3 du présent règlement)*

**2. Annexes :**

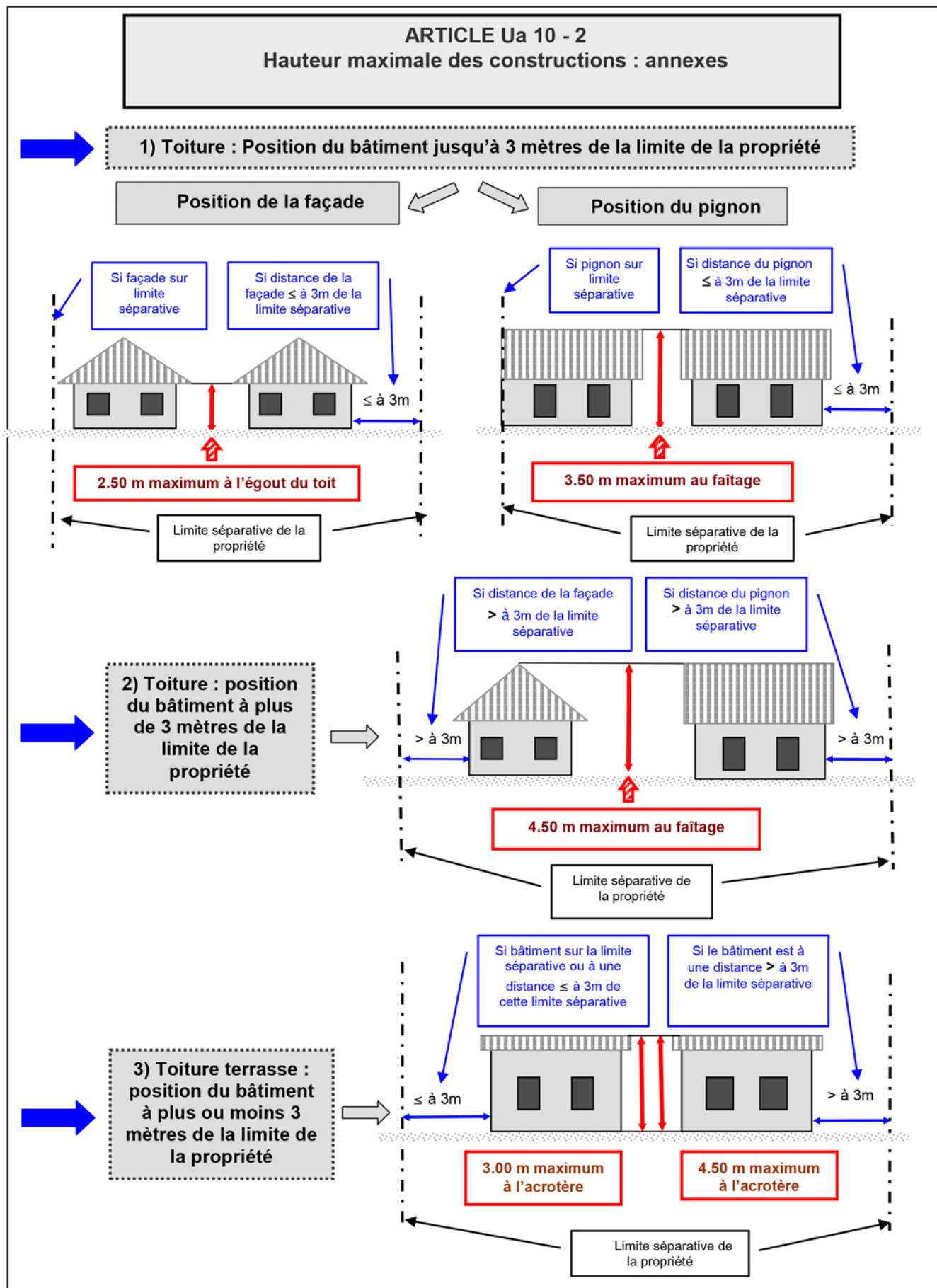
La hauteur des constructions annexes (garages, celliers etc...) est limitée à :

- 2,5 mètres (à l'égout du toit) dans le cas où le mur de façade est sur limite séparative ou dans une bande de 3 mètres des limites séparatives ;
- 3,5 mètres (au faîtage) dans le cas où le pignon est sur limite séparative ou dans une bande de 3 mètres des limites séparatives ;
- 4,5 mètres (au faîtage) au delà d'une distance de 3 mètres des limites séparatives.

Dans le cas d'une toiture terrasse, la hauteur est limitée à :

- 3 mètres à l'acrotère dans le cas où la construction est sur limite séparative ou dans une bande de 3 mètres des limites séparatives ;
- 4,5 mètres (à l'acrotère) au delà d'une distance de 3 mètres des limites séparatives.

3. Ces règles ne sont pas applicables pour les équipements publics : dans ce cas, la hauteur sera déterminée par les besoins fonctionnels de l'équipement.



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

### 1. Objectifs :

- 1.1** L'objectif est de prendre en compte et de s'inspirer de l'architecture des hameaux anciens (architecture vernaculaire) tout en admettant des évolutions maîtrisées liées à une démarche bioclimatique, et :
- a) de pousser les constructions nouvelles à s'harmoniser dans les tonalités et les caractéristiques des groupements dans laquelle elles doivent prendre place,
  - b) de faire en sorte que les bâtiments anciens soient réhabilités dans le respect de leurs caractéristiques architecturales.
- 1.2** Les divers modes d'occupation et utilisation du sol ne doivent pas, par leur implantation ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.
- 1.3** Pour établir leurs projets, les constructeurs se reporteront utilement au document suivant, annexé au PLU et consultable en mairie :
- Fiches méthode "habiter en montagne aujourd'hui", réalisées par les PNR Chartreuse, Vercors et CAUE 26, 38, et 73.

### 2. Implantation et forme des constructions :

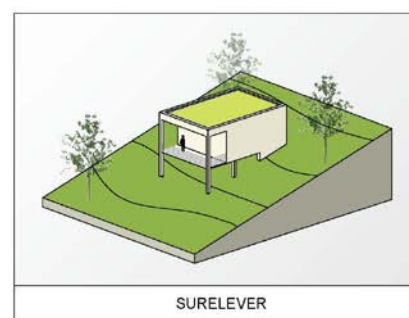
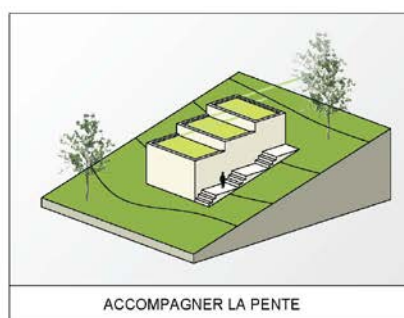
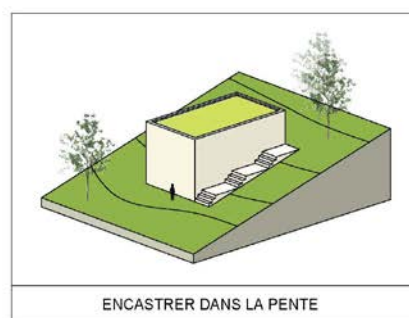
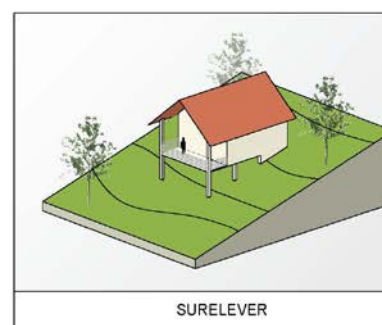
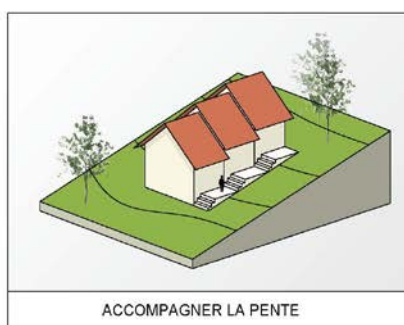
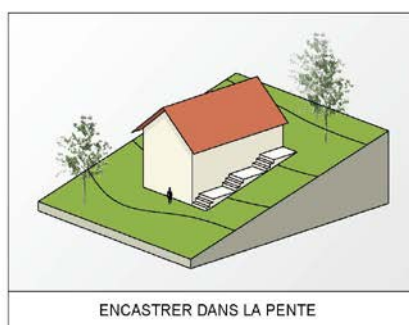
Le projet doit donner lieu à une recherche d'une conception de volumétrie simple et compacte avec une orientation permettant d'optimiser les caractéristiques bioclimatiques du terrain.

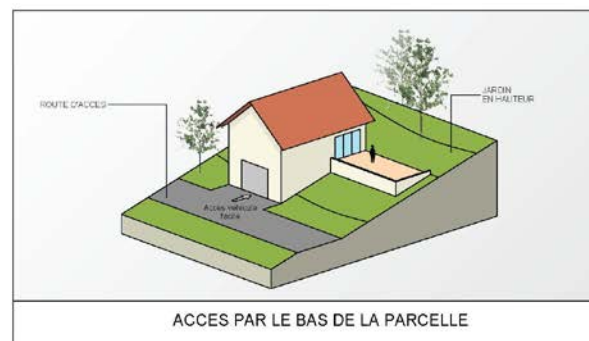
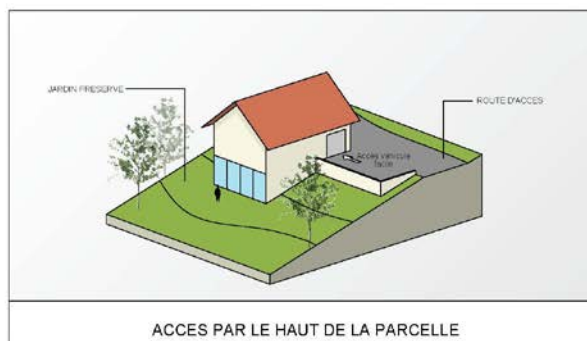
Les constructions déclineront les principes de l'architecture bioclimatique : en terme d'orientations, d'isolation, de gestion des ouvertures...

Les logements traversants seront favorisés. Il sera recherché une implantation permettant un ensoleillement pour tous les lots ou logements.

La construction respectera et s'adaptera au mieux au terrain naturel et à la pente, en prenant en compte les écoulements naturels. Les enrochements sont interdits.

Implantation du bâti et accès au garage en fonction de la pente et de la situation de la voie de desserte :

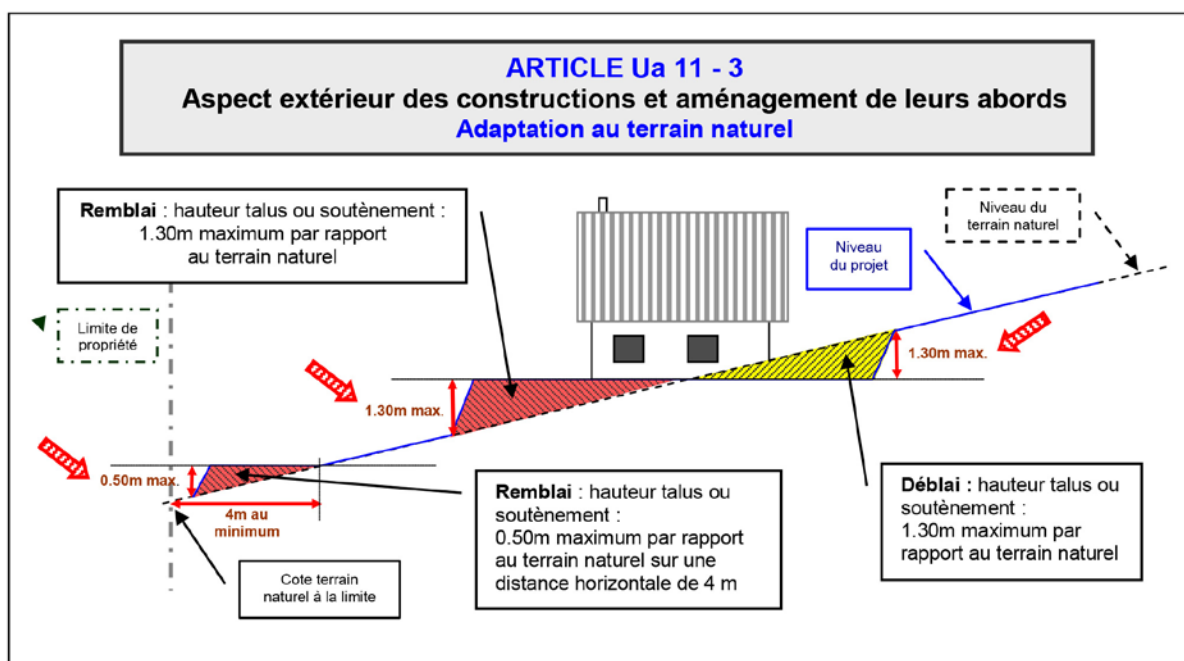




### 3. Adaptation au terrain :

Les constructions, par leur composition et leur accès, doivent s'adapter au terrain naturel.

Les déblais et remblais qui ne sont pas liés à l'accès aux constructions sont limités à 1,30 mètre au-dessus ou au-dessous du terrain naturel avant travaux. Ils ne dépasseront pas 0,50 mètre de haut dans une bande de 4 mètres le long des limites de propriété, et se termineront au terrain naturel sur les limites.



### 4. Aspect des façades, murs et éléments verticaux :

#### 4.1 Restauration :

Les restaurations devront respecter au maximum les caractéristiques de l'architecture vernaculaire :

- les couleurs et les textures de tous les éléments composant la façade,
- le type des menuiseries et de garde-corps,
- les types d'occultations.

#### 4.2 Constructions neuves :

Les constructions nouvelles seront implantées en cohérence avec le bâti préexistant dans la zone. Sont préconisés des volumes simples, compacts.

**4.3 Couleurs et textures pour les façades de toutes les constructions :** dans une gamme de gris-beige, elles seront choisies en s'inspirant de celles des bâtiments anciens (enduits et / ou jointoiement de teinte beige ocré, sable blond mélangé à la chaux) voir nuancier en annexe 2.

Le blanc pur et les teintes vives sont interdits.

Des adaptations pourront être admises pour les commerces, sous réserve d'une cohérence et une harmonie avec l'environnement bâti proche.

Dans le cas des constructions d'aspect bois en tout ou partie :

- Les constructions ne feront pas référence à une architecture étrangère au lieu,
- La teinte des boiseries sera brune ou bois naturel (voir nuancier en annexe 2).

**4.4 Huisseries et volets de toutes les constructions et portails :**

La couleur des huisseries, des volets et des portails sera de couleur prévue au nuancier (annexe 2). Seuls les contours d'huissierie pourront être de couleur blanche.

Les caissons de volets roulants ne seront pas saillants en façade.

Les volets roulants sont autorisés de teinte : blanche, grise, ou couleur prévue au nuancier.

Les volets à battants seront de type dauphinois (pas les volets en Z).

**5. Aspect des toitures :**

**5.1 Restauration (et extensions) :**

Les restaurations de toitures devront préserver au maximum les caractéristiques des toitures d'origine tant dans leur volumétrie, dans leur implantation par rapport aux murs de façades que dans leur aspect.

Teinte des matériaux de couverture : dans le cas d'une restauration totale, la couleur des matériaux employés en couverture doit se rapprocher du gris ardoise. Le panachage est interdit.

**5.2 Toitures des constructions neuves :**

- **Dans le cas d'une toiture traditionnelle (2 ou 4 pans) :**

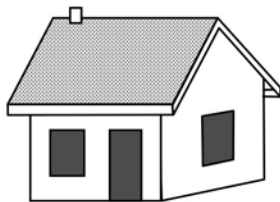
Volumétrie :

Elles ne peuvent être que soit à deux pans, soit à quatre pans principaux (selon le modèle local traditionnel), de pentes égales.

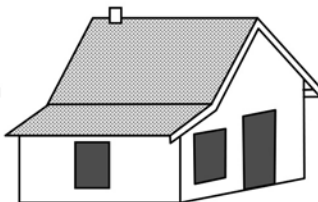
Elles peuvent comporter des croupes et des coyaux.

**ARTICLE Ua 11 – 5.2**  
**Toiture des constructions neuves**  
**Volumétrie**

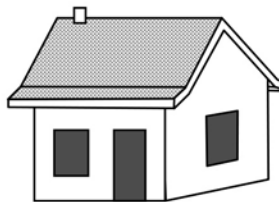
**Toiture 2 pans simple**



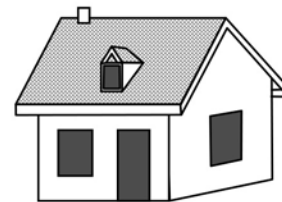
Toiture 2 pans simple



Toiture 2 pans avec coyau simple

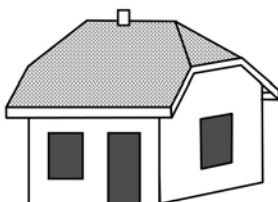


Toiture 2 pans avec double coyau

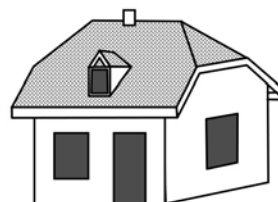


Toiture 2 pans avec chien assis

**Toiture 2 pans, avec croupes**

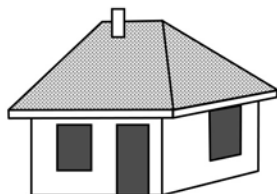


Toiture 2 pans, avec croupes simple

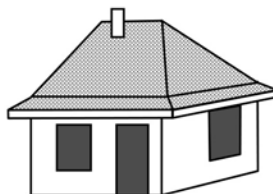


Toiture 2 pans, avec croupes et chien assis

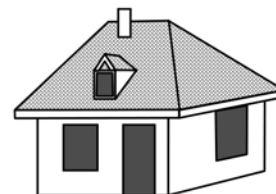
**Toiture 4 pans**



Toiture 4 pans simple



Toiture 4 pans avec coyaux



Toiture 4 pans avec un chien assis

Pente :

La pente de la toiture principale doit s'approcher de celle de la majorité des pentes des toitures environnantes.

Cette disposition ne s'applique pas dans le cas de l'extension d'une construction dont la toiture peut-être d'une pente différente.

Les toitures à pente inférieure à la moyenne seront admises pour les constructions annexes. Cette pente sera au minimum de 50%, pour les constructions de plus de 6m<sup>2</sup>.

Dépassée de toitures :

Elles seront de 0.60 m minimum pour le bâtiment principal et les annexes de plus de 6 m<sup>2</sup>.

Teinte des matériaux de couverture :

La couleur des matériaux employés en couverture doit se rapprocher du gris ardoise. Le panachage est interdit.

Ouvertures en toitures :

Sont autorisées les fenêtres de toit, sous réserve d'être dans le plan de la couverture ainsi que les chiens assis.

Faîtages : (dans le sens de la longueur du bâtiment)

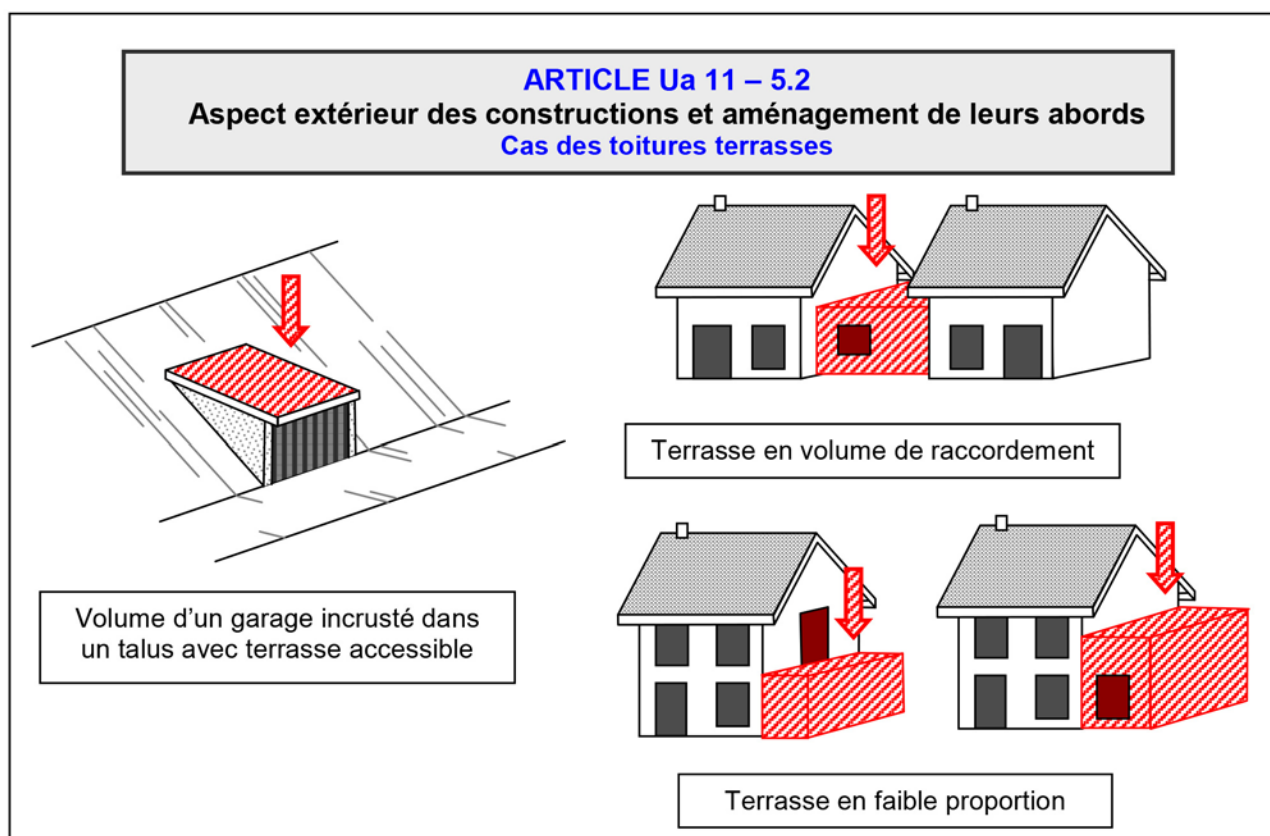
Les faitages doivent être, dans la mesure du possible, dans la direction principale de celle de l'ensemble de bâtiments dans lequel la construction s'intègre.

Une adaptation sera possible pour optimiser l'efficacité énergétique de capteurs solaires.

• **Dans le cas d'une toiture terrasse :**

Les toitures-terrasses doivent être végétalisées, sauf dans deux cas :

- en faible proportion par rapport à la toiture dominante de la construction, et notamment comme élément restreint de liaison entre deux constructions (25% maximum de l'emprise au sol des bâtiments existants), elle devra s'implanter sous le niveau de l'égout de toiture des constructions qu'elle relie.
- pour des terrasses accessibles.



Les toitures à un pan non végétalisées ne seront admises que pour des extensions ou annexes accolées à un mur pré-existant.

**5.3 Les capteurs solaires :**

Ils sont autorisés et devront être intégrés ou posés dans le plan de la couverture, ou sur le toit terrasse.

## 6. Clôtures : (soumises à DP)

6.1 Les clôtures ne sont pas obligatoires.

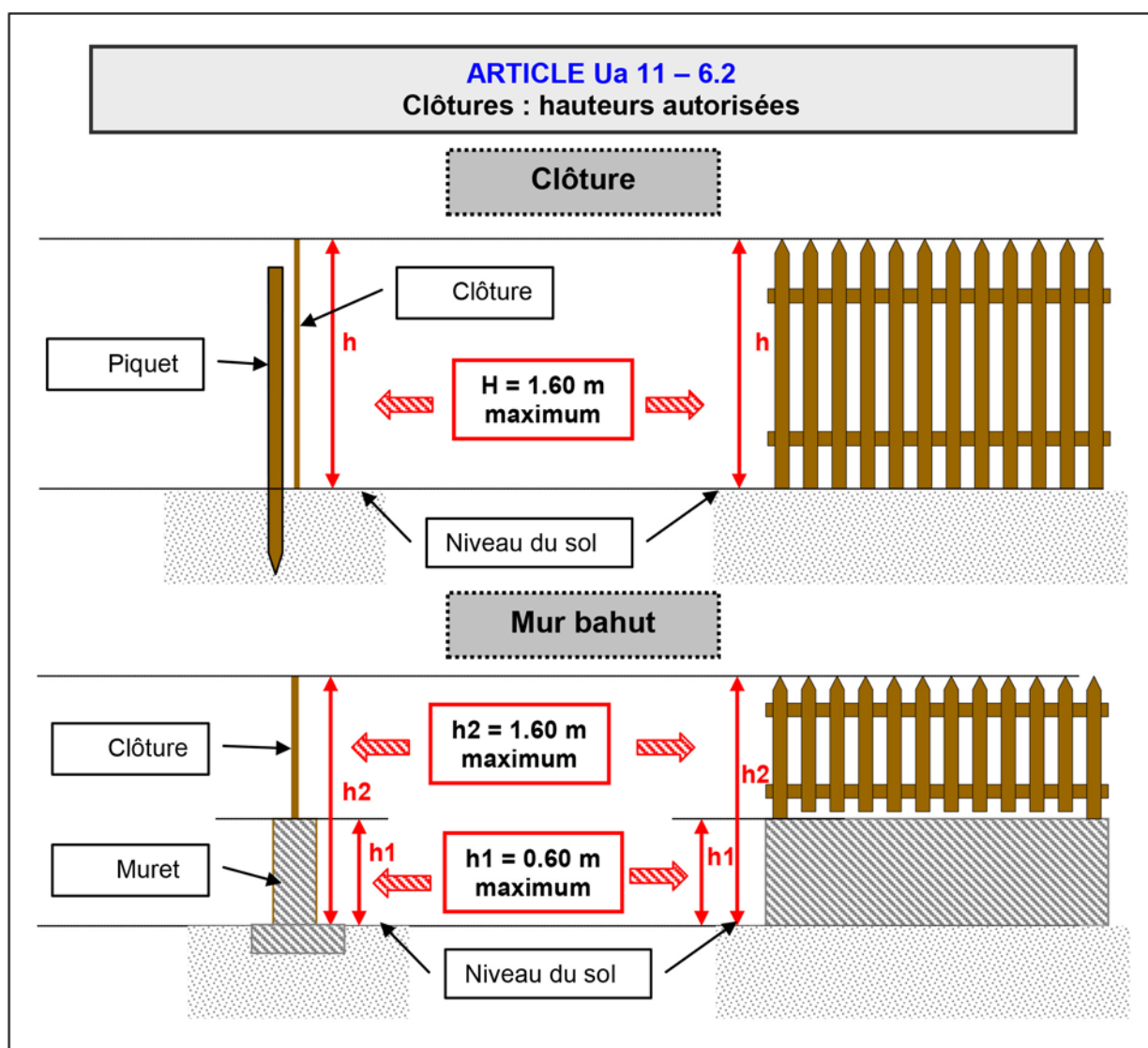
6.2 Quand elles sont prévues, elles seront constituées de grilles (couleur verte, grise ou noire), de grillages (de couleur verte ou grise), palissade bois à claire voie (couleur bois) ou ganivelle à claire voie comportant ou non, un mur bahut (voir nuancier en annexe 2).

La hauteur totale ne peut dépasser 1,60 mètre, celle du mur bahut 0,60 mètre de hauteur.

Les matériaux d'occultation sont interdits.

6.3 Toutefois, pour des raisons de sécurité publique, en bordure des voies ouvertes à la circulation, la hauteur, le type de clôtures et les caractéristiques des plantations peuvent être limités pour ne pas constituer une gêne ou un danger.

6.4 Les murets pleins existants pourront être reconstruits, préservés et prolongés en harmonie avec l'existant.



**ARTICLE Ua 11 – 6.2**

**Clôtures : types de clôtures et de matériaux utilisés**



Grillage souple, tissé, simple torsion



Grillage souple à mailles nouées



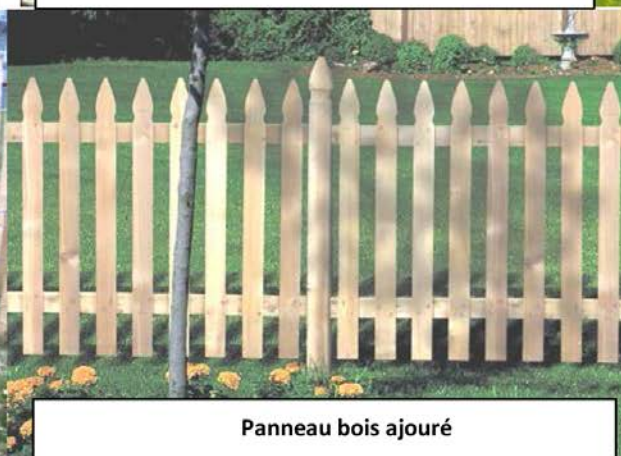
Grillage semi-rigide électrosoudés à mailles



Panneau rigide électrosoudés à mailles



Panneau ganivelle



Panneau bois ajouré

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

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques dans des parkings de surface ou des garages.
2. Il est exigé :
  - 2.1 Pour les nouvelles constructions ou changement de destination à usage d'habitation : 2 places par logement.
  - 2.2 Pour les hôtels : 1 place par chambre ou logement.
  - 2.3 Pour les restaurants : 1 place pour 3 places (=couverts).
  - 2.4 Pour les commerces : 1 place pour 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
  - 2.5 Pour les bureaux : 1 place pour 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
  - 2.6 Pour les activités artisanales : 1 place pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.
3. En cas de difficulté technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé dans un rayon de 150 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve par engagement écrit du pétitionnaire, qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

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

1. **Obligation de réaliser des espaces plantés :**

Les espaces non bâtis et non utiles à la circulation automobile et au stationnement doivent être végétalisés et ne doivent pas être imperméabilisés. Il sera préféré des espèces locales. (voir annexe 1)
2. **Plantations le long des clôtures :**

Sont recommandées les plantations d'essences locales : buis, charmille... Voir liste non exhaustive en annexe 1 du présent règlement.  
Consulter également la plaquette du Conseil Général de l'Isère : "Planter des haies champêtres en Isère" (site [www.isere.fr](http://www.isere.fr)) et l'article Ua6 pour les contraintes d'implantation.
3. **Alignements boisés à préserver, au titre de l'article L123-1-5, 7° du code de l'Urbanisme :**

Des alignements boisés à préserver sont indiqués au plan de zonage par une trame particulière. Ces espaces sont à préserver ou reconstituer en cas de travaux à réaliser sur le chemin qu'ils longent.
4. **Abords des cours d'eau :**

Il conviendra de préserver un espace en végétation herbacée de 5 mètres de part et d'autre des cours d'eau.

## ARTICLE Ua 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Les possibilités d'occupation du sol résultent de l'application des articles Ua 3 à Ua 13.

## CHAPITRE II - Dispositions applicables aux zones Uc

### Caractère des zones Uc (extrait du rapport de présentation)

Les zones Uc comprennent des habitations sous forme d'habitat collectif et intermédiaire, ainsi que les équipements, activités et services qui les accompagnent.

Un secteur est couvert par la disposition de l'article **L123-2b** du code de l'urbanisme et par une orientation d'aménagement et de programmation.

**Risques naturels** : La commune de St-Hilaire du Touvet est couverte par un PPRN approuvé par arrêté préfectoral du 08.07.2010.

Ce document vaut servitude d'utilité publique, et est annexé au dossier de PLU.

Il doit obligatoirement être consulté pour tout projet de construction et d'aménagement.

Intégration du PPR dans le plan de zonage : la carte réglementaire du PPR est insérée en encart sur le plan de zonage : elle précise les secteurs inconstructibles (en rouge), les secteurs soumis à prescriptions spéciales (en bleu). Il est à noter que l'ensemble de la commune est soumise au risque faible de ravinement et ruissellement de versant.

Les règles du PPRN sont applicables aux demandes d'occupation du sol sans qu'il soit fait référence au PLU et sans qu'il y ait recours à l'article R111-2 du code de l'Urbanisme.

### ARTICLE Uc 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

**Les occupations et utilisations du sol mentionnées ci-dessous sont interdites :**

1. Les constructions et installations à vocation industrielle,
2. Les constructions de bâtiments agricoles,
3. Les affouillements et les exhaussements de sol non nécessaires à la réalisation des constructions autorisées dans la zone,
4. Les terrains de camping ou de garage collectif des caravanes,
5. Les annexes ou garages qui ne sont pas situés sur le même tènement que la construction principale.

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

**Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :**

1. Les établissements artisanaux sont autorisés sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone et qu'ils ne présentent pas de danger ou d'inconvénient pour le voisinage : nuisances sonores, olfactives, ou circulations engendrées par l'activité.
2. **RISQUES NATURELS** :  
Il est nécessaire de se reporter au PPR pour tout projet : certains secteurs sont soumis à des prescriptions spéciales, d'autres inconstructibles.
3. Secteur couvert par la disposition de l'article **L123-2b** du code de l'urbanisme et par une orientation d'aménagement et de programmation : un nombre minimum de 4 logements devra être réalisé. Les projets de constructions devront être compatibles avec les orientations définies.

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

**1. Accès :**

Les accès doivent satisfaire aux règles minimum de sécurité pour permettre d'effectuer des entrées et /ou des sorties sans danger. Les accès sur les voies publiques qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation sont interdits.

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

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

Voir également annexe 4 : règles d'implantation des accès.

**2. Voiries :**

**2.1** Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux exigences de la protection civile, au déneigement, au ramassage des ordures ménagères.

**2.2** Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

**2.3** Les voies nouvelles en impasse doivent se terminer par une aire de retournement permettant le stockage de la neige et le demi-tour sans manoeuvre, notamment des véhicules de services publics. Cette aire présentera, au minimum, un rayon de braquage de 11 mètres hors zone de stockage qui devra être dimensionnée au moins selon le ratio 1m<sup>2</sup> de stockage pour 10 m<sup>2</sup> de voirie.

**3. Voies réservées aux piétons et aux bicyclettes :**

**3.1** Les voies publiques ou privées à usage exclusif des piétons et bicyclettes sont autorisées avec des caractéristiques plus faibles.

**3.2** Les accès à la construction doivent maintenir la sécurité des pistes cyclables.

**3.3** Dans le cas d'opérations d'ensemble (lotissement, permis groupé), des cheminements piétonniers peuvent être imposés.

**ARTICLE Uc 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

**1. Eau potable :**

Toute construction, installation nouvelle ou aménagement avec changement de destination (hors annexe) doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite d'eau de caractéristiques suffisantes. Le regard de branchement au réseau public sera implanté en limite de propriété de manière à ce qu'il soit accessible par les services gestionnaires du réseau.

**2. Assainissement :**

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

**2.1 Eaux usées :**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement. L'évacuation des effluents doit se faire par des canalisations souterraines. Toutes les obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

L'évacuation des eaux usées liées aux activités artisanales ou commerciales dans le réseau public d'assainissement doit être subordonnée à un pré-traitement approprié, ainsi qu'à une autorisation de rejet.

Les pétitionnaires doivent se conformer aux prescriptions du schéma d'assainissement annexé au PLU.

## **2.2 Eaux pluviales :**

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct des eaux pluviales. Le constructeur doit réaliser à sa charge exclusive les dispositifs appropriés à l'opération et au terrain.

Tout aménagement nouveau ne devra pas aggraver les conditions d'écoulement et de concentration des eaux par rapport à l'état initial de chaque parcelle.

L'objectif est de limiter les surfaces imperméabilisées : limiter les emprises des enrobés, favoriser l'utilisation de matériaux poreux, installer des systèmes de récupération des eaux de pluie, favoriser les systèmes de gestion alternative des eaux pluviales (noues paysagées...).

Les pétitionnaires doivent se conformer aux prescriptions du volet eau pluviale annexé au PLU et au règlement du PPR.

Dans le cas de réalisation de parkings portant sur une surface de plus de 500 m<sup>2</sup>, l'évacuation des eaux pluviales sera assurée de préférence par des revêtements poreux, la réalisation de puits perdu, etc...sauf prescriptions contraires de la carte d'aptitude des sols et du PPR.

## **3. Electricité, téléphone, câble :**

Sur fonds privés, les réseaux d'électricité et de téléphone et les réseaux cablés doivent être enterrés.

## **4. Desserte - télédiffusion :**

Les immeubles collectifs (à partir de 2 logements) doivent être équipés d'antennes communes auxquelles les différents logements sont raccordés.

# **ARTICLE Uc 5 - SUPERFICIE MINIMUM DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

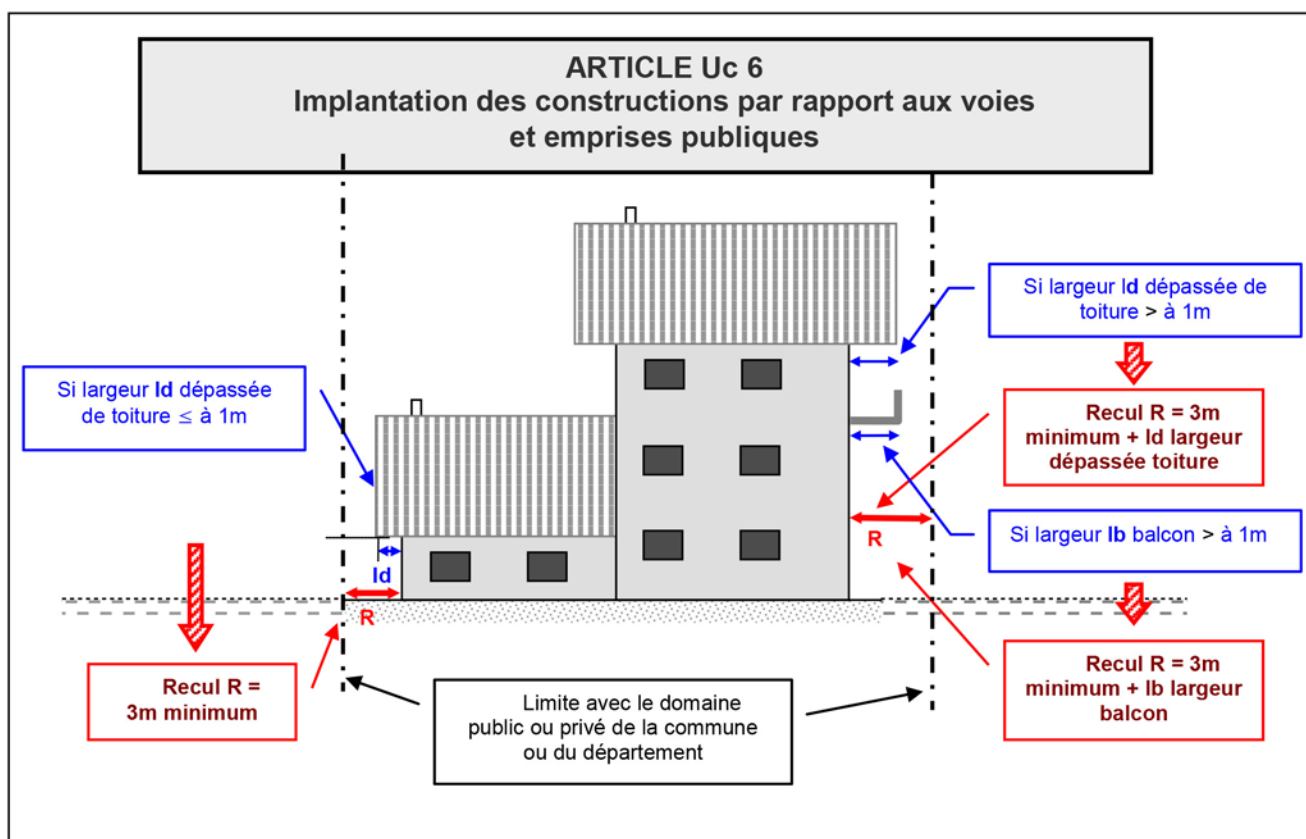
Il n'est pas prévu de surface minimum de terrain.

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

1. Les voies entrant dans le champ d'application du présent article sont les voies publiques et les chemins ruraux.
2. Les constructions devront s'implanter avec un recul minimum de 3 mètres par rapport aux limites du domaine public et privé de la commune ou du département.  
Ne sont pas pris en compte dans ces distances les dépassées de toiture et les balcons dans la limite de 1 mètre.  
Toutefois, pour des raisons de sécurité et de déneigement, des implantations plus restrictives pourront être prescrites.

**Implantation des clôtures et des haies :** elles suivront les mêmes règles d'implantation. Toutefois, les alignements existants pourront être poursuivis.

3. La construction en limite pourra être admise pour les équipements publics, soit pour une meilleure fonctionnalité soit pour une meilleure adaptation au terrain.
4. L'extension de bâtiments existants ne respectant pas ces règles est autorisée dès lors que l'extension est implantée dans le prolongement ou en retrait de la façade existante située le long de la voie.

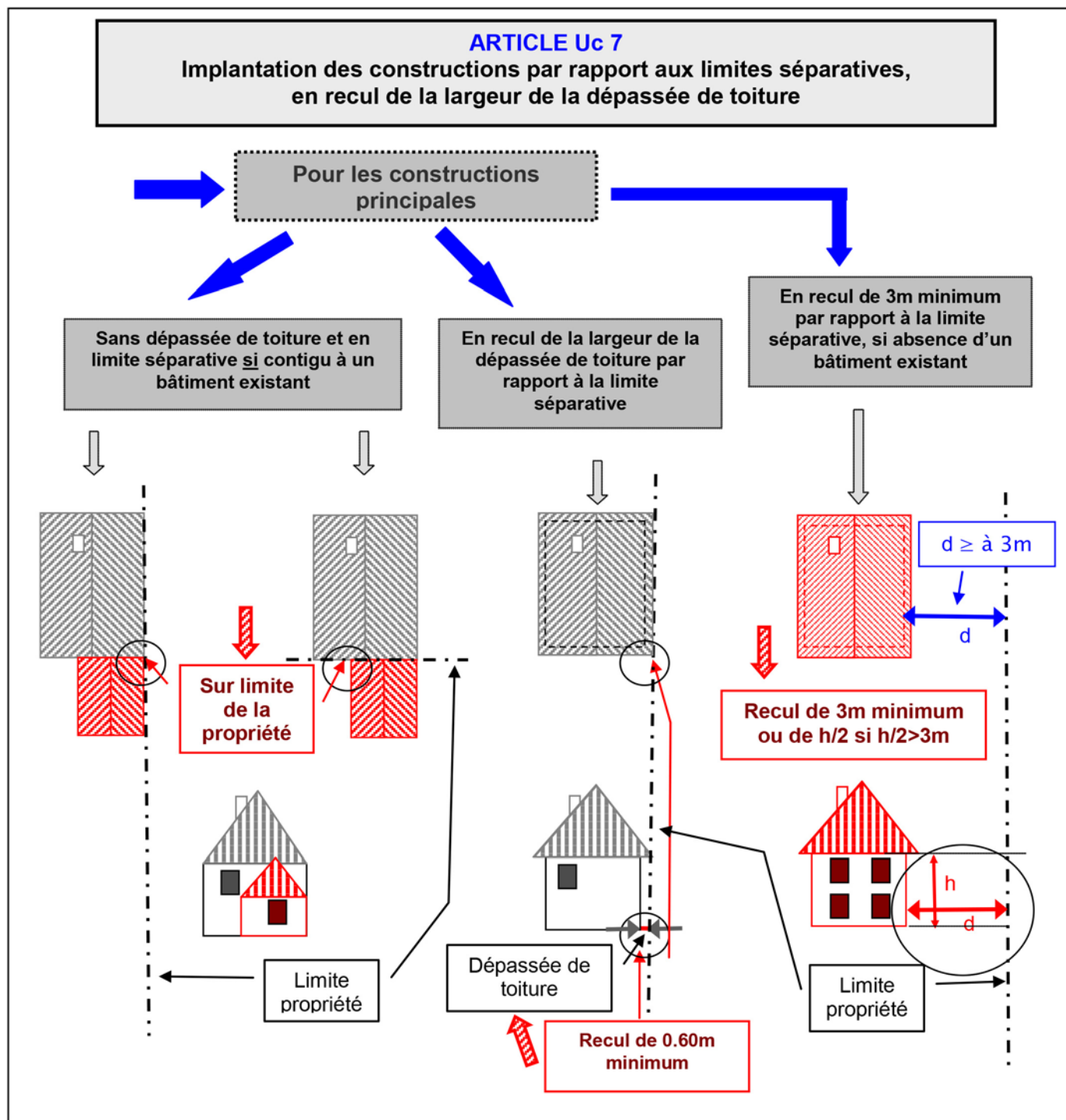


## ARTICLE Uc 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

### 1. Construction principale :

Les constructions peuvent s'implanter :

- en limite séparative sans dépassée de toiture sur le fonds voisin, si elle est contiguë à une construction elle-même implantée en limite
- en retrait de la limite sur une distance comptée de ses murs extérieurs égale à la largeur de la dépassée de toiture (0.60 mètres minimum).



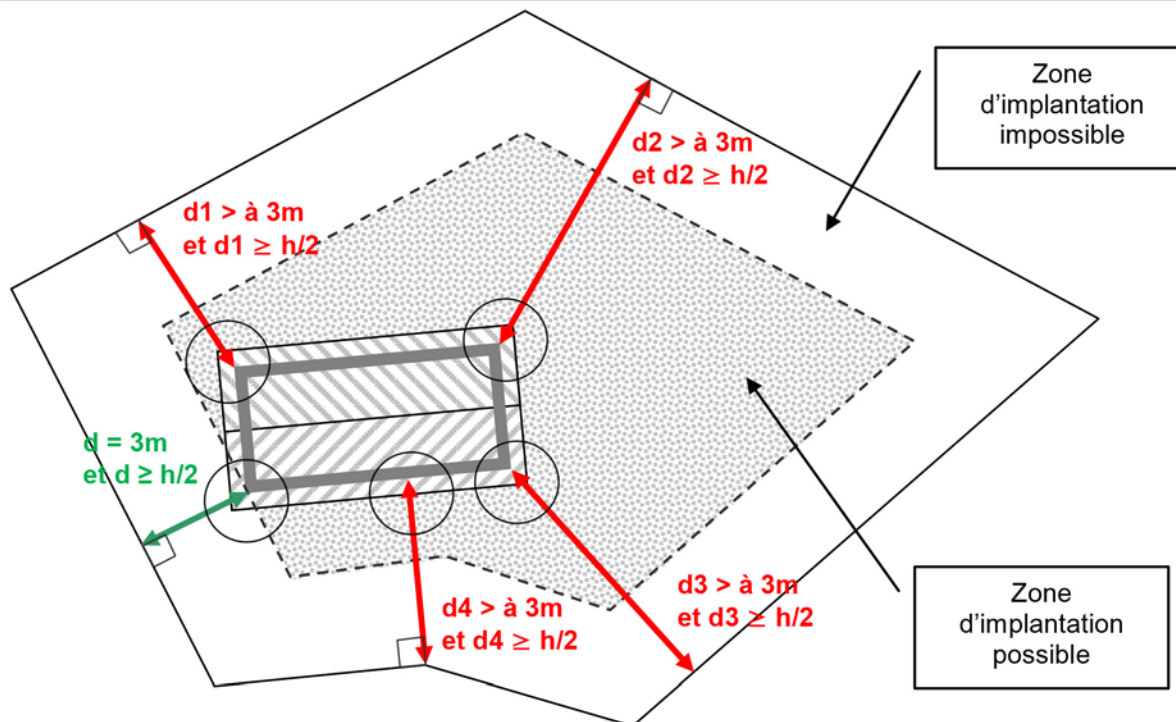
Sinon, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à 3 mètres.

Ne sont pas pris en compte dans ces distances les dépassées de toiture et les balcons dans la limite de 1 mètre.

# **ARTICLE Uc 7** **Implantation de la construction par rapport aux limites séparatives**

**Si implantation non réalisée sur limite séparative :**

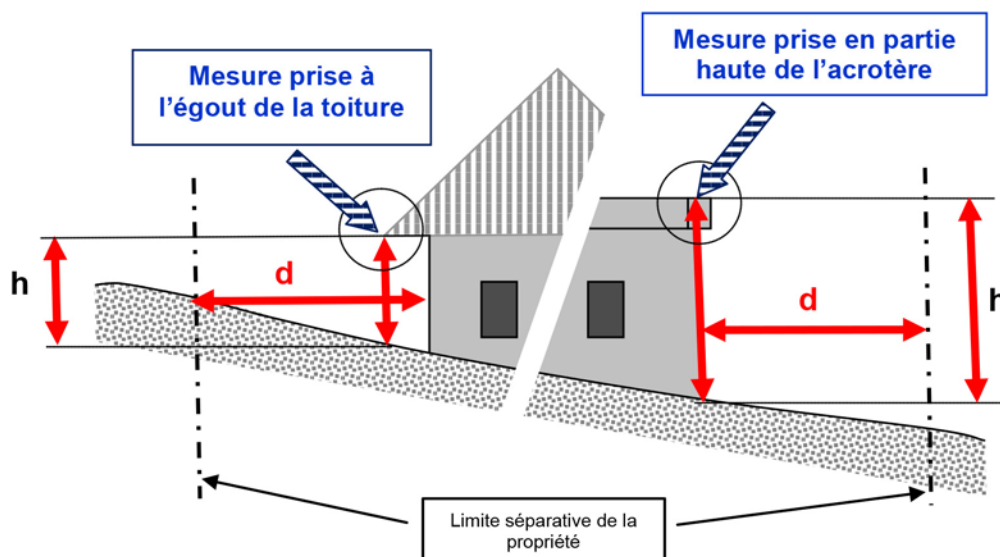
**La distance  $d$ , à la limite séparative, est  $\geq$  à 3 m et  $\geq h/2$ ,  $h$  étant la hauteur du bâti prise à l'égout ou à l'acrotère.**



## **Rappel : article 7 de l'annexe n°3 Définitions :**

La hauteur  $h$  est mesurée :

- à partir du terrain naturel sur les remblais
- à partir du niveau du projet sur les déblais.



**2. Annexes :**

Les annexes peuvent être implantées librement, sans dépassée de toiture sur la propriété contiguë et sous réserve de respecter les limites de hauteur prévues à l'article Uc10-2.

**3. Ces dispositions ne s'appliquent pas :**

- à la construction des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général,
- dans le cas de réhabilitation d'un bâtiment existant ou de reconstruction dans son volume d'origine.

**4.** La construction en limite pourra être admise pour les équipements publics, soit pour une meilleure fonctionnalité, soit pour une meilleure adaptation au terrain.

**5. Pour le recul par rapport aux cours d'eau :** il conviendra de se conformer au PPR.

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

Il n'est pas prévu de distance minimale entre constructions.

**ARTICLE Uc 9 - EMPRISE AU SOL**

Le Coefficient d'Emprise au Sol (CES) est de 0.50.

**ARTICLE Uc 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

**1. Construction principale :** La hauteur des nouvelles constructions ne devra pas excéder R+2+combles, et 9m à l'égout ou 9.50m à l'acrotère (voir annexe 3).

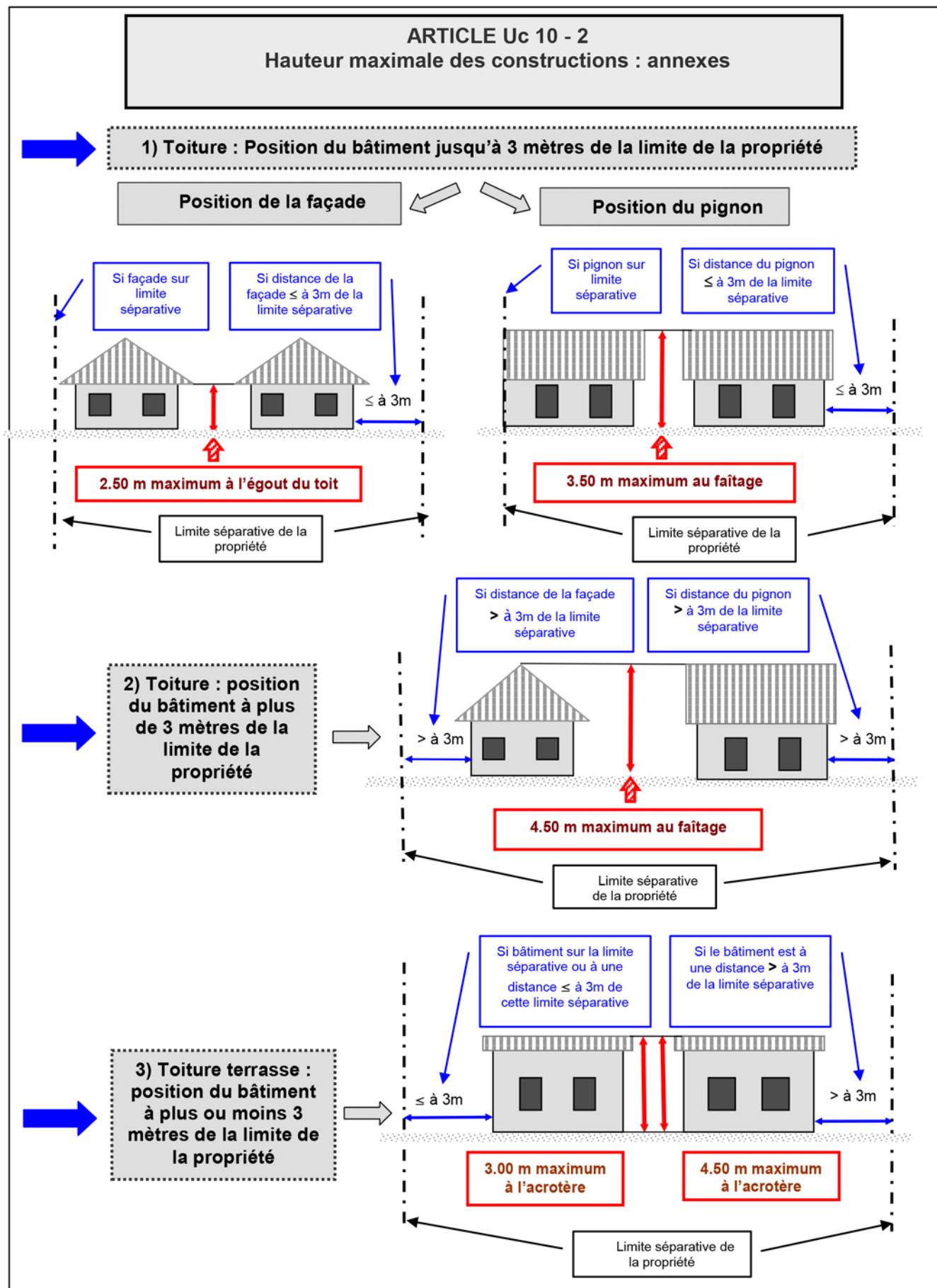
**2. Annexes :**

La hauteur des constructions annexes (garages, celliers etc...) est limitée à :

- 2,5 mètres (à l'égout du toit) dans le cas où le mur de façade est sur limite séparative ou dans une bande de 3 mètres des limites séparatives ;
- 3,5 mètres (au faîtage) dans le cas où le pignon est sur limite séparative ou dans une bande de 3 mètres des limites séparatives ;
- 4,5 mètres (au faîtage) au delà d'une distance de 3 mètres des limites séparatives.

Dans le cas d'une toiture terrasse, la hauteur est limitée à :

- 3 mètres à l'acrotère dans le cas où la construction est sur limite séparative ou dans une bande de 3 mètres des limites séparatives ;
- 4,5 mètres (à l'acrotère) au delà d'une distance de 3 mètres des limites séparatives.



**3. Ces règles ne sont pas applicables pour :**

- les équipements publics : dans ce cas, la hauteur sera déterminée par les besoins fonctionnels de l'équipement.
- les constructions existantes dont la hauteur est supérieure à celle autorisée : la réhabilitation et les aménagements liés à l'amélioration de la performance énergétique (amélioration de l'isolation, installation de capteurs solaires) est autorisée.

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

**1. Objectif de qualité architecturale et environnementale :**

L'objectif est de favoriser la qualité architecturale et environnementale des constructions (notamment en terme d'architecture bio-climatique et dans un objectif d'efficacité énergétique).

Pour établir leurs projets, les constructeurs se reporteront utilement au document suivant, annexé au PLU et consultable en mairie :

- Fiches méthode "habiter en montagne aujourd'hui", réalisées par les PNR Chartreuse, Vercors et CAUE 26, 38, et 73.

**2. Implantation et forme des constructions :**

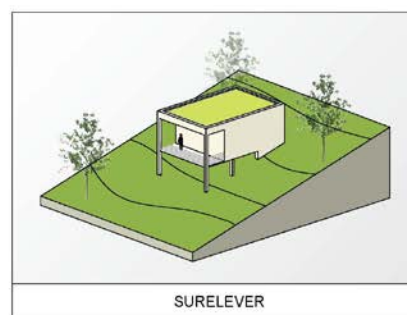
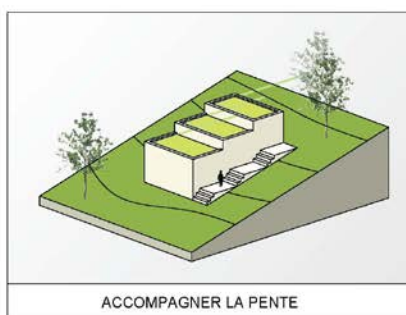
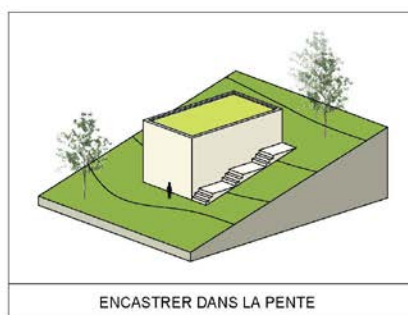
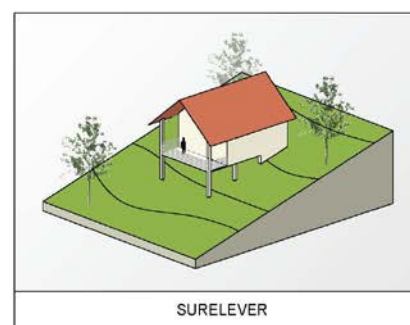
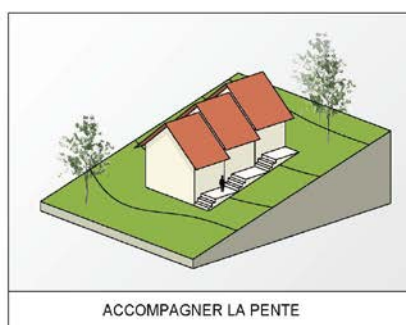
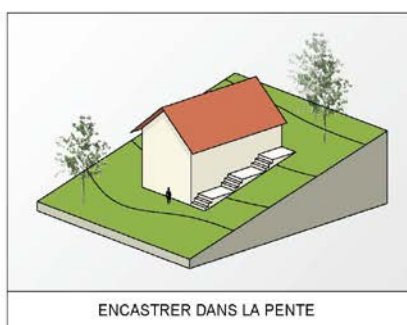
Le projet doit donner lieu à une recherche d'une conception de volumétrie simple et compacte avec une orientation permettant d'optimiser les caractéristiques bioclimatiques du terrain.

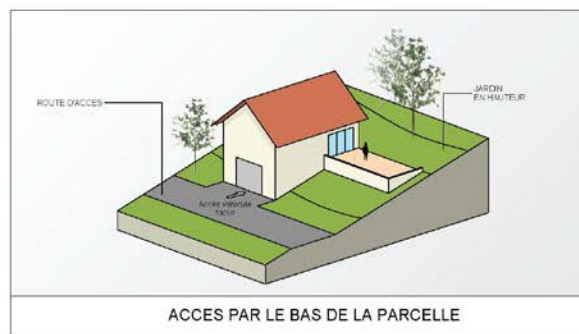
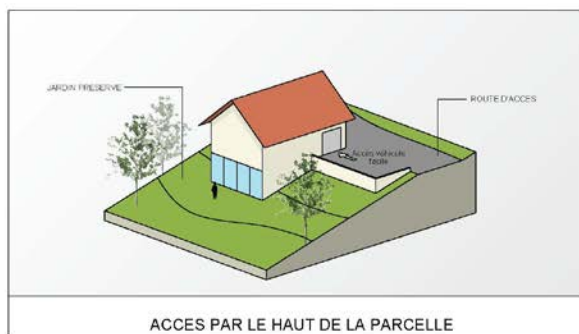
Les constructions déclineront les principes de l'architecture bioclimatique : en terme d'orientation, d'isolation, de gestion des ouvertures...

Les logements traversants seront favorisés. Il sera recherché une implantation permettant un ensoleillement pour tous les lots ou logements.

La construction respectera et s'adaptera au mieux au terrain naturel et à la pente, en prenant en compte les écoulements naturels.

Implantation du bâti et accès au garage en fonction de la pente et de la situation de la voie de desserte :

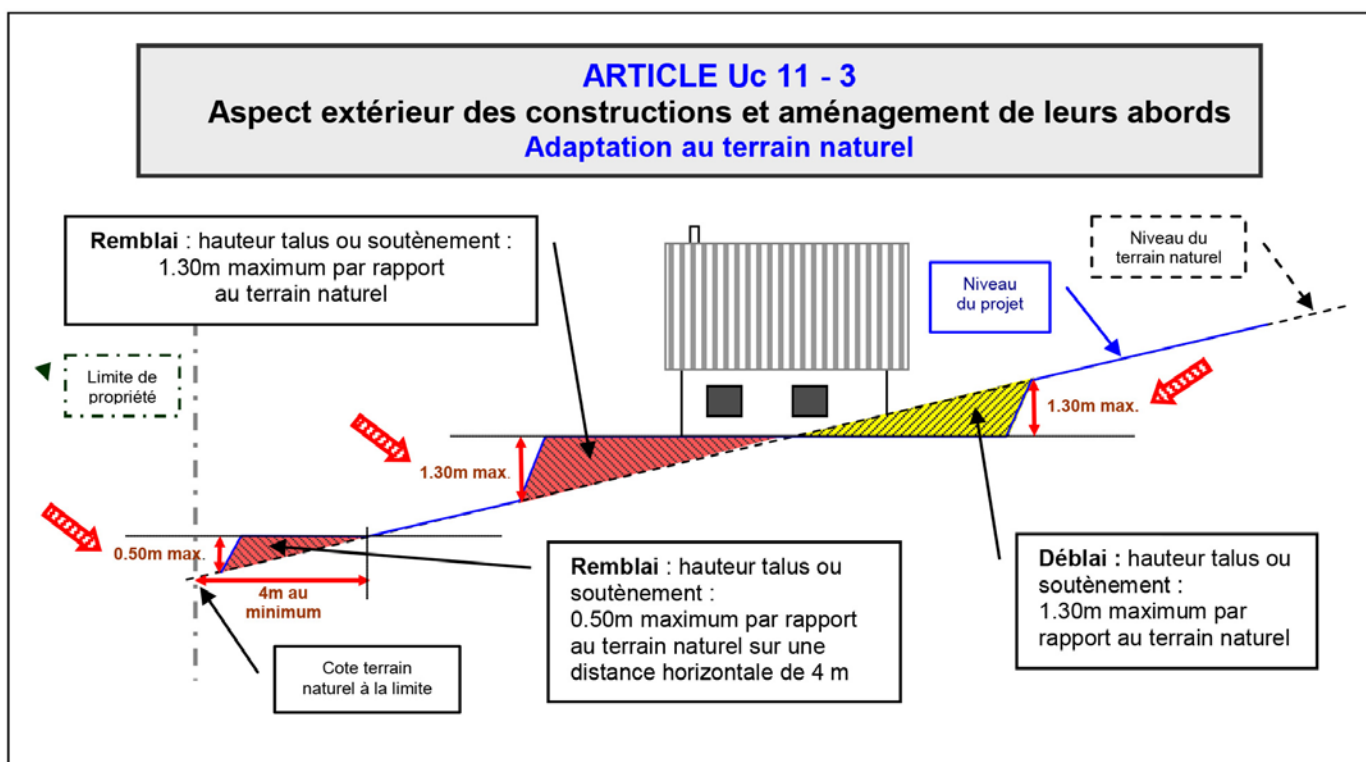




### 3. Adaptation au terrain :

Les constructions, par leur composition et leur accès, doivent s'adapter au terrain naturel.

Les déblais et remblais qui ne sont pas liés à l'accès aux constructions sont limités à 1,30 mètre au-dessus ou au-dessous du terrain naturel avant travaux. Ils ne dépasseront pas 0,50 mètre dans une bande de 4 mètres le long des limites de propriété et se termineront au terrain naturel sur les limites.



### 4. Bâtiments :

Les constructions nouvelles seront implantées en cohérence avec le bâti préexistant dans la zone. Sont préconisés des volumes simples, compacts.

**4.1 Couleurs et textures pour les façades de toutes les constructions :** dans une gamme de gris-beige, elles seront choisies en s'inspirant de celles des bâtiments anciens (enduits et / ou jointoiement de teinte beige ocré, sable blond mélangé à la chaux) voir nuancier en annexe 2.

Le blanc pur et les teintes vives sont interdits.

Des adaptations pourront être admises pour les commerces, sous réserve d'une cohérence et une harmonie avec l'environnement bâti proche.

Dans le cas des constructions d'aspect bois en tout ou partie :

- Les constructions ne feront pas référence à une architecture étrangère au lieu,
- La teinte des boiseries sera brune ou bois naturel (voir nuancier en annexe 2).

#### 4.2 Huisseries et volets de toutes les constructions, et portails :

La couleur des huisseries, des volets et des portails sera de couleur prévue au nuancier (annexe 2). Seuls les contours d'huissierie pourront être de couleur blanche.

Les caissons de volets roulants ne seront pas saillants en façade.

Les volets roulants sont autorisés de teinte : blanche, grise, ou couleur prévue au nuancier.

Les volets à battants seront de type dauphinois (pas les volets en Z).

#### 4.3 Toitures :

##### Dans le cas d'une toiture traditionnelle :

Elles doivent à être 2 pans de pentes égales.

La pente de la toiture principale doit être celle de la majorité des pentes des toitures environnantes.

Les toitures à pente inférieure à la moyenne seront admises pour les constructions annexes. Cette pente sera au minimum de 50%, pour les constructions de plus de 6m<sup>2</sup>.

Dépassée de toitures : Elles seront de 0.60 mètre minimum pour le bâtiment principal et les annexes de plus de 6 m<sup>2</sup>.

##### Teinte des matériaux de couverture :

La couleur des matériaux employés en couverture doit se rapprocher du gris ardoise. Le panachage est interdit.

##### Faîtages : (dans le sens de la longueur du bâtiment)

Les faitages doivent être, dans la mesure du possible, dans la direction principale de celle de l'ensemble des bâtiments dans lequel la construction s'intègre.

Une adaptation sera possible pour optimiser l'efficacité énergétique de capteurs solaires.

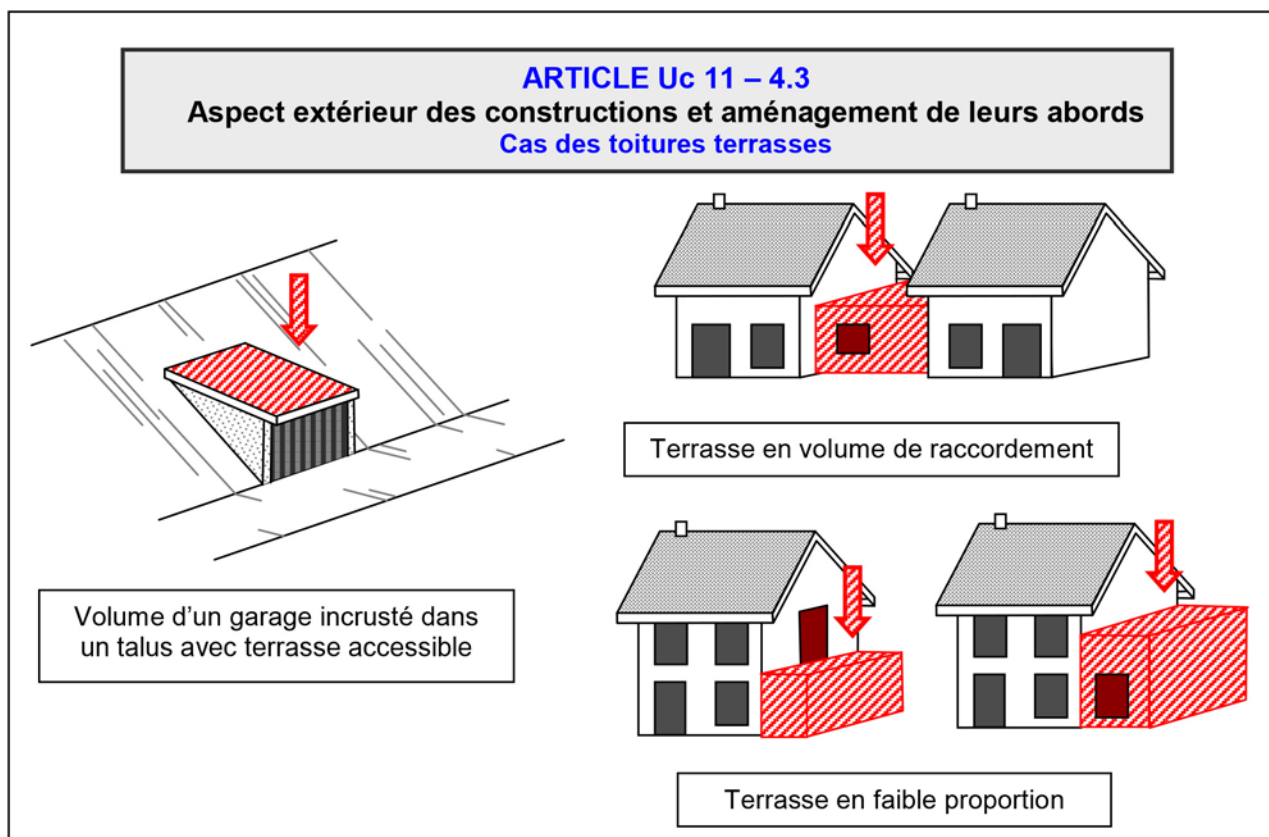
##### Ouvertures en toitures :

Sont autorisées les fenêtres de toit, sous réserve d'être dans le plan de la couverture.

##### Les toitures-terrasses doivent être végétalisées, sauf dans deux cas :

- en faible proportion par rapport à la toiture dominante de la construction, et notamment comme élément restreint de liaison entre deux constructions (25% maximum de l'emprise au sol des bâtiments existants), elle devra s'implanter sous le niveau de l'égout de toiture des constructions qu'elle relie,
- pour des terrasses accessibles.

Les toitures à un pan non végétalisées ne sont autorisées que pour des extensions ou annexes accolées à un mur pré-existant.



**4.4** Les capteurs solaires devront être intégrés ou posés dans le plan de la couverture, ou sur le toit terrasse.

## **5. Clôtures :**

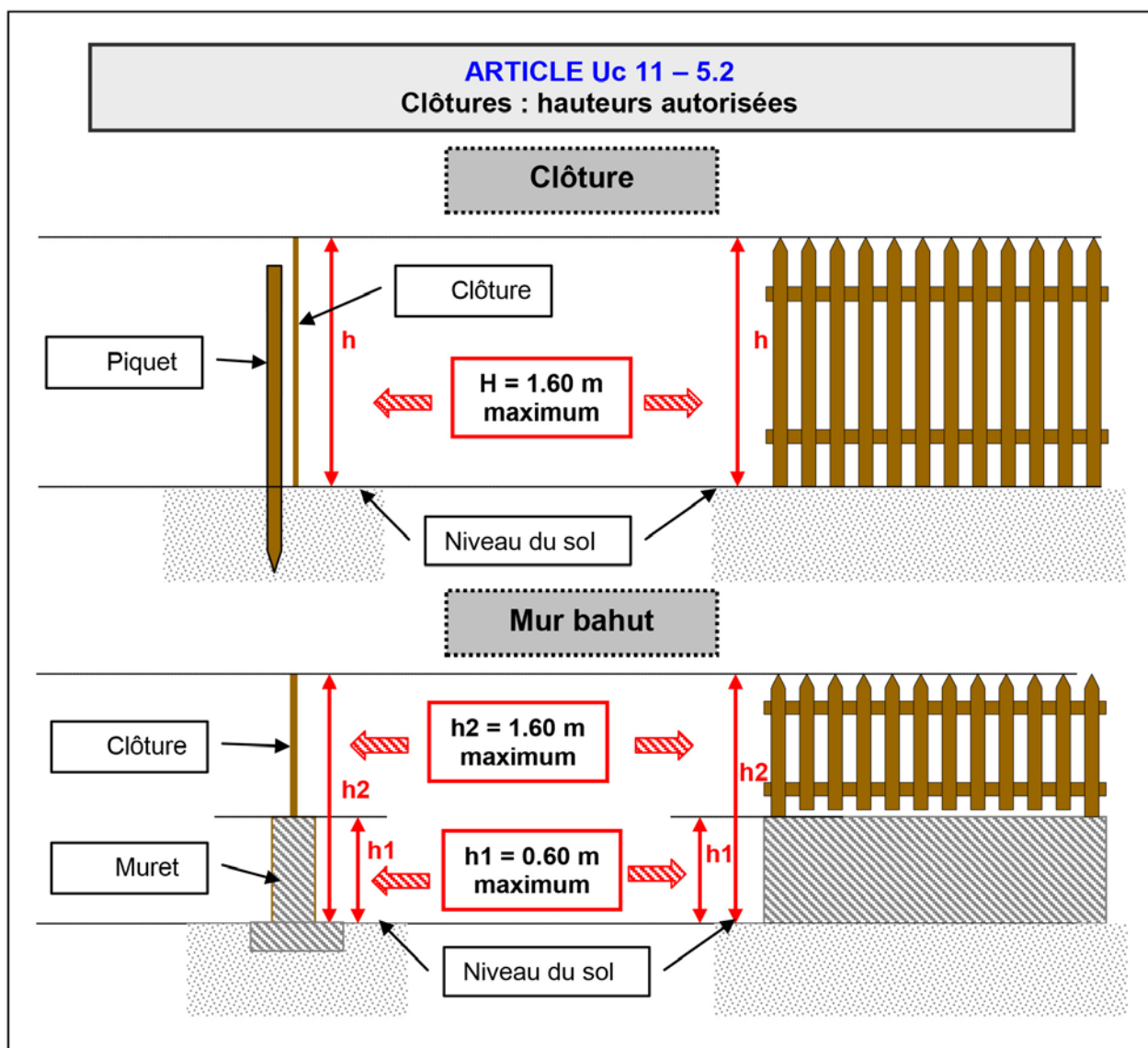
**5.1** Les clôtures ne sont pas obligatoires.

**5.2** Quand elles sont prévues, elles seront constituées de grilles (couleurs verte, grise ou noire), de grillages (de couleur verte ou grise), palissade bois à claire voie (couleur bois) ou ganivelle à claire voie comportant ou non, un mur bahut (voir nuancier en annexe 2).

La hauteur totale ne peut dépasser 1,60 mètre, celle du mur bahut 0,60 mètre de hauteur.

Les matériaux d'occultation sont interdits.

**5.3** Toutefois, pour des raisons de sécurité publique, en bordure des voies ouvertes à la circulation, la hauteur, le type de clôtures et les caractéristiques des plantations peuvent être limités pour ne pas constituer une gêne ou un danger.



## ARTICLE Uc 11 – 5.2

### Clôtures : types de clôtures et de matériaux utilisés



Grillage souple, tissé, simple torsion



Grillage souple à mailles nouées



Grillage semi-rigide électrosoudés à mailles



Panneau rigide électrosoudés à mailles



Panneau ganivelle



Panneau bois ajouré

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

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de voies publiques dans des parkings de surface ou des garages.
2. Il est exigé :
  - 2.1 Pour les nouvelles constructions, ou changement de destination à usage d'habitation :
    - 2 places par logement.
 De plus, il sera imposé, en parking de surface, 1 place de stationnement visiteurs pour 4 logements.

**2.2 Pour les hôtels :** 1 place par Chambre ou logement.

**2.3 Pour les restaurants :** 1 place pour 3 places (=couverts).

**2.4 Pour les commerces :** 1 place pour 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher

**2.5 Pour les bureaux :** 1 place pour 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

**2.6 Pour les activités artisanales :** 1 place pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables à l'exception des places visiteurs.

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

**1. Obligation de réaliser des espaces plantés :**

- Les espaces non bâtis et non utiles à la circulation automobile et au stationnement doivent être végétalisés et ne doivent pas être imperméabilisés. Il sera préféré des espèces locales (voir annexe 1).
- Les aires de stationnement aménagées sur le terrain de l'opération doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 6 places de stationnement.

**2. Pour les opérations de 10 logements ou plus :**

Il devra être réservé et aménagé des espaces libres communs, non compris les aires de stationnement, dont la superficie doit être au moins égale à 20 % de la surface totale du tènement. Ces espaces seront aménagés de telle manière qu'ils jouent pleinement leur rôle d'espace public. En particulier, ils devront prendre la forme d'un espace ouvert, non clos et paysagé d'un seul tenant. Il devra permettre d'accueillir des espaces de jeux. La plantation d'arbres permettra de réserver des espaces ombragés. Ils seront traversés par des cheminements piétons.

**3. Aménagements liés à la gestion des eaux pluviales :** noues, bassins de rétention... doivent participer à la valorisation du cadre de vie par la qualité de leur traitement paysager.

**4. Plantations le long des clôtures :**

Sont recommandées les plantations d'essences locales : buis, charmille...

Voir liste non exhaustive en annexe 1 du présent règlement.

Consulter également la plaquette du Conseil Général de l'Isère : "Planter des haies champêtres en Isère" (site [www.isere.fr](http://www.isere.fr)) et l'article Uc6 pour les contraintes d'implantation.

**5. Alignements boisés à préserver, au titre de l'article L123-1-5, 7° du code de l'Urbanisme :**

Des alignements boisés à préserver sont indiqués au plan de zonage par une trame particulière. Ces espaces sont à préserver ou reconstituer en cas de travaux à réaliser sur le chemin qu'ils longent.

**6. Abords des cours d'eau :**

Il conviendra de préserver un espace en végétation herbacée de 5 m de part et d'autre des cours d'eau.

### **ARTICLE Uc 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Les possibilités d'occupation du sol résultent de l'application des articles Uc 6 à Uc 13.

## CHAPITRE III - Dispositions applicables aux zones Ud

### Caractère des zones Ud (extrait du rapport de présentation)

Les zones Ud sont des zones destinées à recevoir de l'habitat de faible densité ainsi que des équipements, activités ou services compatibles avec cette destination.

Un secteur est couvert par une orientation d'aménagement et de programmation.

**Risques naturels** : La commune de St-Hilaire du Touvet est couverte par un PPRN approuvé par arrêté préfectoral du 08.07.2010.

Ce document vaut servitude d'utilité publique, et est annexé au dossier de PLU.

Il doit obligatoirement être consulté pour tout projet de construction et d'aménagement.

Intégration du PPR dans le plan de zonage : la carte réglementaire du PPR est insérée en encart sur le plan de zonage : elle précise les secteurs inconstructibles (en rouge), les secteurs soumis à prescriptions spéciales (en bleu). Il est à noter que l'ensemble de la commune est soumise au risque faible de ravinement et ruissellement de versant.

Les règles du PPRN sont applicables aux demandes d'occupation du sol sans qu'il soit fait référence au PLU et sans qu'il y ait recours à l'article R111-2 du code de l'Urbanisme.

### ARTICLE Ud 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

**Les occupations et utilisations du sol mentionnées ci-dessous sont interdites :**

1. Les constructions et installations à vocation industrielle,
2. Les constructions de bâtiments agricoles,
3. Les affouillements et les exhaussements de sol non nécessaires à la réalisation des constructions autorisées dans la zone,
4. Les terrains de camping ou de garage collectif de caravanes,
5. Les annexes ou garages qui ne sont pas situés sur le même tènement que la construction principale.

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

**Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :**

1. Les établissements artisanaux sont autorisés sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone et qu'ils ne présentent pas de danger ou d'inconvénient pour le voisinage : nuisances sonores, olfactives, ou en terme de circulations engendrées par l'activité.
2. **Risques naturels** :  
Il est nécessaire de se reporter au PPR pour tout projet : certains secteurs sont soumis à des prescriptions spéciales, d'autres inconstructibles.
3. Secteur couvert par une Orientation d'Aménagement et de Programmation : les projets de constructions devront être compatibles avec les orientations définies.

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

**1. Accès :**

Les accès doivent satisfaire aux règles minimum de sécurité pour permettre d'effectuer des entrées et /ou des sorties sans danger. Les accès sur les voies publiques qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation sont interdits.

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

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

Voir également annexe 4 : règles d'implantation des accès.

**2. Voiries :**

**2.1** Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux exigences de la protection civile, au déneigement, au ramassage des ordures ménagères.

**2.2** Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

**2.3** Les voies nouvelles en impasse doivent se terminer par une aire de retournement permettant le stockage de la neige et le demi-tour sans manœuvre, notamment des véhicules de services publics. Cette aire présentera, au minimum, un rayon de braquage de 11 mètres hors zone de stockage qui devra être dimensionnée au moins selon le ratio 1m<sup>2</sup> de stockage pour 10 m<sup>2</sup> de voirie.

**3. Voies réservées aux piétons et aux bicyclettes :**

**3.1** Les voies publiques ou privées à usage exclusif des piétons et bicyclettes sont autorisées avec des caractéristiques plus faibles.

**3.2** Les accès à la construction doivent maintenir la sécurité des pistes cyclables.

**3.3** Dans le cas d'opérations d'ensemble (lotissement, permis groupé), des cheminements piétonniers peuvent être imposés.

**ARTICLE Ud 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

**1. Eau potable :**

Toute construction, installation nouvelle ou aménagement avec changement de destination (hors annexe) doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite d'eau de caractéristiques suffisantes. Le regard de branchement au réseau public sera implanté en limite de propriété de manière à ce qu'il soit accessible par les services gestionnaires du réseau.

**2. Assainissement :**

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

**2.1 Eaux usées :**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement. L'évacuation des effluents doit se faire par des canalisations souterraines. Toutes les obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

L'évacuation des eaux usées liées aux activités artisanales ou commerciales dans le réseau public d'assainissement doit être subordonnée à un pré-traitement approprié, ainsi qu'à une autorisation de rejet.

Les pétitionnaires doivent se conformer aux prescriptions du schéma d'assainissement annexé au PLU.

## **2.2 Eaux pluviales :**

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct des eaux pluviales. Le constructeur doit réaliser à sa charge exclusive les dispositifs appropriés à l'opération et au terrain.

Tout aménagement nouveau ne devra pas aggraver les conditions d'écoulement et de concentration des eaux par rapport à l'état initial de chaque parcelle. L'objectif est de limiter les surfaces imperméabilisées : limiter les emprises des enrobés, favoriser l'utilisation de matériaux poreux, installer des systèmes de récupération des eaux de pluie, favoriser les systèmes de gestion alternative des eaux pluviales (noues paysagées...).

Les pétitionnaires doivent se conformer aux prescriptions du volet eau pluviale annexé au PLU et au règlement du PPR.

Dans le cas de réalisation de parkings portant sur une surface de plus de 500 m<sup>2</sup>, l'évacuation des eaux pluviales sera assurée de préférence par des revêtements poreux, la réalisation de puits perdu, etc...sauf prescriptions contraires de la carte d'aptitude des sols et PPR.

## **3. Electricité, téléphone, câble :**

Sur fonds privés, les réseaux d'électricité et de téléphone et les réseaux cablés doivent être enterrés.

## **4. Desserte - télédiffusion :**

Les immeubles collectifs (à partir de 2 logements) doivent être équipés d'antennes communes auxquelles les différents logements sont raccordés.

## **ARTICLE Ud 5 - SUPERFICIE MINIMUM DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

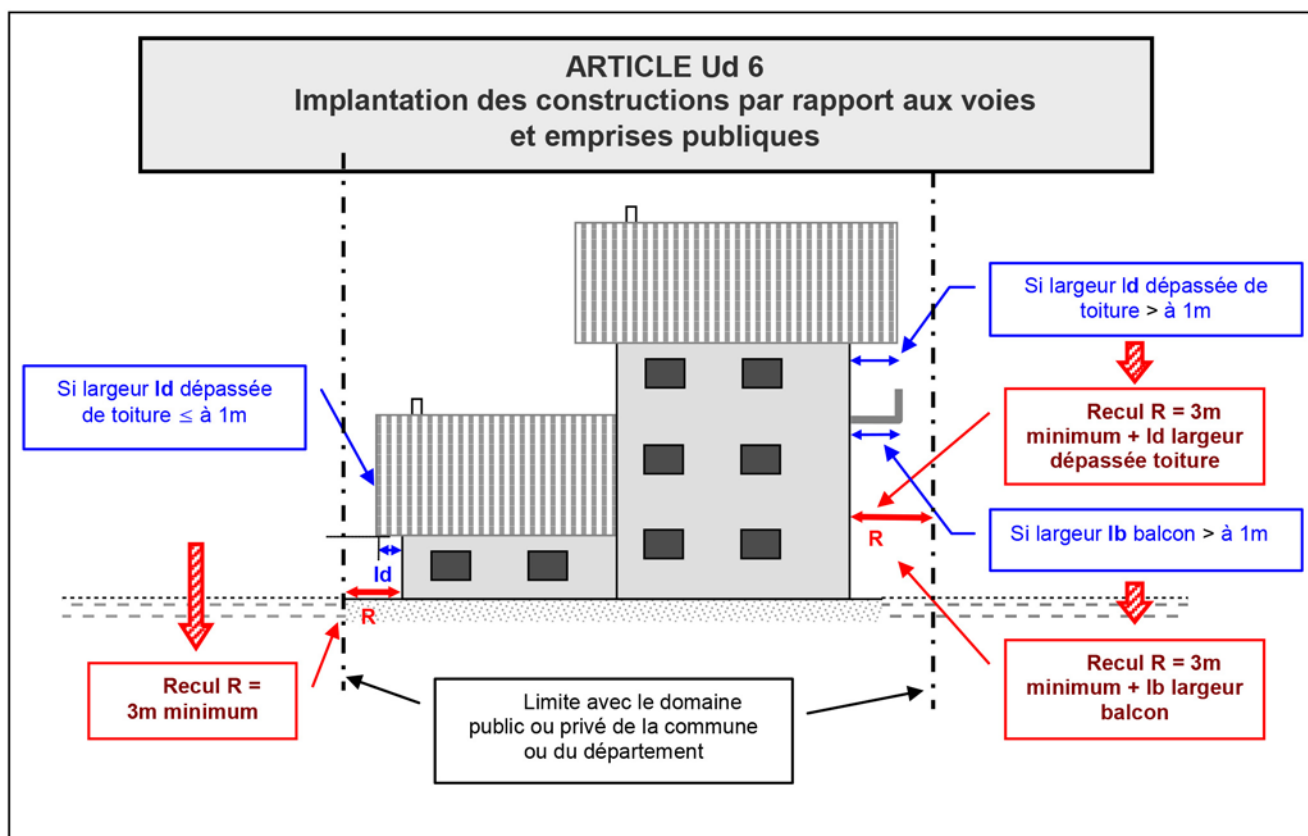
Il n'est pas prévu de surface minimum de terrain.

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

1. Les voies entrant dans le champ d'application du présent article sont les voies publiques et les chemins ruraux.
2. Les constructions devront s'implanter avec un recul minimum de 3 mètres par rapport aux limites du domaine public et privé de la commune ou du département. Ne sont pas pris en compte dans ces distances les dépassées de toiture et les balcons dans la limite de 1 mètre. Toutefois, pour des raisons de sécurité et de déneigement, des implantations plus restrictives pourront être prescrites.

**Implantation des clôtures et des haies :** elles suivront les mêmes règles d'implantation. Toutefois, les alignements existants seront poursuivis.

3. La construction en limite pourra être admise pour les équipements publics, soit pour une meilleure fonctionnalité soit pour une meilleure adaptation au terrain.
4. L'extension de bâtiments existants ne respectant pas ces règles, est autorisée dès lors que l'extension est implantée dans le prolongement ou en retrait de la façade existante située le long de la voie.

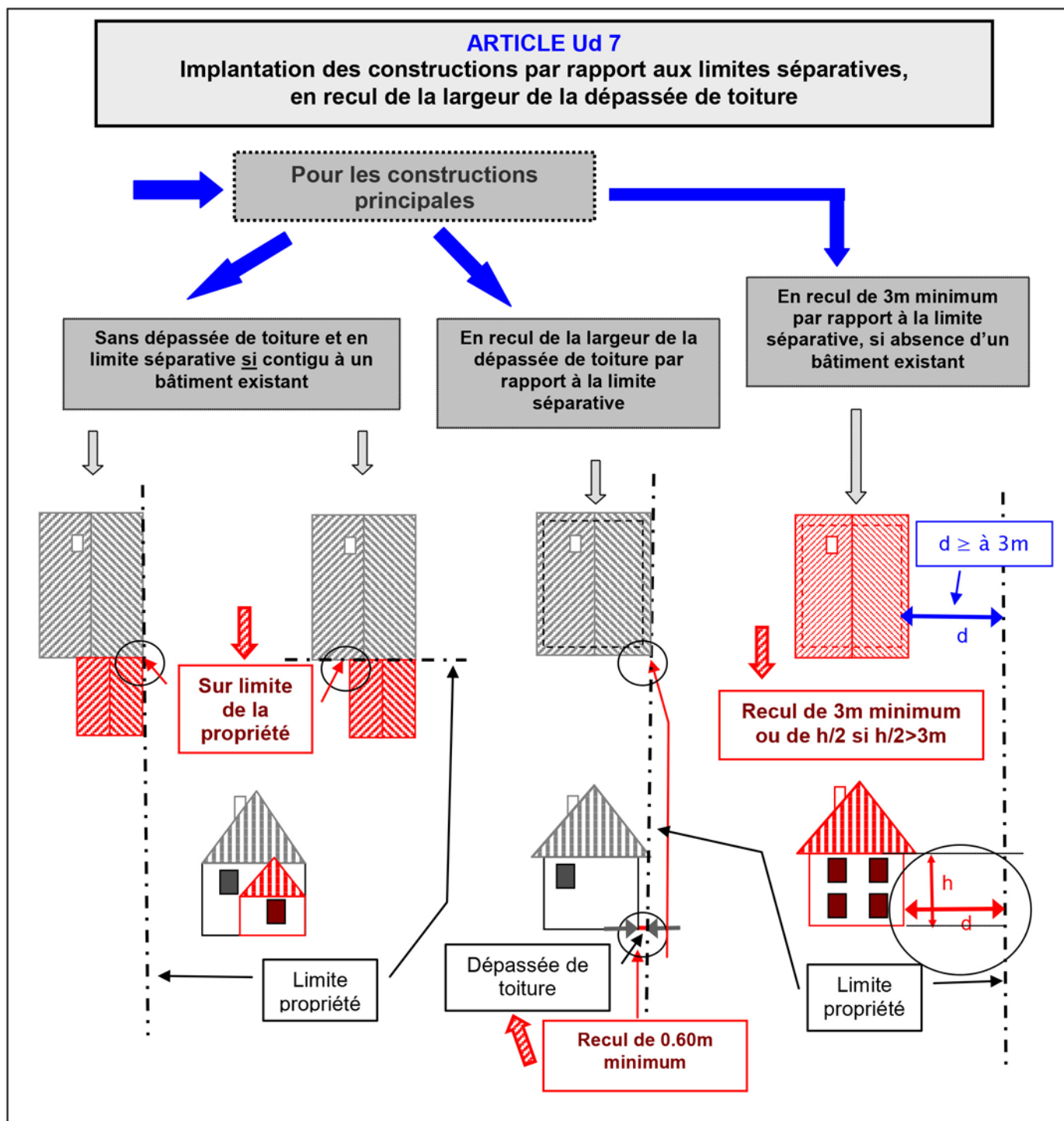


## ARTICLE Ud 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

### 1. Construction principale :

Les constructions peuvent s'implanter :

- en limite séparative sans dépassée de toiture sur le fonds voisin, si elle est contigüe à une construction elle-même implantée en limite.
- en retrait de la limite sur une distance comptée de ses murs extérieurs égale à la largeur de la dépassée de toiture (0.60 mètre minimum).



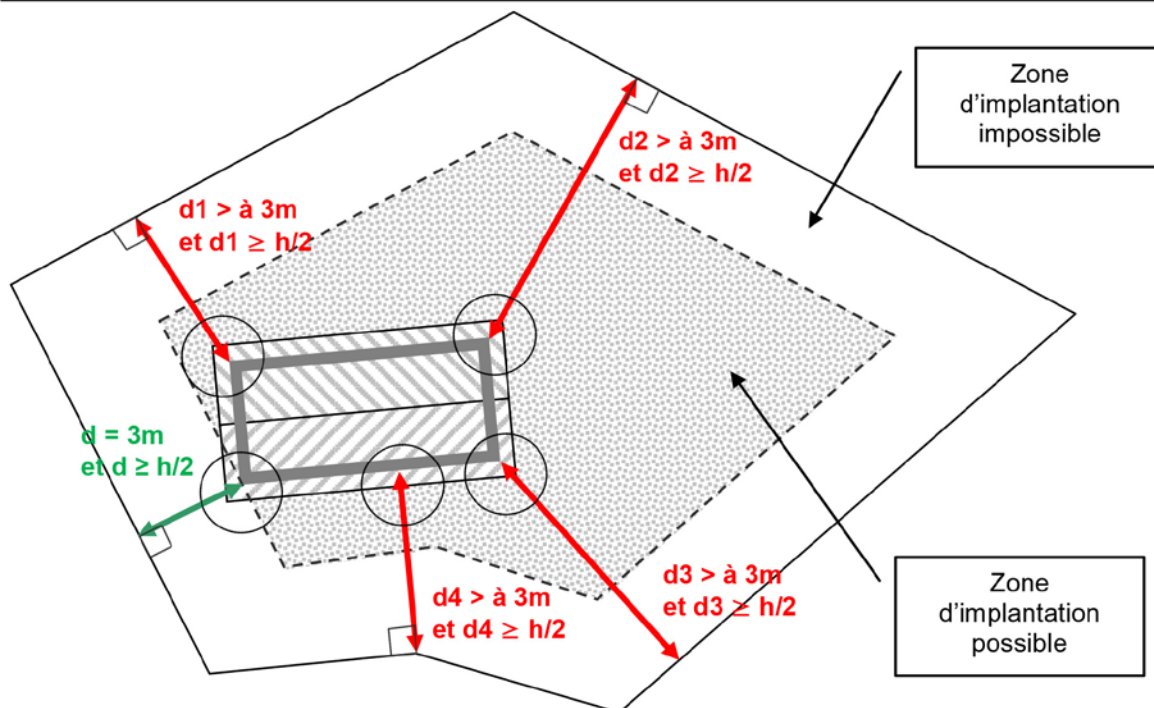
Sinon, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à 3 mètres.  
Ne sont pas pris en compte dans ces distances les dépassées de toiture et les balcons dans la limite de 1 mètre.

### ARTICLE Ud 7

#### Implantation de la construction par rapport aux limites séparatives

Si implantation non réalisée sur limite séparative :

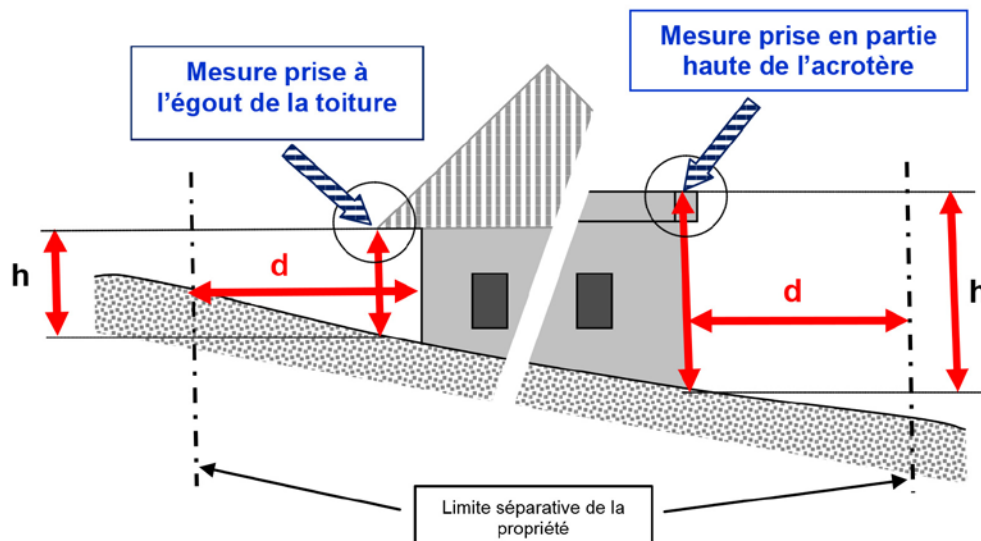
La distance  $d$ , à la limite séparative, est  $\geq 3 \text{ m}$  et  $\geq h/2$ ,  $h$  étant la hauteur du bâti prise à l'égout ou à l'acrotère.



#### Rappel : article 7 de l'annexe n°3 Définitions :

La hauteur  $h$  est mesurée :

- à partir du terrain naturel sur les remblais
- à partir du niveau du projet sur les déblais.



2. **Annexes** : Les annexes peuvent être implantées librement, sans dépassée de toiture sur la propriété contiguë, et sous réserve de respecter les limites de hauteur prévues à l'article Ud10-2.
3. **Ces dispositions ne s'appliquent pas** :
  - à la construction des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
  - dans le cas de réhabilitation d'un bâtiment existant ou de reconstruction dans son volume d'origine.
4. La construction en limite pourra être admise pour les équipements publics, soit pour une meilleure fonctionnalité, soit pour une meilleure adaptation au terrain.
5. **Pour le recul par rapport aux cours d'eau** : il conviendra de se conformer au PPR.

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

Il n'est pas prévu de distance minimale entre constructions.

#### **ARTICLE Ud 9 - EMPRISE AU SOL**

Il n'est pas fixé d'emprise au sol.

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

##### **1. Construction principale :**

La hauteur des nouvelles constructions ne doit pas excéder :

- R + 1 + Combles pour les habitations (6.50m à l'égout de toiture et 7m à l'acrotère)
  - la hauteur des bâtiments existants en cas de dépassement de la règle ci-dessus. (dans le cas d'une extension).
- (voir annexe 3)

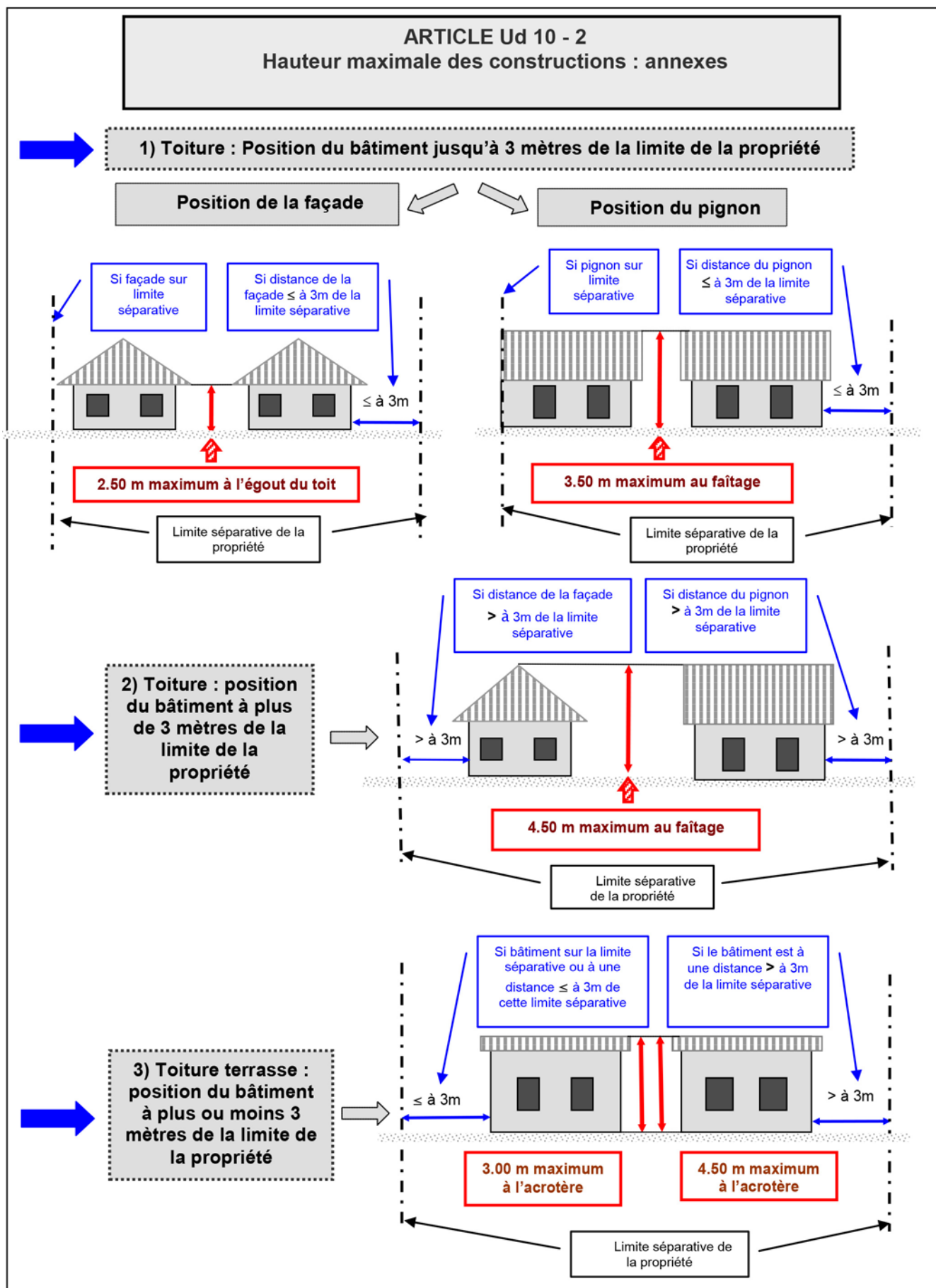
##### **2. Annexes :**

La hauteur des constructions annexes (garages, celliers etc...) est limitée à :

- 2,5 mètres (à l'égout du toit) dans le cas où le mur de façade est sur limite séparative ou dans une bande de 3 mètres des limites séparatives ;
- 3,5 mètres (au faîtage) dans le cas où le pignon est sur limite séparative ou dans une bande de 3 mètres des limites séparatives ;
- 4,5 mètres (au faîtage) au delà d'une distance de 3 mètres des limites séparatives.

Dans le cas d'une toiture terrasse, la hauteur est limitée à :

- 3 mètres à l'acrotère dans le cas où la construction est sur limite séparative ou dans une bande de 3 mètres des limites séparatives ;
- 4,5 mètres (à l'acrotère) au delà d'une distance de 3 mètres des limites séparatives.



3. Ces règles ne sont pas applicables pour :

- les équipements publics : dans ce cas, la hauteur sera déterminée par les besoins fonctionnels de l'équipement,
- les constructions existantes dont la hauteur est supérieure à celle autorisée : la réhabilitation et les aménagements liés à l'amélioration de la performance énergétique (amélioration de l'isolation, installation de capteurs solaires) est autorisée.

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

**1. Objectif de qualité architecturale et environnementale :**

L'objectif est de favoriser la qualité architecturale et environnementale des constructions (notamment en terme d'architecture bio-climatique et dans un objectif d'efficacité énergétique).

Pour établir leurs projets, les constructeurs se reporteront utilement au document suivant, annexé au PLU et consultable en mairie :

- Fiches méthode "habiter en montagne aujourd'hui", réalisées par les PNR Chartreuse, Vercors et CAUE 26, 38, et 73.

**2. Implantation et forme des constructions :**

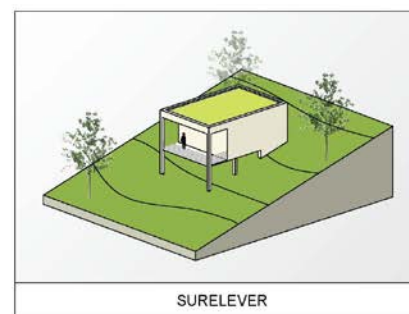
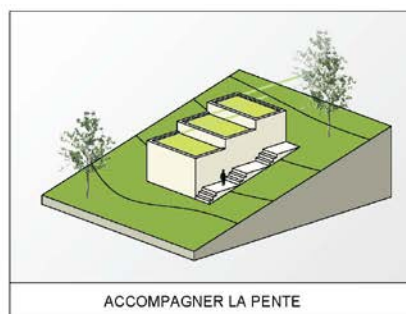
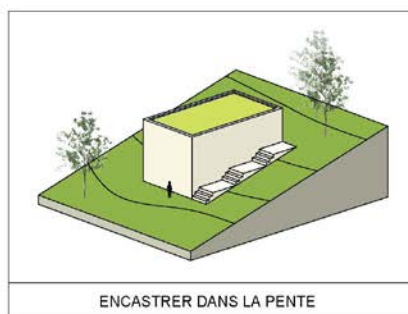
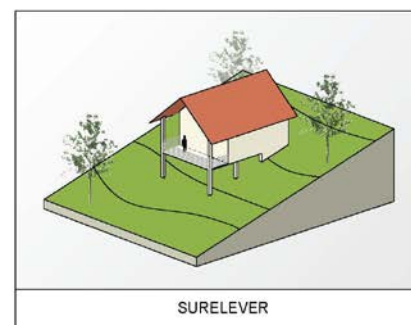
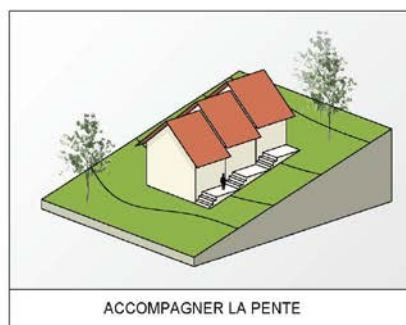
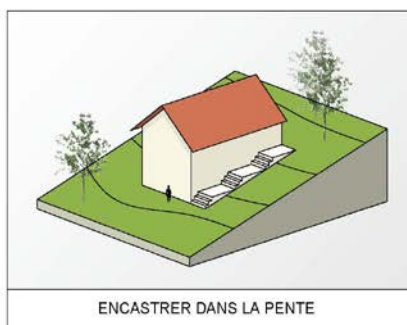
Le projet doit donner lieu à une recherche d'une conception de volumétrie simple et compacte avec une orientation permettant d'optimiser les caractéristiques bioclimatiques du terrain.

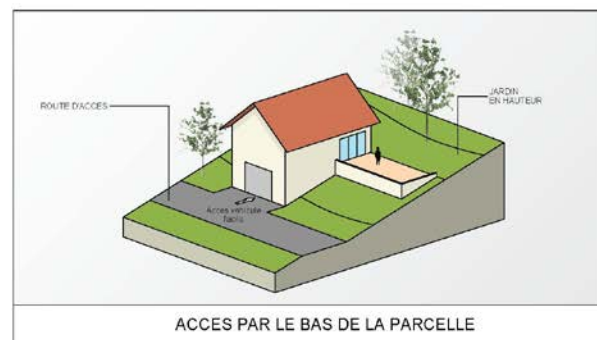
Les constructions déclineront les principes de l'architecture bioclimatique : en terme d'orientations, d'isolation, de gestion des ouvertures...

Les logements traversants seront favorisés. Il sera recherché une implantation permettant un ensoleillement pour tous les lots ou logements.

La construction respectera et s'adaptera au mieux au terrain naturel et à la pente, en prenant en compte les écoulements naturels.

Implantation du bâti et accès au garage en fonction de la pente et de la situation de la voie de desserte :

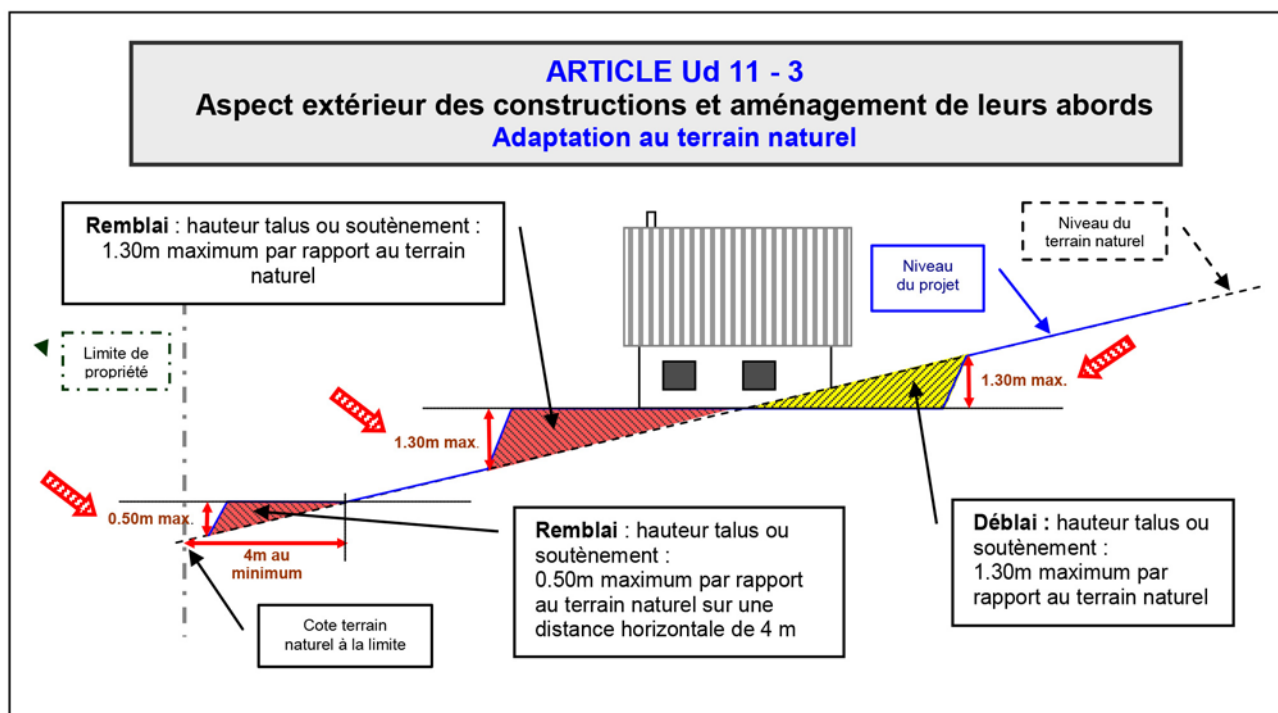




### 3. Adaptation au terrain :

Les constructions, par leur composition et leur accès, doivent s'adapter au terrain naturel.

Les déblais et remblais qui ne sont pas liés à l'accès aux constructions sont limités à 1,30 mètre au-dessus ou au-dessous du terrain naturel avant travaux. Ils ne dépasseront pas 0,50 mètre dans une bande de 4 mètres le long des limites de propriété et se termineront au terrain naturel sur les limites.



### 4. Bâtiments :

Les constructions nouvelles seront implantées en cohérence avec le bâti préexistant dans la zone. Sont préconisés des volumes simples, compacts.

**4.1 Couleurs et textures pour les façades de toutes les constructions :** dans une gamme de gris-beige, elles seront choisies en s'inspirant de celles des bâtiments anciens (enduits et / ou jointoiement de teinte beige ocré, sable blond mélangé à la chaux) voir nuancier en annexe 2.

Le blanc pur et les teintes vives sont interdits.

Des adaptations pourront être admises pour les commerces, sous réserve d'une cohérence et une harmonie avec l'environnement bâti proche.

Dans le cas de constructions d'aspect bois en tout ou partie :

- Les constructions ne feront pas référence à une architecture étrangère au lieu,
- La teinte des boiseries sera brune ou bois naturel (voir nuancier en annexe 2).

#### 4.2 Huisseries et volets de toutes les constructions, et portails :

La couleur des huisseries, des volets et des portails sera de couleur prévue au nuancier (annexe 2). Seuls les contours d'huissierie pourront être de couleur blanche.

Les caissons de volets roulants ne seront pas saillants en façade.

Les volets roulants sont autorisés de teinte : blanche, grise, ou couleur prévue au nuancier.

Les volets à battants seront de type dauphinois (pas les volets en Z).

#### 4.3 Toitures :

##### Dans le cas d'une toiture traditionnelle :

Elles doivent à être 2 pans de pentes égales.

La pente de la toiture principale doit être celle de la majorité des pentes des toitures environnantes.

Les toitures à pente inférieure à la moyenne seront admises pour les constructions annexes. Cette pente sera au minimum de 50%, pour les constructions de plus de 6m<sup>2</sup>.

Dépassée de toitures : Elles seront de 0.60 mètre minimum pour le bâtiment principal et les annexes de plus de 6 m<sup>2</sup>.

##### Teinte des matériaux de couverture :

La couleur des matériaux employés en couverture doit se rapprocher du gris ardoise. Le panachage est interdit.

##### Faîtages : (dans le sens de la longueur du bâtiment)

Les faîtages doivent être, dans la mesure du possible, dans la direction principale de celle de l'ensemble des bâtiments dans lequel la construction s'intègre.

Une adaptation sera possible pour optimiser l'efficacité énergétique de capteurs solaires.

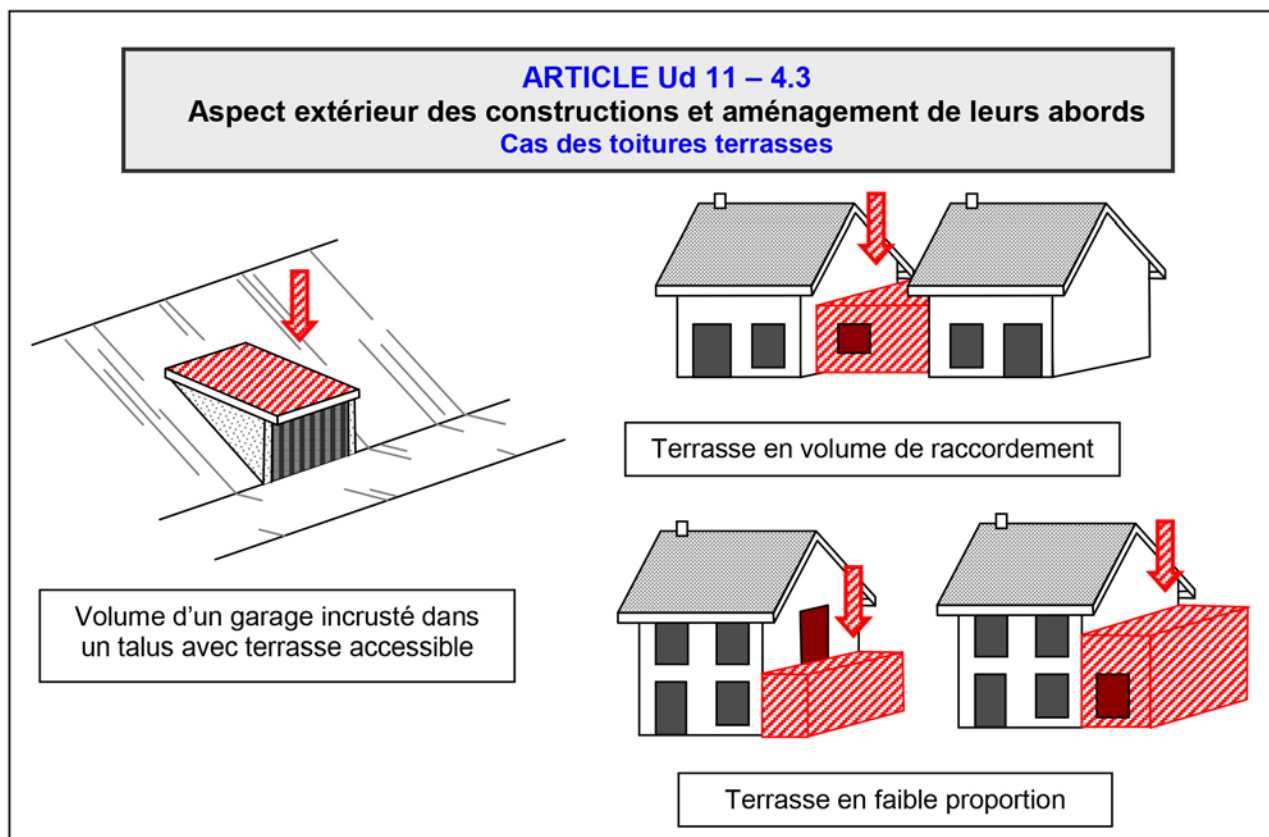
##### Ouvertures en toitures :

Sont autorisées les fenêtres de toit, sous réserve d'être dans le plan de la couverture.

##### Les toitures-terrasses doivent être végétalisées, sauf dans deux cas :

- en faible proportion par rapport à la toiture dominante de la construction, et notamment comme élément restreint de liaison entre deux constructions (25% maximum de l'emprise au sol des bâtiments existants), elle devra s'implanter sous le niveau de l'égout de toiture des constructions qu'elle relie,
- pour des terrasses accessibles.

Les toitures à un pan non végétalisées ne sont autorisées que pour des extensions ou annexes accolées à un mur pré-existant.



#### 4.4 Capteurs solaires :

Ils devront être intégrés ou posés dans le plan de la couverture, ou sur le toit terrasse.

### 5. Clôtures :

**5.1** Les clôtures ne sont pas obligatoires.

**5.2** Quand elles sont prévues, elles seront constituées de grilles (couleurs verte, grise ou noire), de grillages (de couleur verte ou grise), palissade bois à claire voie (couleur bois) ou ganivelle à claire voie comportant ou non, un mur bahut (voir nuancier en annexe 2).

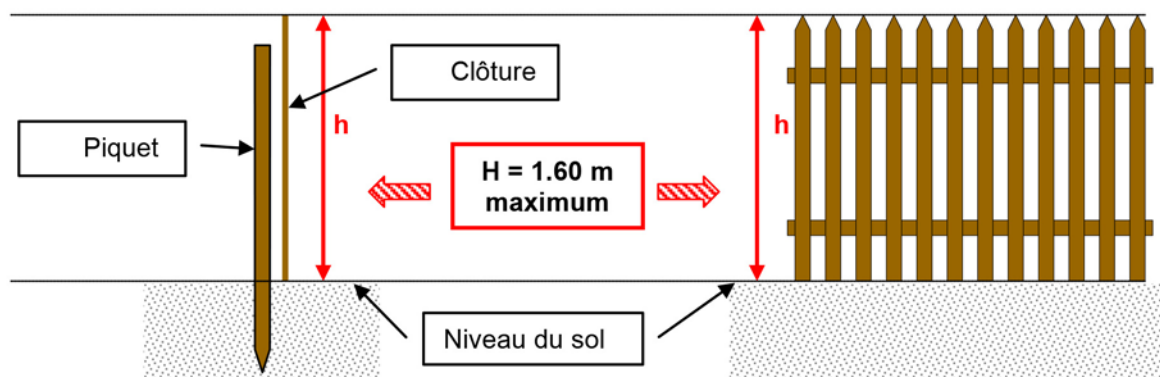
La hauteur totale ne peut dépasser 1,60 mètre, celle du mur bahut 0,60 mètre de hauteur.

Les matériaux d'occultation sont interdits.

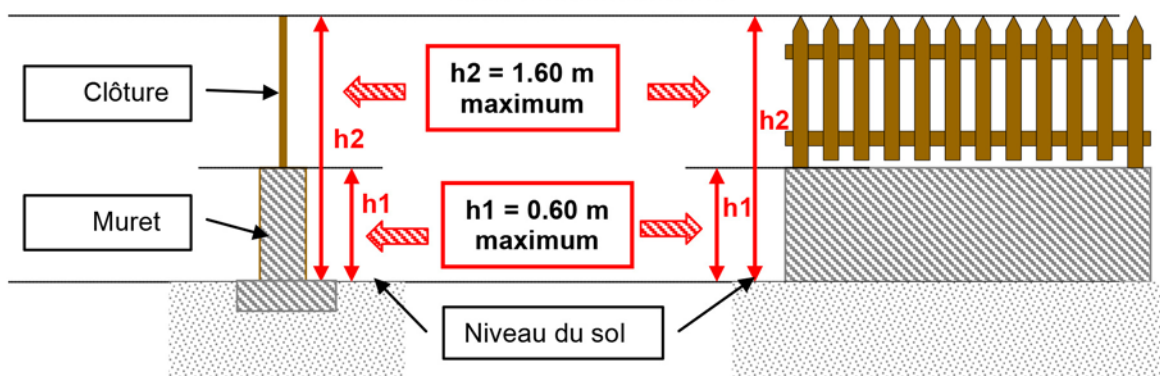
**5.3** Toutefois, pour des raisons de sécurité publique, en bordure des voies ouvertes à la circulation, la hauteur, le type de clôtures et les caractéristiques des plantations peuvent être limités pour ne pas constituer une gêne ou un danger.

**ARTICLE Ud 11 – 5.2**  
Clôtures : hauteurs autorisées

**Clôture**



**Mur bahut**



## ARTICLE Ud 11 – 5.2

### Clôtures : types de clôtures et de matériaux utilisés



Grillage souple, tissé, simple torsion



Grillage souple à mailles nouées



Grillage semi-rigide électrosoudés à mailles



Panneau rigide électrosoudés à mailles



Panneau ganivelle



Panneau bois ajouré

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

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de voies publiques dans des parkings de surface ou des garages.
2. Il est exigé :
  - 2.1 Pour les constructions à usage d'habitation :  
2 places par logement dont au moins une couverte.  
De plus, il sera imposé, en parking de surface, 1 place de stationnement visiteurs pour 4 logements.

**2.2** Pour les hôtels : 1 place par chambre ou logement.

**2.3** Pour les restaurants : 1 place pour 3 places (=couverts).

**2.4** Pour les commerces : 1 place pour 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher

**2.5** Pour les bureaux : 1 place pour 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

**2.6** Pour les activités artisanales : 1 place pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables à l'exception des places visiteurs.

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

**1. Obligation de réaliser des espaces plantés :**

Les espaces non bâtis et non utiles à la circulation automobile et au stationnement doivent être végétalisés et ne doivent pas être imperméabilisés. Il sera préféré des espèces locales (voir annexe 1).

**2. Pour les opérations de 10 logements ou plus :** Il devra être réservé et aménagé des espaces libres communs, non compris les aires de stationnement, dont la superficie doit être au moins égale à 20 % de la surface totale du tènement. Ces espaces seront aménagés de telle manière qu'ils jouent pleinement leur rôle d'espace public. En particulier, ils devront prendre la forme d'un espace ouvert, non clos et paysagé d'un seul tenant. Il devra permettre d'accueillir des espaces de jeux. La plantation d'arbres permettra de réserver des espaces ombragés. Ils seront traversés par des cheminements piétons.

**3. Aménagements liés à la gestion des eaux pluviales :** noues, bassins de rétention... doivent participer à la valorisation du cadre de vie par la qualité de leur traitement paysager.

**4. Plantations le long des clôtures :**

Sont recommandées les plantations d'essences locales : buis, charmille...

Voir liste non exhaustive en annexe 1 du présent règlement.

Consulter également la plaquette du Conseil Général de l'Isère : "Planter des haies champêtres en Isère" (site [www.isere.fr](http://www.isere.fr)) et l'article Ud6 pour les contraintes d'implantation.

**5. Abords des cours d'eau :**

Il conviendra de préserver un espace en végétation herbacée de 5 m de part et d'autre des cours d'eau.

#### **ARTICLE Ud 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

**1.** Le Coefficient d'Occupation des Sols (COS) est fixé à **0,30**.

**2.** Dépassement de COS pour les constructions remplissant les critères de performance énergétique ou comportant des équipements de production d'énergie renouvelable : en application de l'article L128-1 du code de l'urbanisme, le COS autorisé sera porté à 0,36 pour les projets de construction répondant aux objectifs énumérés ci-dessus.

**3.** Le COS n'est pas limité pour :

- l'aménagement de bâtiments existants sans changement de leur volume,
- les équipements publics.

## CHAPITRE IV - Dispositions applicables aux zones UL

### CARACTERE DES ZONES UL (extrait du rapport de présentation)

Les zones UL sont des zones réservées aux équipements sportifs, culturels et de loisirs, et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

**Risques naturels** : La commune de St-Hilaire du Touvet est couverte par un PPRN approuvé par arrêté préfectoral du 08.07.2010.

Ce document vaut servitude d'utilité publique, et est annexé au dossier de PLU.

Il doit obligatoirement être consulté pour tout projet de construction et d'aménagement.

Intégration du PPR dans le plan de zonage : la carte réglementaire du PPR est insérée en encart sur le plan de zonage : elle précise les secteurs inconstructibles (en rouge), les secteurs soumis à prescriptions spéciales (en bleu). Il est à noter que l'ensemble de la commune est soumise au risque faible de ravinement et ruissellement de versant.

Les règles du PPRN sont applicables aux demandes d'occupation du sol sans qu'il soit fait référence au PLU et sans qu'il y ait recours à l'article R111-2 du code de l'Urbanisme.

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

**Les occupations et utilisations du sol mentionnées ci-dessous sont interdites :**

1. Toutes constructions à usage d'habitation,
2. Les constructions et installations à vocation industrielle, artisanale, commerciale,
3. Les exploitations agricoles,
4. Les installations classées pour la protection de l'environnement, sauf celles directement liées aux activités de la zone,
5. Les ouvertures de carrières,
6. Les dépôts de toute nature,
7. Les affouillements et les exhaussements de sol non nécessaires à la réalisation des bâtiments ou à l'aménagement des espaces de loisirs.

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

1. Les constructions autorisées ne doivent présenter aucun risque de nuisances ni compromettre la stabilité des sols.
2. **Risques naturels** :  
Il est nécessaire de se reporter au PPR pour tout projet : certains secteurs sont soumis à des prescriptions spéciales, d'autres inconstructibles.

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

**1. Accès :**

Les accès doivent satisfaire aux règles minimum de sécurité pour permettre d'effectuer des entrées et /ou des sorties sans danger. Les accès sur les voies publiques qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation sont interdits.

**2. Voirie :**

Toute construction ou occupation du sol doit être desservie par une voirie suffisante. Celle-ci doit avoir des caractéristiques techniques et dimensionnelles adaptées aux usages qu'elle supporte, aux opérations qu'elle dessert et au fonctionnement des services publics.

Les voies nouvelles en impasse doivent se terminer par une aire de retournement permettant le stockage de la neige et le demi-tour sans manœuvre, notamment des véhicules de services publics. Cette aire présentera, au minimum, un rayon de braquage de 11 mètres hors zone de stockage qui devra être dimensionnée au moins selon le ratio 1m<sup>2</sup> de stockage pour 10 m<sup>2</sup> de voirie.

**ARTICLE UL 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

**1. Eau Potable :**

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite d'eau de caractéristiques suffisantes, notamment pour la défense incendie.

Le regard de branchement au réseau public sera implanté en limite de propriété de manière à ce qu'il soit accessible par les services gestionnaires du réseau.

**2. Assainissement :**

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines en séparatif raccordées au réseau public d'assainissement.

Les pétitionnaires doivent se conformer aux prescriptions du schéma d'assainissement annexé au PLU.

**3. Eaux pluviales :**

Des mesures devront être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits, de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement des parcelles.

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux pluviales par des canalisations souterraines, de type séparatif, raccordées au réseau public d'évacuation des eaux pluviales. Toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

L'objectif est de limiter les surfaces imperméabilisées : limiter les emprises des enrobés, favoriser l'utilisation de matériaux poreux, installer des systèmes de récupération des eaux de pluie, favoriser les systèmes de gestion alternative des eaux pluviales (noues paysagées...)

Dans le cas de réalisation de parkings portant sur une surface de plus de 500 m<sup>2</sup>, l'évacuation des eaux pluviales sera assurée par des revêtements poreux, la réalisation de puits perdu, etc...

Les pétitionnaires doivent se conformer aux prescriptions du volet eau pluviale annexé au PLU et au règlement du PPR.

**4. Electricité, téléphone et télédiffusion :**

Les réseaux et branchements devront être réalisés en souterrain.

**ARTICLE UL 5 - SUPERFICIE MINIMUM DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Il n'est pas imposé de caractéristique particulière pour qu'un terrain soit constructible.

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

**1. Principe :**

Les constructions et installations admises peuvent s'implanter en limite ou avec un recul minimum de 5.00 m par rapport à la limite du domaine public routier.

2. Ces dispositions ne s'appliquent pas à la construction des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

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

Les constructions et installations admises peuvent s'implanter en limite séparative.

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

Sans objet

**ARTICLE UL 9 - EMPRISE AU SOL**

Sans objet

**ARTICLE UL 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

Il n'est pas prévu de règle particulière.

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

Les constructions respecteront et s'adapteront au mieux au terrain naturel et à la pente, en prenant en compte les écoulements naturels.

L'insertion paysagère des aménagements, constructions et installations admises fera l'objet d'un soin particulier afin de maîtriser leur impact.

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

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations admises doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale.

En toute hypothèse, les zones de manœuvre doivent être indépendantes des voies publiques et respecter les règles d'accès fixées à l'article UL 3 ci-dessus.

Le nombre de places de stationnement sera déterminé au vu de la capacité d'accueil du public envisagée et des besoins de fonctionnement.

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

Les espaces non bâtis doivent être paysagés (y compris les espaces de stationnement).

**ARTICLE UL 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.

## **- TITRE II -**

### **Dispositions applicables aux zones à urbaniser "AU"**

## CHAPITRE I - Dispositions applicables aux zones AU "strict"

Les secteurs AU sont des secteurs à caractère naturel de la commune réservés à une urbanisation future.

Ils définissent des secteurs à la périphérie immédiate desquels les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone.

Leur ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du Plan Local d'Urbanisme, et à la mise en conformité de la station d'épuration sur le secteur desservi par la station Pré Lacour, et permettant une densité cohérente avec les objectifs supracommunaux.

**Risques naturels** : La commune de St-Hilaire du Touvet est couverte par un PPRN approuvé par arrêté préfectoral du 08.07.2010.  
Ce document vaut servitude d'utilité publique, et est annexé au dossier de PLU.  
Il doit obligatoirement être consulté pour tout projet de construction et d'aménagement.

**Intégration du PPR dans le plan de zonage** : la carte réglementaire du PPR est insérée en encart sur le plan de zonage : elle précise les secteurs inconstructibles (en rouge), les secteurs soumis à prescriptions spéciales (en bleu). Il est à noter que l'ensemble de la commune est soumise au risque faible de ravinement et ruissellement de versant.  
Les règles du PPRN sont applicables aux demandes d'occupation du sol sans qu'il soit fait référence au PLU et sans qu'il y ait recours à l'article R111-2 du code de l'Urbanisme.

### ARTICLE AU"strict" 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute occupation ou utilisation du sol non mentionnée à l'article 2 ci-dessous est interdite.

### ARTICLE AU"strict" 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Peuvent être autorisées, dans l'attente de l'ouverture à l'urbanisation de la zone, les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### ARTICLES AU"strict" 3 à AU"strict" 14

Il n'est pas prévu de règles particulières.

## **- TITRE III -**

### **Dispositions applicables aux zones agricoles**

**"A"**

## CHAPITRE I - Dispositions applicables aux zones A

### Caractère des zones A (extrait du rapport de présentation) :

Les zones A sont des zones correspondant à des secteurs équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Dans ces zones, la collectivité n'est pas tenue de créer des équipements publics (voirie, eau, assainissement).

Elles comprennent des secteurs :

- **Aa** : secteurs agricoles à enjeu paysager
- **Ah** : secteurs de taille et de capacité d'accueil limitée (article L123-1-5 alinéa 14 du code de l'urbanisme).
- **Am** : secteurs de taille et de capacité d'accueil limitée (article L123-1-5 alinéa 14 du code de l'urbanisme), avec mixité de fonctions habitat – activités.

**Protection de captages** : les périmètres de protection de captages sont indiqués par une trame particulière sur le plan de zonage.

Un secteur A est concerné par le périmètre de protection du captage de la source Poirier.

**Risques naturels** : La commune de St-Hilaire du Touvet est couverte par un PPRN approuvé par arrêté préfectoral du 08.07.2010.

Ce document vaut servitude d'utilité publique, et est annexé au dossier de PLU.

Il doit obligatoirement être consulté pour tout projet de construction et d'aménagement.

**Intégration du PPR dans le plan de zonage** : la carte réglementaire du PPR est insérée en encart sur le plan de zonage : elle précise les secteurs inconstructibles (en rouge), les secteurs soumis à prescriptions spéciales (en bleu). Il est à noter que l'ensemble de la commune est soumise au risque faible de ravinement et ruissellement de versant.

Les règles du PPRN sont applicables aux demandes d'occupation du sol sans qu'il soit fait référence au PLU et sans qu'il y ait recours à l'article R111-2 du code de l'Urbanisme.

### ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Les constructions non liées et non nécessaires à l'exploitation agricole et celles non nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont interdites, sauf en Ah et en Am (cf article 2).
2. Toutes les constructions et installations non prévues à l'article R123-7 du code de l'urbanisme, à l'exception des affouillements et exhaussements de sols strictement nécessaires à l'activité agricole.
3. Les nouvelles constructions nécessaires à l'exploitation agricole dans les secteurs Aa, sauf les abris pour animaux ou hangars pour matériels agricoles ou pour le stockage de productions agricoles dont la surface est inférieure à 40 m<sup>2</sup>.

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

**Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :**

1. Les constructions et installations, les occupations et utilisations du sol strictement liées et nécessaires à l'exercice de l'activité professionnelle des exploitations agricoles. L'implantation des constructions doit être justifiée par les impératifs de fonctionnement de l'exploitation.

Pour les constructions à usage d'habitation, la surface sera limitée à 120 m<sup>2</sup> de surface de plancher et leur implantation, selon la nature de l'activité, devra se réaliser dans ou à proximité immédiate des bâtiments de l'exploitation et former un ensemble cohérent avec ces derniers. L'habitation ne sera autorisée que si les autres bâtiments liés au fonctionnement de l'exploitation agricole sont préexistants, ou si elle est réalisée en même temps que les bâtiments d'exploitation.

2. **Dans les secteurs Ah** (secteurs de taille et de capacité d'accueil limitée : article L123-1-5 alinéa 14 du code de l'urbanisme) : l'amélioration des constructions existantes et une seule extension, limitée à 30m<sup>2</sup> d'emprise au sol, à compter à la date d'approbation du PLU, pourra être autorisée.
3. **Dans les secteurs Am** (secteurs de taille et de capacité d'accueil limitée : article L123-1-5 alinéa 14 du code de l'urbanisme) : À condition que le programme prévoit une mixité habitat-activités avec un minimum de 30% des surfaces pour des activités économiques :
  - l'amélioration des constructions existantes par notamment la création d'éléments de confort (comme des balcons) ou permettant d'améliorer les performances énergétiques du bâtiment,
  - une seule extension (non prévue au point précédent), limitée à 30m<sup>2</sup> d'emprise au sol, à compter à la date d'approbation du PLU, pourra être autorisée.
4. **En secteur Aa**, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que les abris agricoles (cf article A1.3) pourront être autorisés sous réserve :
  - qu'elles ne portent pas atteinte au caractère agricole de la zone.
  - d'un impératif technique rendant impossible son implantation en dehors de la zone,
  - que leur insertion paysagère soit prise en compte.
5. **En secteur A**, les travaux et installations liés aux captages/ réservoirs sont autorisés.
6. **Risques naturels** : Il est nécessaire de se reporter au PPR pour tout projet : certains secteurs sont soumis à des prescriptions spéciales, d'autres inconstructibles.

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

1. Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques sont adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.
2. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à ne pas apporter la moindre gêne à la circulation publique.

#### **ARTICLE A 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

##### **1. Eau potable :**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.  
Le regard de branchement au réseau public sera implanté en limite de propriété de manière à ce qu'il soit accessible par les services gestionnaires du réseau.

Toutefois, l'alimentation en eau potable à partir d'un captage privé est possible suivant les dispositions des réglementations en vigueur.

## 2. Assainissement :

### 2.1 Eaux usées :

Toute opération génératrice d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

En cas d'impossibilité de raccordement à un tel réseau ou en son absence, l'autorité compétente pourra admettre la mise en place d'un dispositif individuel qui respecte les dispositions de la réglementation en vigueur.

Les pétitionnaires doivent se conformer aux prescriptions du schéma d'assainissement annexé au PLU.

### 2.2 Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant et dans ces seuls cas, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

## 3. Réseaux câblés :

Les raccordements aux réseaux câblés doivent être enterrés ainsi que les extensions des réseaux câblés existants.

## ARTICLE A 5 - SUPERFICIE MINIMUM DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas prévu de règles particulières.

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

1. Les voies entrant dans le champ d'application du présent article sont les voies publiques et les chemins ruraux.
2. L'implantation des constructions doit respecter un recul minimum de 5 mètres par rapport aux limites des emprises publiques et des voies.
3. Des dispositions différentes pourront être appliquées pour la construction des ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

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

1. La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude de ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
2. Des dispositions différentes pourront être appliquées pour la construction des ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
3. **Pour le recul par rapport aux cours d'eau :** il conviendra de se conformer au PPR.

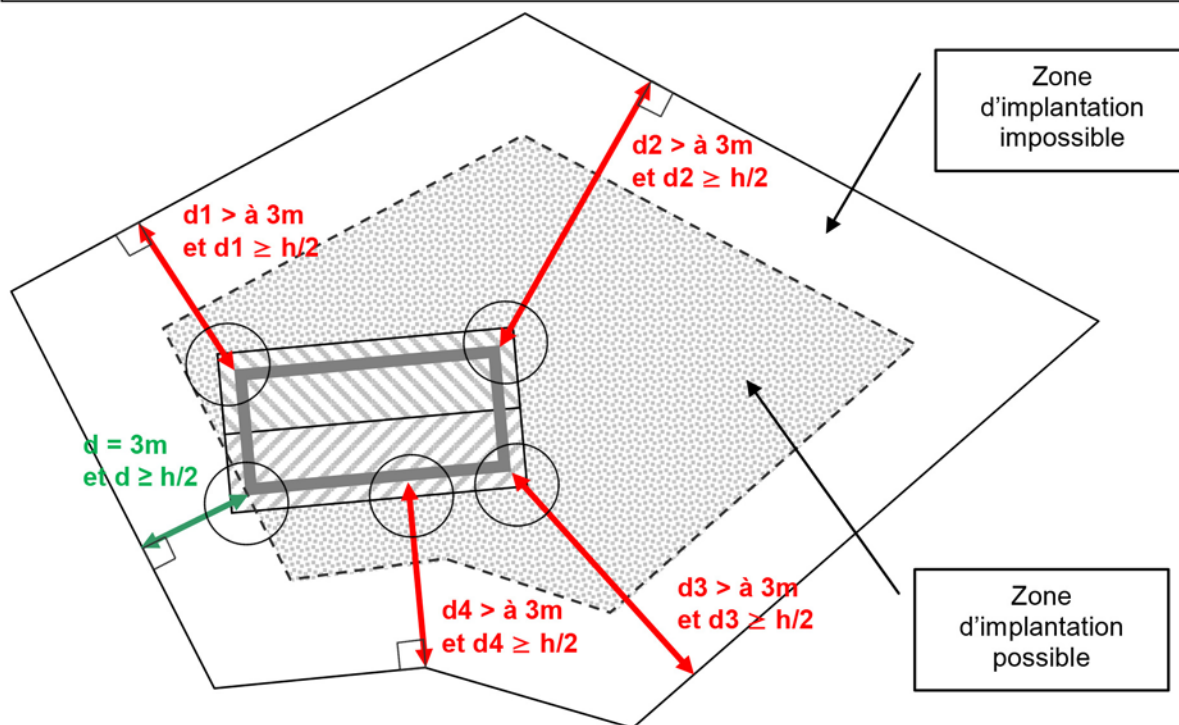
(Voir croquis page suivante)

## ARTICLE A 7

### Implantation de la construction par rapport aux limites séparatives

Si implantation non réalisée sur limite séparative :

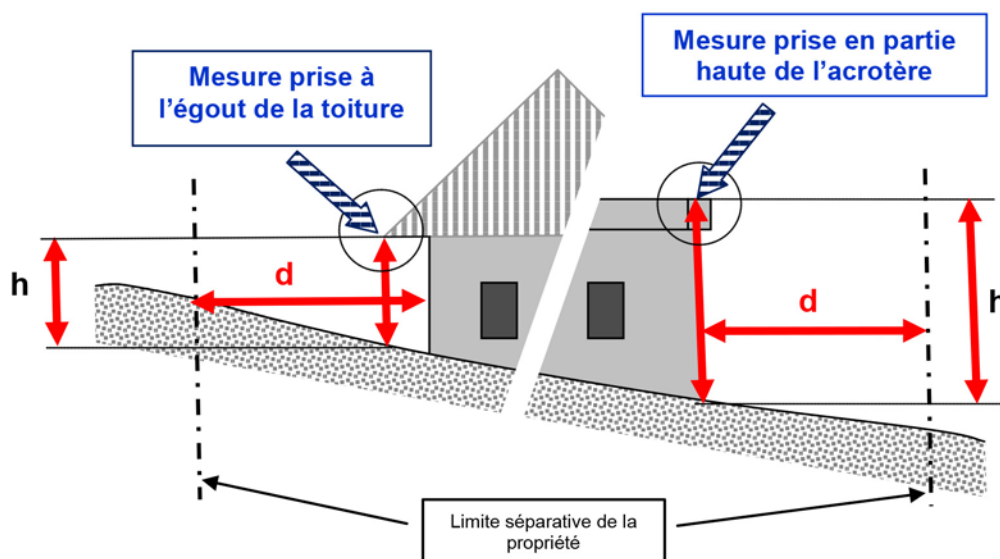
La distance  $d$ , à la limite séparative, est  $\geq 3 \text{ m}$  et  $\geq h/2$ ,  $h$  étant la hauteur du bâti prise à l'égout ou à l'acrotère.



#### Rappel : article 7 de l'annexe n°3 Définitions :

La hauteur  $h$  est mesurée :

- à partir du terrain naturel sur les remblais
- à partir du niveau du projet sur les déblais.



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

Il n'est pas prévu de règles particulières.

**ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL**

Il n'est pas prévu de Coefficient d'Emprise au Sol (CES) en A et en Aa.

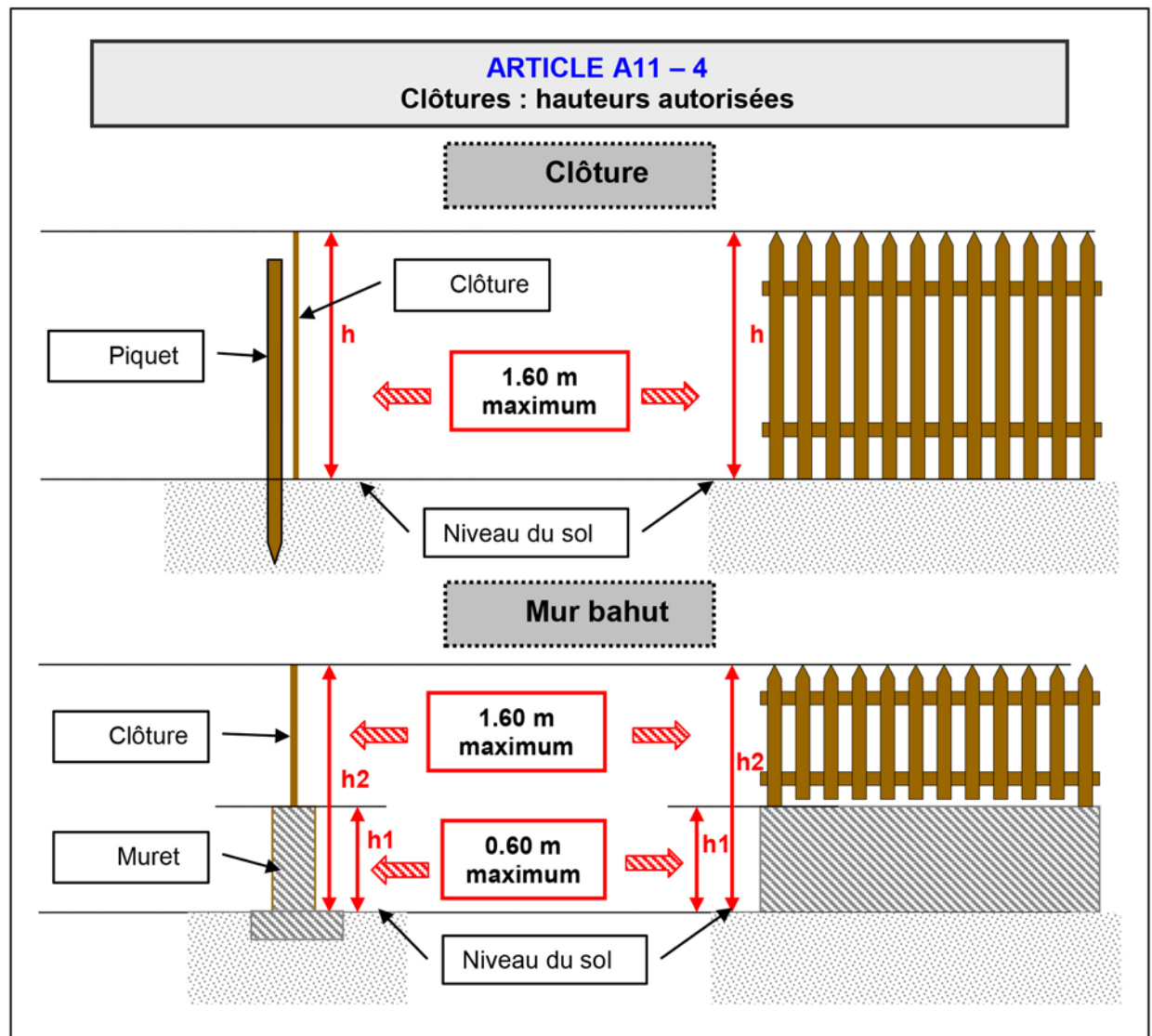
Dans les secteurs Ah et Am : est admise une emprise au sol résultant de l'application des prescriptions de l'article A 2.

**ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

1. **Bâtiments d'exploitation agricole** : les constructions ne devront pas dépasser une hauteur de 10 mètres à l'égout maximum.
2. **Habitations isolées liées à une activité agricole** :  
La hauteur est prise à l'égout de la toiture principale. Les croupes, lucarnes ne sont pas prises en compte.  
Elle est mesurée :
  - par rapport au terrain aménagé après travaux si celui-ci est plus bas que le terrain naturel d'origine,
  - par rapport au terrain naturel dans le cas contraire.Cette hauteur ne doit pas dépasser 6 mètres.
3. **Dans les secteurs Ah et Am** :  
Les extensions autorisées ne devront pas dépasser la hauteur de la construction existante.

**ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

1. Les divers modes d'occupation et utilisation du sol ne doivent pas, par leur implantation ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.
2. **Implantation des constructions** :  
Les constructions, par leur composition et leur accès, doivent s'adapter au terrain naturel, sans modification importante des pentes de celui-ci.
3. **Aspect des façades, murs, éléments verticaux et toitures** :
  - 3.1 Restauration des constructions représentatives de l'architecture vernaculaire : les règles qui s'appliquent sont celles de la zone Ua.
  - 3.2 Habitations séparées du volume d'exploitation et dans les secteurs Ah et Am : les règles qui s'appliquent sont celles de la zone Ud.
  - 3.3 Nouvelles constructions agricoles : Les façades pourront associer des murs en maçonnerie enduite de teinte gris beige et des parois de teinte brune ou en bois naturel.
  - 3.4 Les couvertures seront de teinte se rapprochant de celle de l'ardoise.
4. **Aspect des clôtures** :  
Les clôtures, devront s'inspirer des caractéristiques de l'existant. On recherchera au maximum la transparence.  
Toutefois, pour des raisons de sécurité publique, en bordure des voies ouvertes à la circulation, la hauteur, le type de clôtures et les caractéristiques des plantations peuvent être limités pour ne pas constituer une gêne ou un danger.



#### ARTICLE A 11 – 4

##### Clôtures : types de clôtures et de matériaux utilisés



Grillage souple, tissé, simple torsion



Grillage souple à mailles nouées



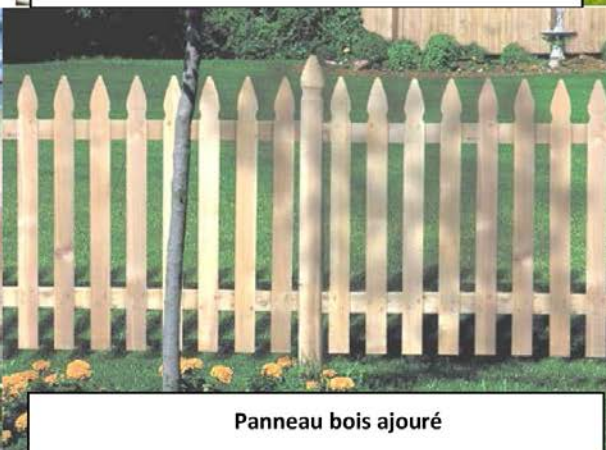
Grillage semi-rigide électrosoudés à mailles



Panneau rigide électrosoudés à mailles



Panneau ganivelle



Panneau bois ajouré

**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.

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

1. Les plantations existantes (arbres de haute tige, en alignement, bosquets, bois) doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. (sauf pour les résineux).
2. Les éléments ruraux du paysage (terrasses, haies de bocage, caractère des chemins, murets de soutènement...) doivent être préservés.
3. Les espaces non bâtis et non utilisés par la circulation automobile ou les cours de service doivent être plantés et engazonnés.
4. Les abords des bâtiments agricoles fonctionnels et des espaces de stockage seront paysagés par bouquets d'arbres à haute tige d'essence locale (voir annexe 1).
5. **Alignements boisés à préserver, au titre de l'article L123-1-7 du code de l'Urbanisme :**  
Des alignements boisés à préserver sont indiqués au plan de zonage par une trame particulière. Ces espaces sont à préserver ou reconstituer en cas de travaux à réaliser sur le chemin qu'ils longent.

**ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas prévu de règles particulières.

## **- TITRE IV -**

### **Dispositions applicables aux zones naturelles**

**"N"**

## CHAPITRE I - Dispositions applicables aux zones N

### Caractère des zones N (extrait du rapport de présentation)

Les zones N correspondent à des zones naturelles et forestières, équipées ou non, qu'il convient de protéger en raison de :

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

Dans les zones N et ses secteurs, la collectivité n'est pas tenue de créer des équipements publics (voirie, eau, assainissement).

Elles comprennent des secteurs :

- **Na** : site des anciens hôpitaux : reconversion agricole,
- **Np** : protection de captage (Npi : périmètre de protection immédiat de captage, et Npr : périmètre de protection rapproché de captage),
- **Ns** : domaine skiable,
- **NL** : équipements sportifs, culturels et espaces de loisirs,
- **Nc** : camping.

**Risques naturels** : La commune de St-Hilaire du Touvet est couverte par un PPRN approuvé par arrêté préfectoral du 08.07.2010.

Ce document vaut servitude d'utilité publique, et est annexé au dossier de PLU.

Il doit être obligatoirement consulté pour tout projet de construction et d'aménagement.

Intégration du PPR dans le plan de zonage : la carte réglementaire du PPR est insérée en encart sur le plan de zonage : elle précise les secteurs inconstructibles (en rouge), les secteurs soumis à prescriptions spéciales (en bleu). Il est à noter que l'ensemble de la commune est soumise au risque faible de ravinement et ruissellement de versant.

Les règles du PPRN sont applicables aux demandes d'occupation du sol sans qu'il soit fait référence au PLU et sans qu'il y ait recours à l'article R111-2 du code de l'Urbanisme.

### ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes constructions non autorisées dans l'article 2, et en particulier :

- le camping et le stationnement isolé de caravanes,
- **En secteur Npi et Npr** : Sont interdits toutes constructions, toutes activités et/ou rejets susceptibles d'altérer la qualité de l'eau.

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

#### 1. Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

##### 1.1 Dans l'ensemble de la zone N, sont autorisés :

- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et travaux d'infrastructures et les installations d'intérêt général telles que les postes de transformation E.D.F., stations de pompage, réservoir d'eau, stations d'épuration.
- Les constructions et équipements directement liés et nécessaires à l'activité forestière.
- Les abris en bois pour animaux parqués, ouverts au moins sur une face, d'une surface maximale de 20 m<sup>2</sup>, avec une hauteur à l'égout de 2,5 mètres au maximum. L'implantation de la construction sera sur limite parcellaire (ou à proximité immédiate) ou adossée aux haies et boisements existants.

- 1.2 En secteur Nc, sont autorisées :
    - les constructions et installations liées au camping.
  - 1.3 En secteur NL, sont autorisées :
    - les constructions et installations liées à la fonction sportive, loisirs, et culturelle.
  - 1.4 En secteur Ns, sont autorisées :
    - les constructions et installations liées au fonctionnement du domaine skiable.
  - 1.5 En secteur Npi et Npr :
    - les bâtiments liés à l'exploitation du réseau d'eau,
    - la reconstruction à l'identique en cas de sinistre sans changement de destination.
  - 1.6 En secteur Na :
    - les démolitions,
    - la reconversion agricole du site,
    - les bâtiments d'exploitation agricole (type bâtiment de stockage) non desservis par les réseaux, sans logement ni abri de bétail.
2. **Les occupations et utilisations du sol ci-dessus ne devront pas :**
    - 2.1 avoir des conséquences dommageables pour l'environnement et le paysage,
    - 2.2 présenter un risque de nuisance ou compromettre la stabilité des sols.
3. **Risques naturels :** Il est nécessaire de se reporter au PPR pour tout projet : certains secteurs sont soumis à des prescriptions spéciales, d'autres inconstructibles.

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

1. Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques sont adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.
2. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

**ARTICLE N 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

1. **Eau potable :**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.
2. **Eaux usées :**

Toute opération génératrice d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

En cas d'impossibilité de raccordement à un tel réseau ou en son absence, l'autorité compétente pourra admettre la mise en place d'un dispositif individuel qui respecte les dispositions de la réglementation en vigueur.

Les pétitionnaires doivent se conformer aux prescriptions du schéma d'assainissement annexé au PLU.

**3. Eaux pluviales :**

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

**4. Electricité, téléphone, câble :**

Sur fonds privés, les réseaux d'électricité et de téléphone et les réseaux câblés doivent être enterrés.

**ARTICLE N 5 - SUPERFICIE MINIMUM DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Sans objet

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

L'implantation des constructions est libre.

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

**1. Implantation par rapport aux limites :**

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude de ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- à la construction des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- dans le cas de réhabilitation d'un bâtiment existant ou de reconstruction dans son volume d'origine.

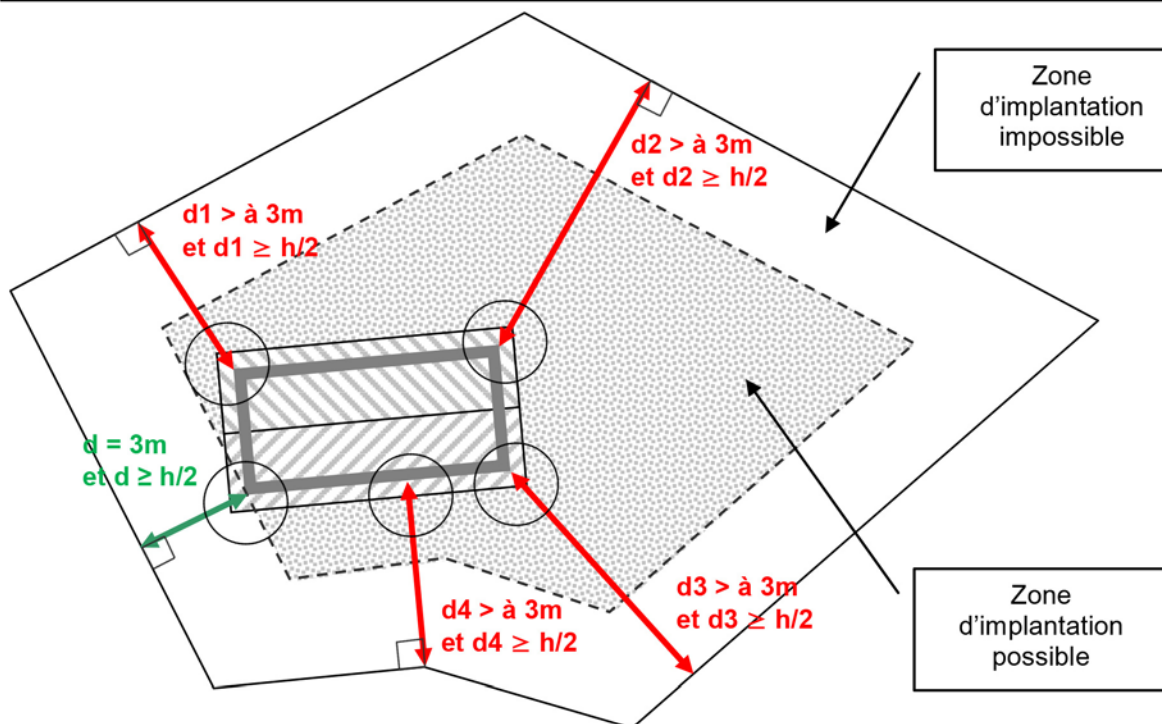
**2. Pour le recul par rapport aux cours d'eau :** il conviendra de se conformer au PPR.

# ARTICLE N 7

## Implantation de la construction par rapport aux limites séparatives

Si implantation non réalisée sur limite séparative :

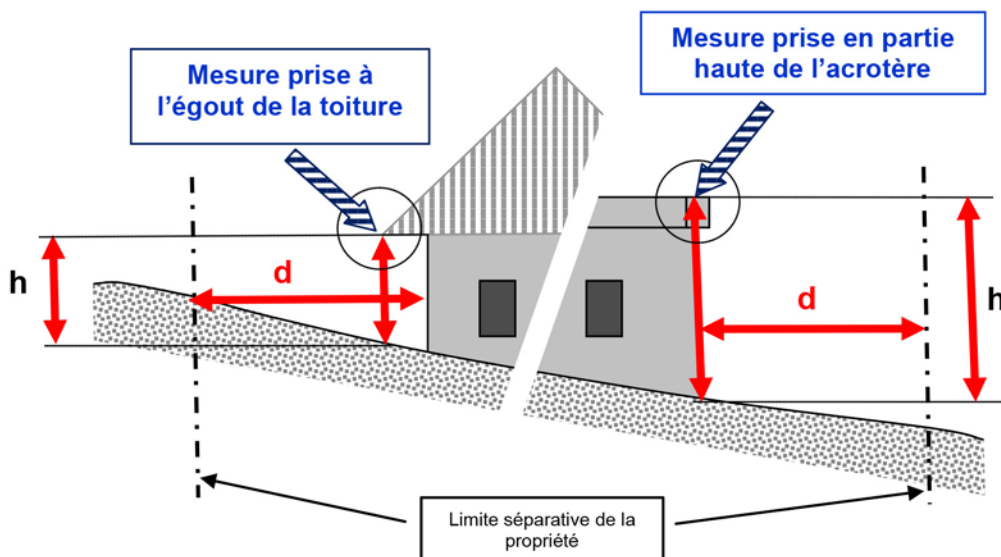
La distance  $d$ , à la limite séparative, est  $\geq 3 \text{ m}$  et  $\geq h/2$ ,  $h$  étant la hauteur du bâti prise à l'égout ou à l'acrotère.



### Rappel : article 7 de l'annexe n°3 Définitions :

La hauteur  $h$  est mesurée :

- à partir du terrain naturel sur les remblais
- à partir du niveau du projet sur les déblais.



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

Il n'est pas prévu de distance minimale entre constructions.

## ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

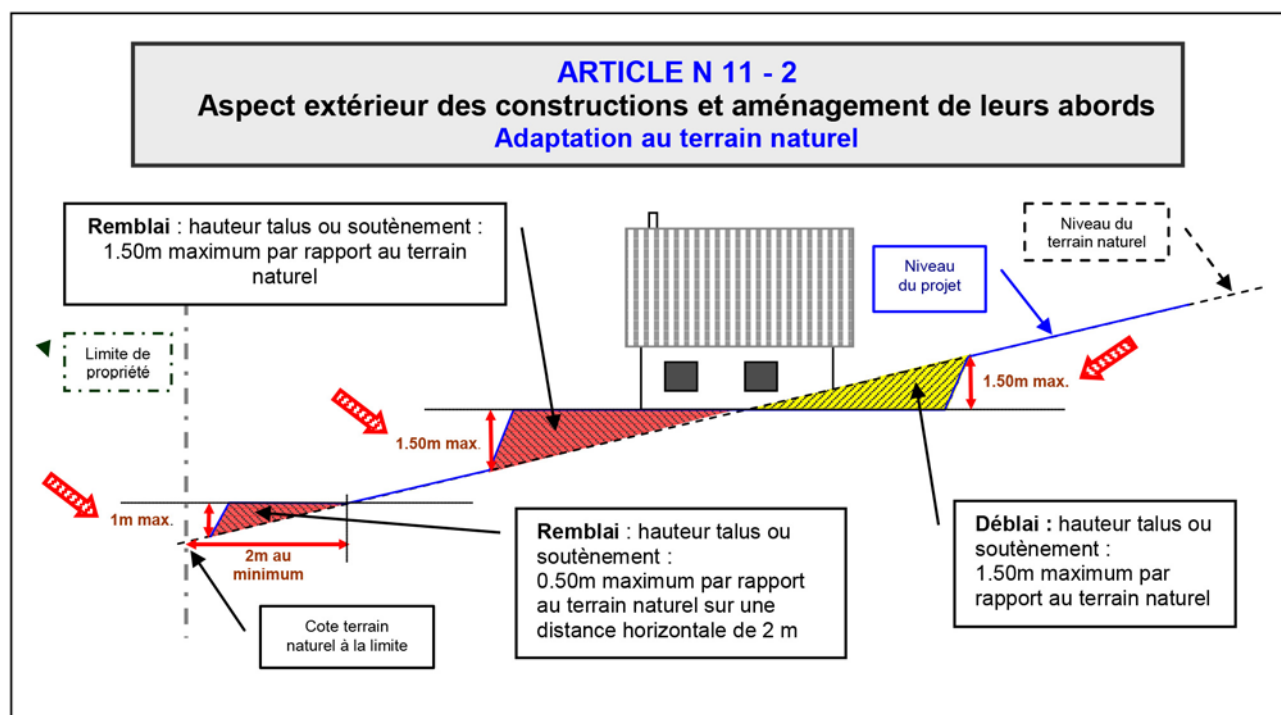
Il n'est pas fixé d'emprise au sol.

## ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. **Intervention sur les bâtiments existants :**  
Les extensions ne pourront dépasser la hauteur du volume existant.
2. **Constructions neuves :**  
La hauteur ne dépassera pas 6 mètres à l'égout de toiture.

## ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1. **Objectifs :** Les divers modes d'occupation et utilisation du sol ne doivent pas, par leur implantation ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.  
Les constructions en Na se conformeront aux prescriptions prévues en zone A.
2. **Implantation des constructions :**  
Les constructions, par leur composition et leur accès, doivent s'adapter au terrain naturel, sans modification importante des pentes de celui-ci.  
Afin d'assurer une bonne adaptation au terrain, les mouvements de terre qui ne sont pas liés à la construction ou à sa desserte sont limités à 1,50 mètres au-dessus ou au-dessous du terrain naturel.  
En limite de parcelle, le talutage en remblais sera au maximum de 1,00 mètre de haut dans une bande de 2,00 mètres le long des limites de propriété, et se termineront au terrain naturel sur les limites.



**3. Réhabilitation du patrimoine bâti :**

Les règles qui s'appliquent sont celles de la zone Ua.

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

1. Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques.
2. Il est exigé :  
Pour les constructions à usage d'habitation : 2 places par logement.

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

**Alignements boisés à préserver, au titre de l'article L123-1-5,7° du code de l'Urbanisme :**

Des alignements boisés à préserver sont indiqués au plan de zonage par une trame particulière. Ces espaces sont à préserver ou reconstituer en cas de travaux à réaliser sur le chemin qu'ils longent.

**ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.

## **- ANNEXES -**

### **ANNEXE 1**

Cahier de recommandations concernant la plantation de végétaux

### **ANNEXE 2**

Nuancier RAL pour les menuiseries extérieures et les portails

### **ANNEXE 3**

Dispositions s'appliquant dans toutes les zones

### **ANNEXE 4**

Règles de visibilité : Conseil Général de l'Isère

### **ANNEXE 5**

Fiches pratiques et méthodes : habiter en montagne aujourd'hui / PNRC  
(Parc Naturel Régional de Chartreuse)

## **ANNEXE 1**

# **Cahier de recommandations concernant la plantation de végétaux**

### **Concevoir et réussir un espace planté sur le Plateau des Petites Roches**

La conception d'un espace planté doit respecter certains objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durable, en particulier le respect et la protection des paysages, des écosystèmes et de la biodiversité.

Lors de la réalisation ou de la rénovation d'une construction, se pose le problème de la plantation des espaces d'accompagnement.

Une plantation raisonnée doit prendre en compte un certain nombre d'éléments dont certaines conséquences (entrave au déneigement, ombre portée, problème de voisinage) ne se mesurent que quelques années plus tard, c'est-à-dire lorsque les végétaux atteignent un certain développement, 4 à 5 ans pour les arbustes et 10 à 20 ans pour les arbres, compte tenu des conditions pédoclimatiques du Plateau des Petites Roches.

Nos paysages sont encore en grande partie composés de végétaux autochtones qui permettent de lui conférer un aspect montagnard. Afin de conserver ce patrimoine paysager, il est nécessaire de s'abstenir d'utiliser dans nos espaces paysagers des végétaux trop "décoratifs", trop 'exotiques' qui en modifieraient l'aspect et le banaliseraient.

Des végétaux indigènes s'intègrent naturellement dans le paysage et sont plus résistants aux maladies et accidents climatiques, ce qui n'est souvent pas le cas des végétaux importés.

Sans tomber dans un excès de sobriété paysagère ce document présente des gammes végétales composées de plantes indigènes mais aussi de végétaux exotiques dont l'intégration paysagère reste douce tout en permettant une esthétique plus élaborée.

## Le projet de plantation : de nombreux enjeux

### 1) Le paysage

Une plantation, par sa composition, s'inscrit dans le paysage environnant.

Sur le Plateau des petites Roches, les bâtiments d'habitation ou d'élevage étaient traditionnellement séparés les uns des autres et entourés d'espaces ouverts : prêtres, terres cultivées et vergers.

Seuls quelques chemins étaient bordés d'arbres d'émonde dont le rôle était de protéger les sols de l'érosion.

Le lit des torrents étaient également accompagnés d'un ripisylve de protection.

L'urbanisation a fait apparaître une trame de haies de type urbaine. Le caractère persistant de cette trame renforce sa présence et l'artificialisation du paysage traditionnel montagnard en participant à sa fermeture.

### 2) L'enrichissement en biodiversité

La gamme végétale peut apporter de la biodiversité sous certaines conditions :

- que les plantations ne soient pas monospécifiques mais en mélange d'espèces,
- que la plantation ne soit pas exclusivement persistante (pas + d'1/3),
- que la plantation soit composée, de préférence, d'espèces indigènes mais, de toute manière, attractives pour la faune (Lieu d'habitat, de reproduction et de nourrissage de la faune).

### 3) La technique de plantation

La technique de plantation doit être appropriée :

- Les distances de plantation doivent être appropriées et proportionnelles au développement des végétaux : une plantation trop dense provoque l'élongation des végétaux, donc une hauteur excessive qui intensifie les opérations de taille,
- Une plantation suffisamment dense empêche le développement de plantes indésirables (mauvaises herbes) et donc diminue les opérations d'entretien.
- La plantation de jeunes plants, si elle ne permet pas d'avoir un effet immédiat, permet une meilleure installation, donc un meilleur effet à long terme.

### 4) L'intensité de l'entretien

- Une haie rigide se taille plus qu'une haie libre.
- Une haie plantée de façon trop dense se taille plus.
- Un mauvais choix dans le développement des végétaux intensifie les opérations de taille.

### 5) Le microclimat

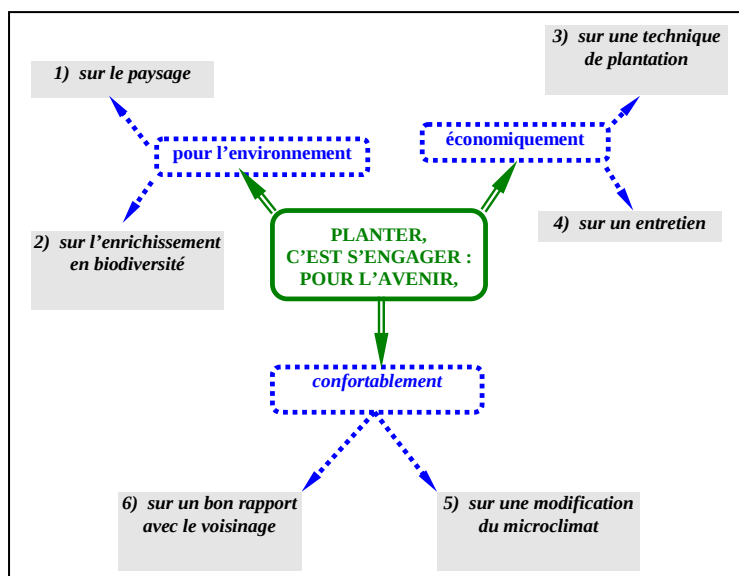
- Une plantation peut engendrer une ombre portée très préjudiciable, sous nos altitudes, à l'environnement.
- Une plantation peut protéger du vent et du froid, mais parfois elle peut dévier le vent et le renforcer localement, provoquer des congères.
- Une plantation peut apporter un ombrage pour la période estivale.

### 6) Le bon rapport avec le voisinage

Une plantation peut avoir des conséquences sur le voisinage :

- Ombre portée préjudiciable à l'ensoleillement,
- Vue bouchée,
- Effet invasif de l'espace,
- Invasion de feuilles à l'automne,
- Problème d'accès pour l'entretien,
- Entrave pour le déneigement.

Il est bon d'informer son voisinage de ses projets afin d'éviter toute contestation à venir.



## PLANTER UN ARBRE, C'EST AGIR LOCALEMENT SUR LE PAYSAGE

Avant la plantation d'un arbre, des questions sont impérativement à se poser.

Il faut considérer un arbre dans son développement adulte, ainsi un petit sapin de Noël peut atteindre plus de 20m de haut au bout d'une trentaine d'années.

Un arbre s'inscrit dans un espace défini, par sa surface et ce qui l'entoure.

⇒ La majorité des arbres occupe rapidement une vingtaine de mètres carrés, l'espace dont je dispose peut-il supporter cet empiètement ?

L'occupation de cet espace, ne va-t-il pas se faire au détriment d'autres éléments ?

⇒ Une plantation trop proche de mur (en particulier les vieux murs sans fondation) peut, par le développement racinaire, altérer la solidité de l'ouvrage (effet de coin).

⇒ Une plantation trop proche du voisinage peut lui infliger une ombre préjudiciable (bilan thermique à la baisse).

⇒ La stabilité et la solidité d'un arbre est à surveiller (ruptures, chutes...).

Choisir des arbres à grand développement aura pour conséquence dans l'avenir de leur infliger des tailles traumatisantes.

Entretenir un arbre à grand développement impose une surveillance et un entretien à long terme qui permettra de le conserver en bon état sanitaire, en diminuant artificiellement son développement par des opérations de taille douce.

Pour nos jardins, il est préférable de choisir des arbres à petit développement qui ne nécessiteront que très peu d'entretien.

Les listes suivantes sont indicatives et le choix de la gamme végétale est issu de l'observation des jardins et du paysage.

| Arbres à faible développement pour jardins particuliers   |                            |                         |                  |
|-----------------------------------------------------------|----------------------------|-------------------------|------------------|
| Nom botanique                                             | Nom commun                 | Hauteur et diamètre     | Espèce indigènes |
| Acer campestre                                            | Erable champêtre           | h = 10/15m / Ø = 5/10m  | x                |
| Acer ginnala                                              | Erable de Mandchourie      | h = 7/10m / Ø = 5/7m    |                  |
| Alnus glutinosa                                           | Aulne glutineux            | h = 7/10m / Ø = 5/7m    | x                |
| Alnus viridis                                             | Aulne vert                 | h = 5/7m / Ø = 4/5m     | x                |
| Betula pendula                                            | Bouleau blanc              | h = 10/15m / Ø = 7/10m  |                  |
| Corylus columna                                           | Noisetier de Byzance       | h = 10/15m / Ø = 7/10m  | x                |
| Crataegus laevigata                                       | Aubépine                   | h = 5/7m / Ø = 3/5m     | x                |
| Crataegus monogyna                                        | Aubépine                   | h = 5/7m / Ø = 3/5m     |                  |
| Fraxinus ornus                                            | Frêne à fleur              | h = 5/7m / Ø = 3/4m     | x                |
| Laburnum anagyroides                                      | Cytise                     | h = 7/10m / Ø = 3/4m    | x                |
| Malus sp.                                                 | Pommier à fleur            | h = 5/7m / Ø = 4/5m     | x                |
| Prunus padus                                              | Merisier à grappe          | h = 10/15m / Ø = 5/7m   | x                |
| Prunus sargentii                                          | Prunier de Sargent         | h = 7/10m / Ø = 3/5m    |                  |
| Pyrus calleryana 'Chanticleer'                            | Poirier à fleur            | h = 10/15m / Ø = 3/5m   |                  |
| Salix alba                                                | Saule blanc                | h = 10/15m / Ø = 5/7m   | x                |
| Sorbus aria                                               | Alisier blanc / Allouchier | h = 8/10m / Ø = 4/6m    | x                |
| Sorbus aucuparia                                          | Sorbier des oiseaux        | h = 10/12m / Ø = 4/6m   | x                |
| Arbres à grand développement pour parcs et grands jardins |                            |                         |                  |
| Acer platanoides                                          | Erable plane               | h = 20/30m / Ø = 15/20m | x                |
| Acer pseudoplatanus                                       | Erable sycomore            | h = 25/30m / Ø = 15/20m | x                |
| Betula pendula                                            | Bouleau blanc              | h = 10/15m / Ø = 7/10m  | x                |
| Carpinus betulus                                          | Charme commun              | h = 15/20m / Ø = 7/10m  | x                |
| Fagus sylvatica                                           | Hêtre                      | h = 20/30m / Ø = 15/20m | x                |
| Fraxinus excelsior                                        | Frêne                      | h = 20/30m / Ø = 15/20m | x                |
| Prunus avium                                              | Merisier                   | h = 15/20m / Ø = 10/15m | x                |
| Quercus pubescens                                         | Chêne pubescent            | h = 20/25m / Ø = 10/15m | x                |
| Tilia cordata                                             | Tilleul à petites feuilles | h = 20/30m / Ø = 15/20m | x                |
| Tilia platyphyllos                                        | Tilleul de Hollande        | h = 20/30m / Ø = 15/20m |                  |

## PLANTER UNE HAIE, C'EST AUSSI AGIR LOCALEMENT SUR LE PAYSAGE

- ⇒ Une haie s'inscrit dans un ensemble caractérisé par une logique, une ambiance paysagère : son aspect, sa composition doit être en adéquation avec le paysage,
- ⇒ Une haie délimite une surface, sépare deux lieux : son implantation doit être logique et lisible.
- ⇒ Une haie doit accompagner le rythme saisonnier du paysage : son aspect, sa composition permet de jouer la saisonnalité.

### CLASSIFICATIONS DES HAIES

| Classification des haies selon leurs hauteurs |              |                                                                                               |
|-----------------------------------------------|--------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|
| Types de haies                                | Hauteurs     | Fonctions principales                                                                         |
| <b>Haies basses</b>                           | 0.50 à 1.50m | - décoration,<br>- délimitation d'un espace.                                                  |
| <b>Haies de clôture</b>                       | 1.50 à 2m    | - délimitation d'un espace,<br>- protège des regards indiscrets.                              |
| <b>Haies hautes</b>                           | > à 2m       | - délimitation d'un espace,<br>- bloque la vue<br>- protection contre les intempéries (vent). |

| Classification des haies selon leurs traitements                                                                                                                                                                          |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>les haies libres</b> (non taillées) : aspect naturel ne nécessitant pas un entretien annuel (une intervention tous les 3 à 5 ans) et dont une partie des déchets verts peut être valorisée en bois d'allumage (fagot). |
| <b>les haies rigides strictes</b> (taillées 'au carré') : aspect architecturé (mur végétal) nécessitant un entretien annuel suivi qui produit beaucoup de déchets verts.                                                  |
| <b>les haies rigides architecturées</b> (taillées en formes géométriques ou aléatoires)                                                                                                                                   |

| Classification des haies selon leurs compositions végétales |                                                                                                                              |                                                   |                                                                                                                                                    |
|-------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Types de haies                                              | composition végétale                                                                                                         | esthétique                                        | avantages<br>inconvénients                                                                                                                         |
| <b>haies monospécifiques</b>                                | ♦ une seule espèce végétale                                                                                                  | ♦ effet de masse                                  | ♦ 😊 proportion et unité dans une composition<br>♦ ☹ variabilité saisonnière<br>♦ ☹ écologique<br>♦ ☹ risque de disparition par attaque parasitaire |
| <b>haies plurispécifiques : haie bocagère</b>               | ♦ plusieurs espèces végétales<br>♦ espèces indigènes<br>♦ 3 strates végétales :<br>arborescente<br>buissonnante<br>herbacée  | ♦ aspect rural, naturel                           | ♦ 😊 intégration dans un paysage rural<br>♦ 😊 écologique<br>♦ 😊 aux attaques parasitaires<br>♦ 😊 variabilité saisonnière                            |
| <b>haies plurispécifiques : haie paysagère</b>              | ♦ plusieurs espèces végétales<br>♦ espèces indigènes et exotiques<br>♦ 2 strates végétales :<br>arborescente<br>buissonnante | ♦ aspect mi-rural mi-urbain; naturel et horticole | ♦ 😊 intégration dans un paysage rural<br>♦ 😊 écologique<br>♦ 😊 variabilité saisonnière<br>♦ 😊 résistant aux attaques parasitaires                  |
| <b>haies plurispécifiques : haie composées</b>              | ♦ plusieurs espèces végétales<br>♦ espèces exotiques :<br>♦ 1 strate végétale buissonnante                                   | ♦ aspect horticole et exotique                    | ♦ 😊 intégration en milieu urbain<br>♦ 😊 variabilité saisonnière<br>♦ ☹ sensible aux attaques parasitaires                                          |
| 😊😊 Très bien / 😊 bien / 😊 moyen / ☹ mauvais                 |                                                                                                                              |                                                   |                                                                                                                                                    |

| Arbustes décoratifs à feuillage caduc      |                             |               |                  |                      |
|--------------------------------------------|-----------------------------|---------------|------------------|----------------------|
| Nom botanique                              | Nom commun                  | Hauteur       | Espèce indigènes | Recommandé pour haie |
| Amelanchier canadensis                     | Amélanchier du Canada       | h = 6/8m      |                  | <b>x</b>             |
| Amelanchier ovalis                         | Amélanchier à feuille ovale | h = 4/5m      | <b>x</b>         | <b>x</b>             |
| Chaenomeles sp.                            | Cognassier à fleur          | h = 1/3m      |                  | <b>x</b>             |
| Cornus alba                                | Cornouiller blanc           | h = 2/3m      |                  | <b>x</b>             |
| Cornus mas                                 | Cornouiller mâle            | h = 2/5m      | <b>x</b>         | <b>x</b>             |
| Cornus sanguinea                           | Cornouiller sanguin         | h = 2/5m      | <b>x</b>         | <b>x</b>             |
| Cornus stolonifera<br>'Flaviramea Superba' | Cornouiller à bois vert     | h = 2/3m      |                  | <b>x</b>             |
| Coryllus avellana                          | Noisetier coudrier          | h = 3/5m      | <b>x</b>         |                      |
| Cotoneaster horizontalis                   | Cotonéaster                 | h = 1.5m      |                  |                      |
| Deutzia sp.                                | Deutzie                     | h = 1 à 3m    |                  | <b>x</b>             |
| Euvonymus alatus                           | Fusain ailé                 | h = 1.5 à 2m  |                  |                      |
| Euvonymus europaeus                        | Fusain d'Europe             | h = 2/3m      | <b>x</b>         | <b>x</b>             |
| Exochorda racemosa                         | Exochorda                   | h = 2/3m      |                  |                      |
| Hibiscus syriacus                          | Ketmie                      | h = 2/3m      |                  |                      |
| Hippophae rhamnoides                       | Argousier                   | h = 1/2m      |                  | <b>x</b>             |
| Kolkwitzia amabilis                        | Kolkwitzia                  | h = 2/3m      |                  |                      |
| Ligustrum ovalifolium                      | Troène de Californie        | h = 2/3m      |                  | <b>x</b>             |
| Ligustrum vulgare                          | Troène commun               | h = 1.5/2m    | <b>x</b>         | <b>x</b>             |
| Lonicera tatarica                          | Chèvrefeuille arbustif      | h = 3/5m      |                  | <b>x</b>             |
| Lonicera xylosteum                         | Chamérisier à balais        | h = 1/5m      | <b>x</b>         | <b>x</b>             |
| Potentilla sp                              | Potentille arbustive        | h = 08/1m     |                  |                      |
| Ribes sanguineum                           | Cassis fleur                | h = 2/3m      |                  | <b>x</b>             |
| Rosa rugosa                                | Rosier rugueux              | h = 1.5/2m    |                  | <b>x</b>             |
| Salix caprea                               | Saule marsault              | h = 3/5m      | <b>x</b>         | <b>x</b>             |
| Salix daphnoides                           | Saule faux-daphné           | h = 5/7m      | <b>x</b>         |                      |
| Salix purpurea                             | Saule à bois rouge          | h = 2/3m      | <b>x</b>         | <b>x</b>             |
| Salix rosmarinifolia                       | Saule à feuille de romarin  | h = 1.5/2m    | <b>x</b>         | <b>x</b>             |
| Salix viminalis                            | Osier                       | h = 3/5m      | <b>x</b>         |                      |
| Sambucus nigra                             | Sureau noir                 | h = 5/7m      | <b>x</b>         |                      |
| Sambucus racemosa                          | Sureau à grappes            | h = 3/5m      | <b>x</b>         |                      |
| Spiraea sp                                 | Spirées à fleurs blanches   | h = 2/3m      |                  | <b>x</b>             |
| Spiraea sp                                 | Spirée à fleurs roses       | h = 0.80/1.5m |                  | <b>x</b>             |
| Symphoricarpos albus                       | Symphorine                  | h = 1/2m      |                  | <b>x</b>             |
| Syringa vulgaris                           | Lilas                       | h = 2/3m      |                  |                      |
| Viburnum botnantense                       | Viorne                      | h = 2/3m      |                  |                      |
| Viburnum opulus                            | Boule de neige              | h = 2/3m      |                  |                      |
| Viburnum lantana                           | Viorne mancienne            | h = 2/3m      | <b>x</b>         | <b>x</b>             |
| Weigelia                                   | Weigelia                    | h = 1.5/2.5m  |                  | <b>x</b>             |
| Arbustes décoratifs à feuillage persistant |                             |               |                  |                      |
|                                            |                             |               |                  |                      |
| Buxus sempervirens                         | Buis                        | h = 2/3m      | <b>x</b>         | <b>x</b>             |
| Cotoneaster franchetti                     | Cotonéaster                 | h = 2/3m      |                  | <b>x</b>             |
| Cotoneaster watereri                       | Cotonéaster                 | h = 2/4m      |                  | <b>x</b>             |
| Ilex aquifolium                            | Houx commun                 | h = 2/5m      | <b>x</b>         | <b>x</b>             |
| Prunus laurocerasus<br>'Herbergii'         | Laurier cerise              | h = 2/3m      |                  | <b>x</b>             |
| Prunus laurocerasus<br>'Otto Luyken'       | Laurier cerise              | h = 1.5m      |                  |                      |

## **ANNEXE 2**

### **Nuancier RAL pour les menuiseries extérieures et les portails**

Ce nuancier permet de choisir une couleur pour les menuiseries extérieures et les portails.

Il fait référence au nuancier RAL

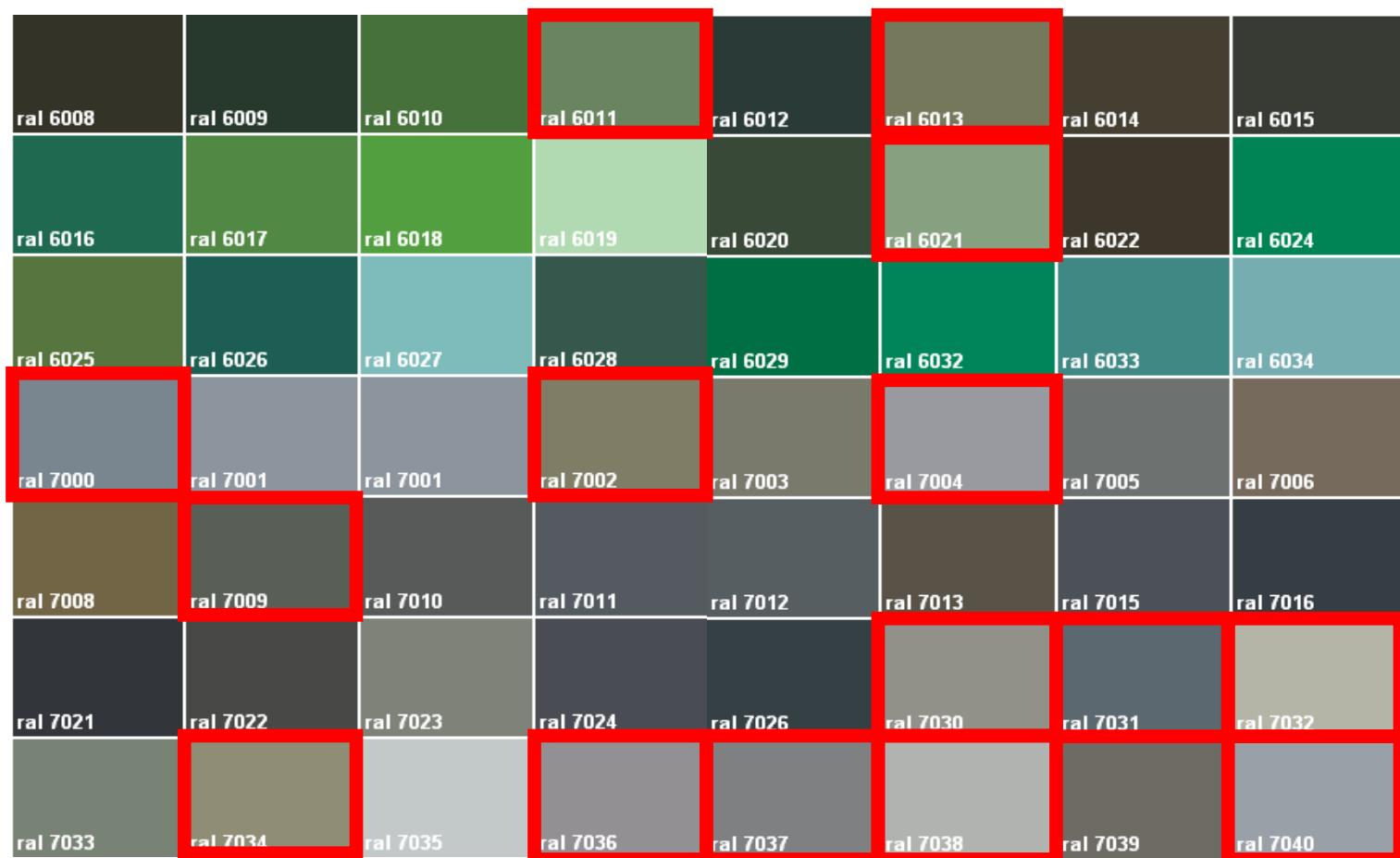
D'origine Allemande, la naissance du "RAL" (Reichsausschuss für Lieferbedingungen) remonte à 1927. L'objectif du "RAL" est la standardisation dans le domaine des couleurs par la définition d'un nombre limité de gradations de couleurs (couleurs étalon du "RAL" qui dans la gamme "classique" en compte environ 200). Ce nuancier est couramment utilisé dans l'industrie, le bâtiment et même les véhicules industriels. Mais le nombre limité des teintes "RAL" signifie que toutes les teintes existantes n'ont pas forcément de correspondance exacte.

Les couleurs retenues (encadrées en rouge - voir pages suivantes) ont en commun une teinte gris clair avec variantes de nuances possibles de bleu, de vert, de violet ou de brun.



RAL 1020 Jaune olive

RAL 5014 Bleu pigeon



RAL 6011 Vert réséda  
RAL 6013 Vert jonc  
RAL 6021 Vert pâle

RAL 7000 Petit-gris  
RAL 7002 Gris olive  
RAL 7004 Gris de sécurité

RAL 7009 Gris vert  
RAL 7030 Gris pierre  
RAL 7031 Gris bleu

RAL 7032 Gris silex  
RAL 7034 Gris jaune  
RAL 7036 Gris platine

RAL 7037 Gris poussière  
RAL 7038 Gris agate  
RAL 7040 Gris fenêtre

|          |          |          |          |
|----------|----------|----------|----------|
| ral 7042 | ral 7043 | ral 7044 | ral 8000 |
| ral 8007 | ral 8008 | ral 8011 | ral 8012 |
| ral 8019 | ral 8022 | ral 8023 | ral 8024 |
| ral 9003 | ral 9004 | ral 9005 | ral 9010 |
| ral 8001 | ral 8002 | ral 8003 | ral 8004 |
| ral 8014 | ral 8015 | ral 8016 | ral 8017 |
| ral 8025 | ral 8028 | ral 9001 | ral 9002 |
| ral 9011 | ral 9016 | ral 9017 | ral 9018 |

RAL 8000 Brun vert  
RAL 8014 Brun sépia

RAL 8008 Brun olive  
RAL 8019 Brun gris

RAL 8011 Brun noisette  
RAL 8028 Brun terre

## ANNEXE 3

### DISPOSITIONS S'APPLIQUANT DANS TOUTES LES ZONES

#### ARTICLE 1 – ASSAINISSEMENT

Toute opération génératrice d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement. En cas d'impossibilité de raccordement gravitaire à un tel réseau, au besoin celui-ci sera fait à l'aide d'une installation de relevage que le pétitionnaire (ou groupement de propriétaires) devra mettre en place et entretenir.

Uniquement en zone A et NL et, si et seulement si le réseau n'est pas à proximité, l'autorité compétente pourra admettre la mise en place d'un dispositif individuel qui respecte les dispositions de la réglementation en vigueur et du RSD (Règlement Sanitaire Départemental).

#### ARTICLE 2 - RECIPROCITE DES RECULS AUTOUR DES BATIMENTS AGRICOLES

Pour information, il est rappelé que l'article L.111.3 du Code Rural précise :

*« 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 PLU ou, dans les communes non dotées d'un PLU, 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 des 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 à l'alinéa précédent. »*

**Les bâtiments d'élevage sont repérés sur le Règlement graphique (document 3.2)**

#### ARTICLE 3 – RISQUES NATURELS

La commune de St-Hilaire du Touvet est couverte par un PPRN approuvé par arrêté préfectoral du 08.07.2010.

Ce document vaut servitude d'utilité publique, et est annexé au dossier de PLU.

Il doit être consulté pour tout projet de construction et d'aménagement.

#### ARTICLE 4 – QUALITE ARCHITECTURALE ET ENVIRONNEMENTALE

**Objectif de qualité architecturale et environnementale et consultance architecturale :**

La commune invite les porteurs de projets à consulter le CAUE afin d'éviter la remise en cause de projets inadaptés. De même, ils sont invités à consulter les fiches architecturales rédigées par le PNRG qui sont annexées au présent PLU. (document téléchargeable sur le site internet du PNR de Chartreuse ou sur [www.habiter-ici.com](http://www.habiter-ici.com))

## ARTICLE 5 – DEFINITIONS

Les définitions doivent être prises en compte pour l'application du règlement et de ses documents graphiques.

**Construction principale** : C'est le bâtiment ayant la fonction principale dans un ensemble de constructions ou le bâtiment le plus important dans un ensemble de constructions ayant la même fonction.

**Extension** : Il s'agit d'une augmentation de la surface et /ou du volume d'une construction. Elle peut intervenir horizontalement dans la continuité de la construction principale, verticalement, par une surélévation de la construction, ou par décaissement du sol sous le bâti existant.

**Construction annexe** : Il s'agit d'un bâtiment situé sur le même terrain que la construction principale, implanté isolément. Il n'est affecté ni à l'habitation, ni à l'activité : garage, abri de jardin, abri à vélo, abri de voiture ou abri de moins de 50m<sup>2</sup>.

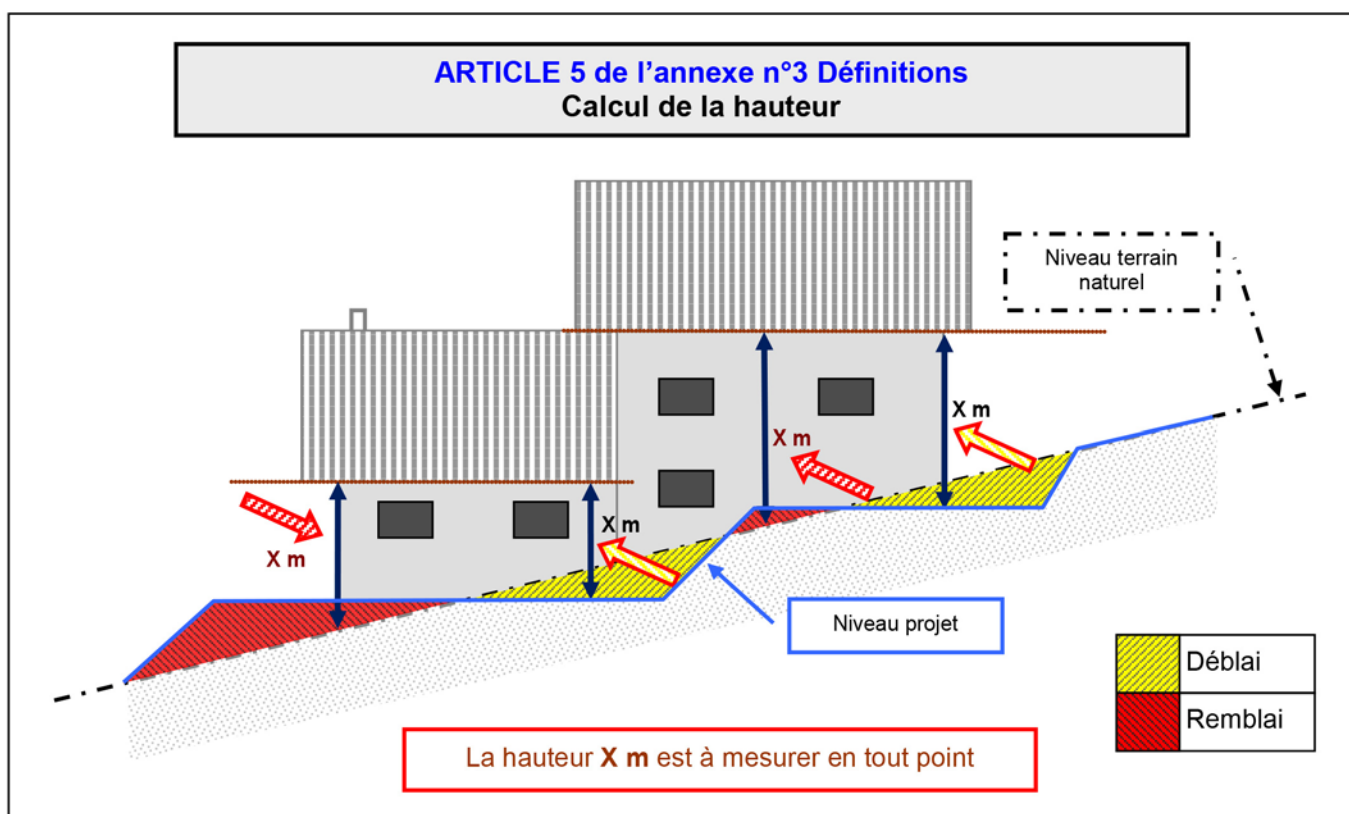
### **Calcul de la hauteur :**

La hauteur est mesurée en tout point à l'égout de la toiture principale, ou à l'acrotère pour les toits terrasse. Les croupes, lucarnes ne sont pas prises en compte.

Elle est mesurée :

- par rapport au terrain aménagé après travaux si celui-ci est plus bas que le terrain naturel d'origine,
- par rapport au terrain naturel dans le cas contraire.

Voir croquis ci-dessous.



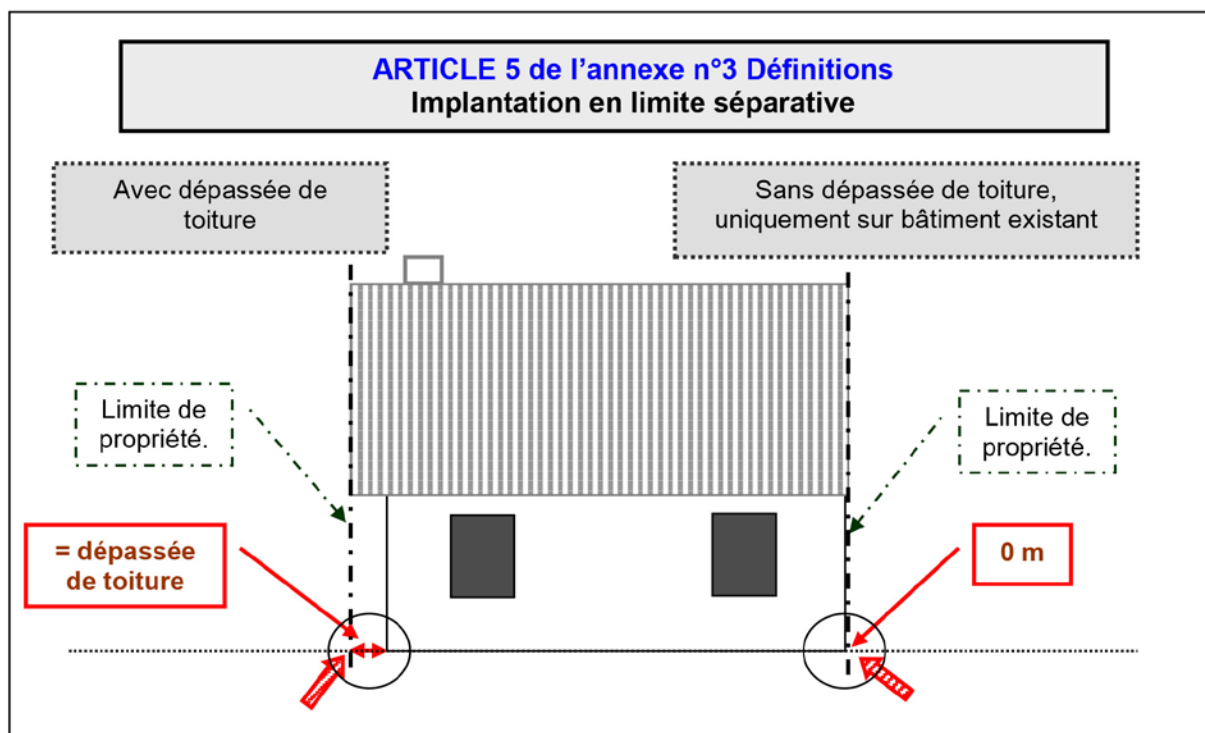
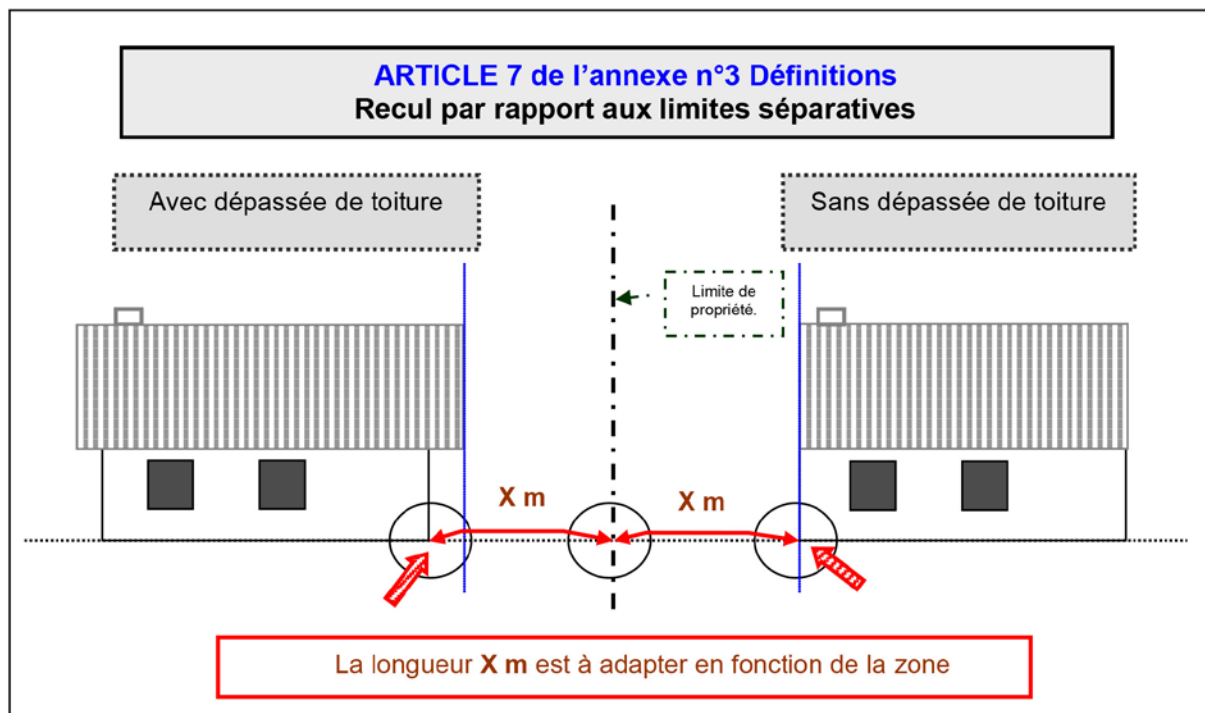
**Habitat intermédiaire** : habitat qui cumule les avantages du collectif (compacité, mutualisation d'espaces ou d'équipements) et de l'individuel (terrasses, espaces sans vis-à-vis...)

### **Reculs par rapport aux limites séparatives :**

Le recul est mesuré entre le bâti (croisement du sol et du bâti) et la limite séparative.

**Implantation en limite** : c'est l'égout de toiture qui se trouve à l'aplomb de la limite (le bâtiment étant donc en retrait par rapport à la limite séparative de la largeur de la dépassée de toiture).

Voir croquis page suivante.



## ARTICLE 6 – REFERENCES AU CODE CIVIL

Il est rappelé que le Code Civil règle notamment, les conditions d'accès aux parcelles ainsi que les servitudes vis-à-vis du fonds voisin concernant les ouvertures, le rejet des eaux pluviales, les servitudes de **cour** commune.

## ARTICLE 7 – DISPOSITIONS DIVERSES

### Les démolitions sont soumises au permis de démolir :

Conformément à la délibération du 25 avril 2013, les démolitions sont soumises au permis de démolir sur l'ensemble du territoire communal.

### Les clôtures :

Conformément à la délibération du 25 avril 2013, l'édification des clôtures sur l'ensemble du territoire communal est soumise à déclaration préalable.

# ANNEXE 4

## REGLES DE VISIBILITE



Territoire du Grésivaudan – Service aménagement

### Légitimité de l'avis du gestionnaire de la voie :

Article R423-53 du code de l'urbanisme :

« Lorsque le projet aurait pour effet la création ou la modification d'un accès à une voie publique dont la gestion ne relève pas de l'autorité compétente pour délivrer le permis, celle-ci **consulte l'autorité ou le service gestionnaire** de cette voie, sauf lorsque le plan local d'urbanisme ou le document d'urbanisme en tenant lieu régleme de façon particulière les conditions d'accès à ladite voie. »

### Article R111-2 :

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.

### Calcul du triangle de visibilité :

Cette notion de sécurité publique concerne notamment la sécurité routière, potentiellement dégradée par les accès aux nouvelles constructions.

C'est pourquoi lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme, le gestionnaire de la voie étudie les conditions d'accès : visibilité, masques à la visibilité ; pente. Pour cela, il s'appuie sur les recommandations du CERTU et du SETRA, qui édictent les règles de l'art.

Le dégagement de la visibilité doit être complètement maîtrisé par le demandeur (la vue au-dessus d'une clôture ou construction voisine ne peut être utilisée, parce que ce dégagement de visibilité peut subir des modifications.

Et ce triangle de visibilité doit rester fonctionnel durant toute la durée de vie de l'accès (pas d'installation ultérieure de nouveaux masques, telles poubelles ou boîtes aux lettres...).

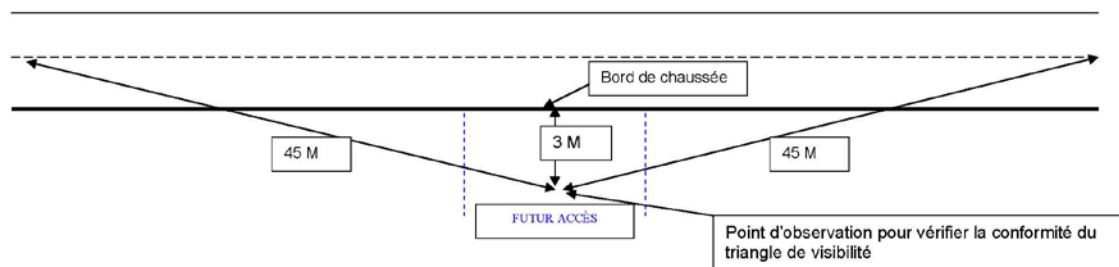
L'usager de l'accès doit disposer du temps nécessaire pour s'informer de la présence d'un autre usager sur la route prioritaire, décider de sa manœuvre, démarrer, et réaliser sa manœuvre de traversée, avant qu'un véhicule prioritaire initialement masqué ne survienne. Il est nécessaire pour cela qu'il voit à une distance correspondant à 8 secondes de déplacement d'une voiture à la vitesse pratiquée sur la route principale (de préférence, sinon 6s constitue un minimum impératif). Ex : pour 90 km/h (soit 25m/s), il faut 200m de visibilité amont et aval, ou 150 m minimum.

Les distances « en agglomération » sont utilisées dans les agglomérations au sens de l'article 1<sup>er</sup> du code de la route. En effet, certaines agglomérations sont délimitées dans des zones peu ou pas bâties, où le contexte urbain n'est pas suffisant pour faire comprendre à l'usager de rouler qu'il doit rouler à 50km/h. La vitesse pratiquée est alors utilisée (V85).

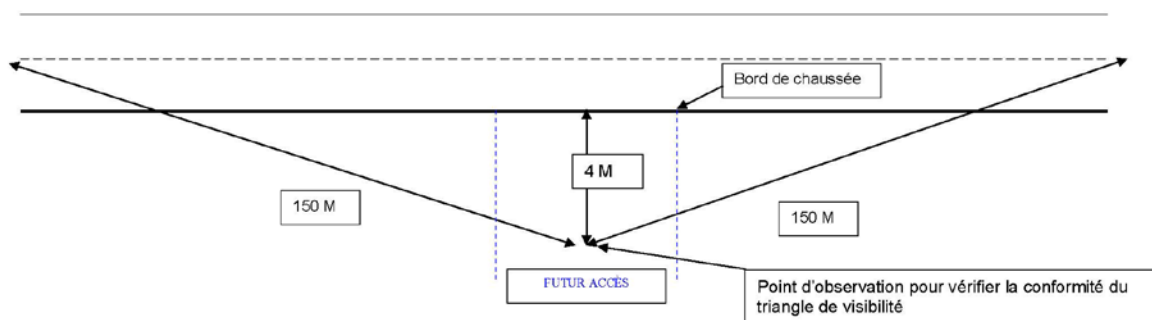
### Synthèse des distances aggro et hors aggro

| Hors aggro                                                                                                                          |     |     |     |     |     |     |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|-----|-----|-----|-----|-----|
| V85 en km/h<br>Ou vitesse estimée                                                                                                   | 50  | 60  | 70  | 80  | 90  | 100 |
| (m) souhaitable                                                                                                                     | 110 | 135 | 155 | 180 | 200 | 225 |
| (m) minimum                                                                                                                         | 85  | 100 | 115 | 135 | 150 | 165 |
| En Aggro                                                                                                                            |     |     |     |     |     |     |
| Vitesse réglementaire                                                                                                               | 30  | 50  | 70  |     |     |     |
| (m) minimum                                                                                                                         | 20  | 45  | 70  |     |     |     |
| Le point d'observation se situe à 2 m de hauteur ; et à 3 m du bord de la chaussée en aggro ; 4 m du bord de la chaussée hors aggro |     |     |     |     |     |     |

EXEMPLE : EN AGGLOMERATION = VITESSE 50 KM/H – REcul DE BORD DE CHAUSSEE 3 M

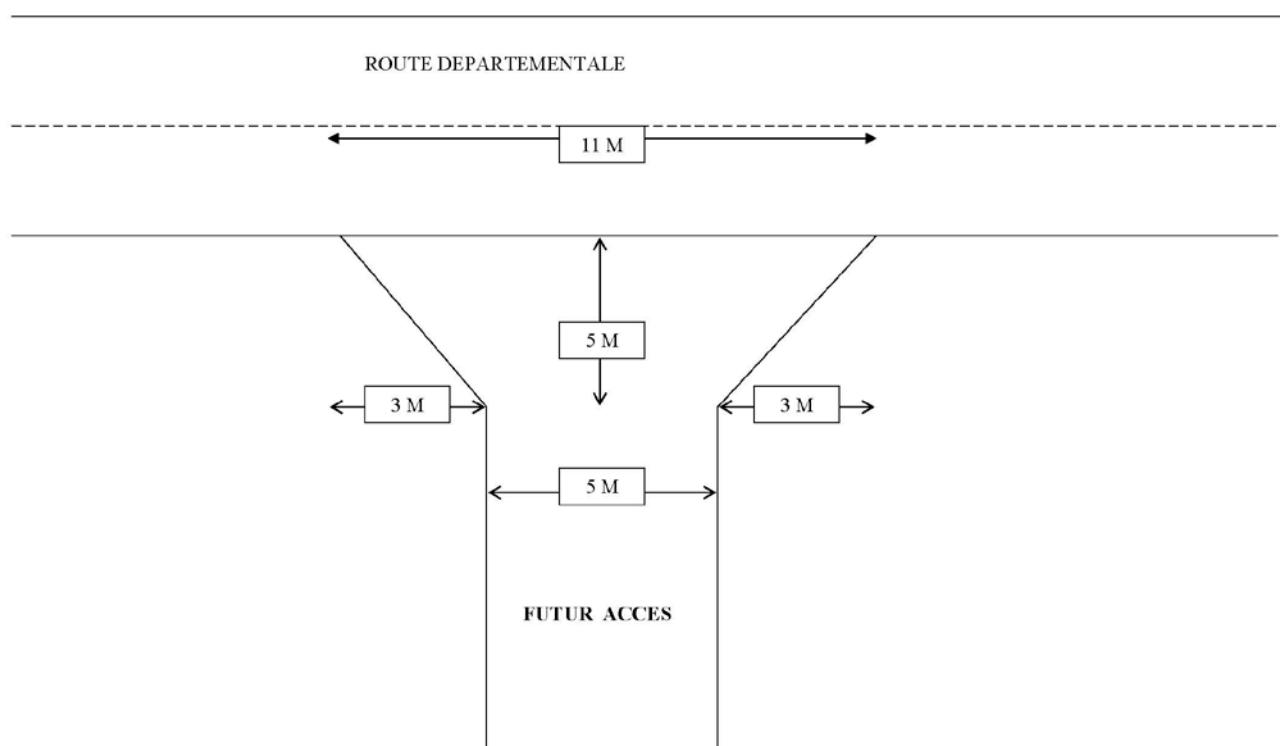


EXEMPLE : HORS AGGLOMERATION = VITESSE 90 KM/H – REcul DE BORD DE CHAUSSEE 4 M



#### Géométrie type de l'accès

La pente doit permettre de s'arrêter avant la chaussée sur route mouillée ou enneigée.



## **ANNEXE 5**

**Fiches pratiques et méthodes : habiter en montagne aujourd'hui /  
PNRC (Parc Naturel Régional de Chartreuse)**