



Département de l'Isère

PLAN LOCAL D'URBANISME DE VOREPPE

4.a. Règlement écrit

Projet de modification n°4

4.a. Règlement écrit

Précisions non réglementaires, aidant à la compréhension du règlement du PLU de Voreppe	9
<i>Préambule</i>	9
<i>La division du territoire en zones.....</i>	9
<i>Définition des destinations des constructions.....</i>	13
<i>Lexique</i>	15
TITRE I - Dispositions générales.....	25
<i>Chapitre 1. Champ d'application territoriale du plan</i>	25
<i>Chapitre 2. Articulation des règles du plan local d'urbanisme avec d'autres dispositions relatives à l'occupation ou à l'utilisation du sol.....</i>	25
<i>Chapitre 3. Les périmètres particuliers ayant une incidence sur les occupations et utilisations du sol</i>	29
<i>Chapitre 4. Champ d'application de la règle d'urbanisme.....</i>	31
<i>Chapitre 5. Les prescriptions graphiques du règlement.....</i>	32
TITRE II - Dispositions applicables aux zones urbaines.....	35
<i>Chapitre 1. Dispositions applicables à la zone UA.....</i>	35
<i>ARTICLE UA1 : Occupations et utilisations du sol interdites.....</i>	36
<i>ARTICLE UA2 : Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières.....</i>	36
<i>ARTICLE UA3 : conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public.....</i>	37
<i>ARTICLE UA4 : conditions de desserte des terrains par les réseaux</i>	37
<i>ARTICLE UA5 : superficie minimale des terrains constructibles</i>	38
<i>ARTICLE UA6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</i>	38
<i>ARTICLE UA7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</i>	39
<i>ARTICLE UA8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété... </i>	40
<i>ARTICLE UA9 : Emprise au sol des constructions.....</i>	40
<i>ARTICLE UA10 : Hauteur maximale des constructions.....</i>	40
<i>ARTICLE UA11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords.....</i>	41
<i>ARTICLE UA12 : Stationnement.....</i>	46
<i>ARTICLE UA13 : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations</i>	48
<i>ARTICLE UA14 : Performances énergétiques et environnementales.....</i>	49
<i>ARTICLE UA15 : Infrastructures et réseaux de communications électroniques.....</i>	49
<i>Chapitre 2. Dispositions applicables à la zone UB.....</i>	50
<i>ARTICLE UB1 : Occupations et utilisations du sol interdites.....</i>	51
<i>ARTICLE UB2 : Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières</i>	51
<i>ARTICLE UB3 : conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public.....</i>	52
<i>ARTICLE UB4 : conditions de desserte des terrains par les réseaux</i>	53
<i>ARTICLE UB5 : superficie minimale des terrains constructibles.....</i>	54
<i>ARTICLE UB6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</i>	54
<i>ARTICLE UB7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</i>	55
<i>ARTICLE UB8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété... </i>	56
<i>ARTICLE UB9 : Emprise au sol des constructions.....</i>	56
<i>ARTICLE UB10 : hauteur maximale des constructions.....</i>	56
<i>ARTICLE UB11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords</i>	57

4.a. Règlement écrit

ARTICLE UB12 : Stationnement	62
ARTICLE UB13 : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations	64
ARTICLE UB14 : Performances énergétiques et environnementales	64
ARTICLE UB15 : Infrastructures et réseaux de communications électroniques	65
Chapitre 3. Dispositions applicables à la zone UC.....	66
ARTICLE UC1 : Occupations et utilisations du sol interdites	67
ARTICLE UC2 : Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières	67
ARTICLE UC3 : conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public	68
ARTICLE UC4 : conditions de desserte des terrains par les réseaux	68
ARTICLE UC5 : superficie minimale des terrains constructibles.....	69
ARTICLE UC6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	70
ARTICLE UC7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	70
ARTICLE UC8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ...	71
ARTICLE UC9 : Emprise au sol des constructions	71
ARTICLE UC10 : hauteur maximale des constructions.....	72
ARTICLE UC11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords	72
ARTICLE UC12 : Stationnement	77
ARTICLE UC13 : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations	79
ARTICLE UC14 : Performances énergétiques et environnementales	79
ARTICLE UC15 : Infrastructures et réseaux de communications électroniques	79
Chapitre 4. Dispositions applicables à la zone UD	81
ARTICLE UD1 : Occupations et utilisations du sol interdites.....	81
ARTICLE UD2 : Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières.....	82
ARTICLE UD3 : conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public	82
ARTICLE UD4 : conditions de desserte des terrains par les réseaux.....	83
ARTICLE UD5 : superficie minimale des terrains constructibles	84
ARTICLE UD6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	84
ARTICLE UD7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	85
ARTICLE UD8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété...	85
ARTICLE UD9 : Emprise au sol des constructions.....	86
ARTICLE UD10 : hauteur maximale des constructions	86
ARTICLE UD11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords.....	86
ARTICLE UD12 : Stationnement.....	92
ARTICLE UD13 : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations	92
ARTICLE UD14 : Performances énergétiques et environnementales.....	93
ARTICLE UD15 : Infrastructures et réseaux de communications électroniques.....	93
Chapitre 5. Dispositions applicables à la zone UE	95
ARTICLE UE1 : Occupations et utilisations du sol interdites	96
ARTICLE UE2 : Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières	96
ARTICLE UE3 : conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public	97
ARTICLE UE4 : conditions de desserte des terrains par les réseaux.....	98
ARTICLE UE5 : superficie minimale des terrains constructibles.....	99
ARTICLE UE6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.....	99

4.a. Règlement écrit

ARTICLE UE7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.....	99
ARTICLE UE8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété .	100
ARTICLE UE9 : Emprise au sol des constructions	100
ARTICLE UE10 : hauteur maximale des constructions.....	100
ARTICLE UE11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords	101
ARTICLE UE12 : Stationnement	103
ARTICLE UE13 : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations.....	104
ARTICLE UE14 : Performances énergétiques et environnementales	105
ARTICLE UE15 : Infrastructures et réseaux de communications électroniques	105
Chapitre 6. Dispositions applicables à la zone UECA	107
ARTICLE UECA1 : Occupations et utilisations du sol interdites.....	107
ARTICLE UECA2 : Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières.....	108
ARTICLE UECA3 : conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public	108
ARTICLE UECA4 : conditions de desserte des terrains par les réseaux	109
ARTICLE UECA5 : superficie minimale des terrains constructibles	110
ARTICLE UECA6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	110
ARTICLE UECA8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	112
ARTICLE UECA9 : Emprise au sol des constructions.....	112
ARTICLE UECA10 : hauteur maximale des constructions	112
ARTICLE UECA11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords.....	113
ARTICLE UECA12 : Stationnement.....	115
ARTICLE UECA13 : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations.....	116
ARTICLE UECA14 : Performances énergétiques et environnementales.....	116
ARTICLE UECA15 : Infrastructures et réseaux de communications électroniques.....	117
Chapitre 7. Dispositions applicables à la zone UECA2	119
ARTICLE UECA2-1 : Occupations et utilisations du sol interdites.....	119
ARTICLE UECA2-2 : Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières.....	120
ARTICLE UECA2-3 : conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public	120
ARTICLE UECA2-4 : conditions de desserte des terrains par les réseaux.....	121
ARTICLE UECA2-5 : superficie minimale des terrains constructibles	123
ARTICLE UECA2-6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.....	123
ARTICLE UECA2-7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	124
ARTICLE UECA2-8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	124
ARTICLE UECA2-9 : Emprise au sol des constructions	125
ARTICLE UECA2-10 : hauteur maximale des constructions	125
ARTICLE UECA2-11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords.....	126
ARTICLE UECA2-12 : Stationnement.....	127
ARTICLE UECA2-13 : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations.....	128
ARTICLE UECA2-14 : Performances énergétiques et environnementales.....	129
ARTICLE UECA2-15 : Infrastructures et réseaux de communications électroniques.....	129
Chapitre 8. Dispositions applicables à la zone UP.....	131
ARTICLE UP1 : Occupations et utilisations du sol interdites.....	131
ARTICLE UP2 : Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières	132

4.a. Règlement écrit

ARTICLE UP3 : conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public.....	132
ARTICLE UP4 : conditions de desserte des terrains par les réseaux	133
ARTICLE UP5 : superficie minimale des terrains constructibles.....	134
ARTICLE UP6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	134
ARTICLE UP7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	134
ARTICLE UP8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété .	135
ARTICLE UP9 : Emprise au sol des constructions	135
ARTICLE UP10 : hauteur maximale des constructions.....	135
ARTICLE UP11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords	136
ARTICLE UP12 : Stationnement	141
ARTICLE UP13 : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations	141
ARTICLE UP14 : Performances énergétiques et environnementales	142
ARTICLE UP15 : Infrastructures et réseaux de communications électroniques	142
Chapitre 9. Dispositions applicables à la zone UT.....	143
ARTICLE UT1 : Occupations et utilisations du sol interdites	143
ARTICLE UT2 : Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières	144
ARTICLE UT3 : conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public	144
ARTICLE UT4 : conditions de desserte des terrains par les réseaux.....	145
ARTICLE UT5 : superficie minimale des terrains constructibles.....	146
ARTICLE UT6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.....	146
ARTICLE UT7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.....	146
ARTICLE UT8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété .	147
ARTICLE UT9 : Emprise au sol des constructions	147
ARTICLE UT10 : hauteur maximale des constructions.....	147
ARTICLE UT11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords	148
ARTICLE UT12 : Stationnement	150
ARTICLE UT13 : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations.....	151
ARTICLE UT14 : Performances énergétiques et environnementales	151
ARTICLE UT15 : Infrastructures et réseaux de communications électroniques	151
TITRE III - Dispositions applicables aux zones à urbaniser.....	153
Chapitre 1. Dispositions applicables à la zone 1AUH.....	153
ARTICLE 1AUH1 : Occupations et utilisations du sol interdites	154
ARTICLE 1AUH2 : Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières	154
ARTICLE 1AUH3 : conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public	155
ARTICLE 1AUH4 : conditions de desserte des terrains par les réseaux.....	156
ARTICLE 1AUH5 : superficie minimale des terrains constructibles.....	157
ARTICLE 1AUH6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.....	157
ARTICLE 1AUH7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.....	157
ARTICLE 1AUH8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	158
ARTICLE 1AUH9 : Emprise au sol des constructions	158
ARTICLE 1AUH10 : hauteur maximale des constructions.....	158
ARTICLE 1AUH11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords	159

4.a. Règlement écrit

ARTICLE 1AUH12 : Stationnement	164
ARTICLE 1AUH13 : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations.....	165
ARTICLE 1AUH14 : Performances énergétiques et environnementales	165
ARTICLE 1AUH15 : Infrastructures et réseaux de communications électroniques	166
Chapitre 2. Dispositions applicables à la zone 1AUC	167
ARTICLE 1AUC1 : Occupations et utilisations du sol interdites.....	168
ARTICLE 1AUC2 : Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières.....	168
ARTICLE 1AUC3 : conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public.....	168
ARTICLE 1AUC4 : conditions de desserte des terrains par les réseaux	169
ARTICLE 1AUC5 : superficie minimale des terrains constructibles	170
ARTICLE 1AUC6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	170
ARTICLE 1AUC7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	171
ARTICLE 1AUC8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	172
ARTICLE 1AUC9 : Emprise au sol des constructions.....	172
ARTICLE 1AUC10 : hauteur maximale des constructions	172
ARTICLE 1AUC11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords.....	173
ARTICLE 1AUC12 : Stationnement.....	178
ARTICLE 1AUC13 : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations	179
ARTICLE 1AUC14 : Performances énergétiques et environnementales.....	180
ARTICLE 1AUC15 : Infrastructures et réseaux de communications électroniques.....	180
Chapitre 3. Dispositions applicables à la zone 1AUEa	181
ARTICLE 1AUEa1 : Occupations et utilisations du sol interdites.....	181
ARTICLE 1AUEa2 : Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières	182
ARTICLE 1AUEa3 : conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public.....	182
ARTICLE 1AUEa4 : conditions de desserte des terrains par les réseaux	183
ARTICLE 1AUEa5 : superficie minimale des terrains constructibles	184
ARTICLE 1AUEa6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	184
ARTICLE 1AUEa7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	185
ARTICLE 1AUEa8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	185
ARTICLE 1AUEa9 : Emprise au sol des constructions.....	185
ARTICLE 1AUEa10 : hauteur maximale des constructions	186
ARTICLE 1AUEa11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords.....	186
ARTICLE 1AUEa12 : Stationnement.....	188
ARTICLE 1AUEa13 : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations	189
ARTICLE 1AUEa14 : Performances énergétiques et environnementales.....	190
ARTICLE 1AUEa15 : Infrastructures et réseaux de communications électroniques.....	190
Chapitre 4. Dispositions applicables à la zone 2AU.....	191
ARTICLE 2AU1 : Occupations et utilisations du sol interdites.....	191
ARTICLE 2AU2 : Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières.....	192
ARTICLE 2AU3 : conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public.....	192
ARTICLE 2AU4 : conditions de desserte des terrains par les réseaux	192
ARTICLE 2AU5 : superficie minimale des terrains constructibles	192

4.a. Règlement écrit

ARTICLE 2AU6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	192
ARTICLE 2AU7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	193
ARTICLE 2AU8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	193
ARTICLE 2AU9 : Emprise au sol des constructions.....	194
ARTICLE 2AU10 : hauteur maximale des constructions	194
ARTICLE 2AU11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords.....	194
ARTICLE 2AU12 : Stationnement.....	194
ARTICLE 2AU13 : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations	194
ARTICLE 2AU14 : Performances énergétiques et environnementales.....	194
ARTICLE 2AU15 : Infrastructures et réseaux de communications électroniques.....	195
Chapitre 5. Dispositions applicables à la zone 2AUE.....	197
ARTICLE 2AUE1 : Occupations et utilisations du sol interdites.....	197
ARTICLE 2AUE2 : Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières	198
ARTICLE 2AUE3 : conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public.....	198
ARTICLE 2AUE4 : conditions de desserte des terrains par les réseaux	199
ARTICLE 2AUE5 : superficie minimale des terrains constructibles	200
ARTICLE 2AUE6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	200
ARTICLE 2AUE7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	200
ARTICLE 2AUE8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	201
ARTICLE 2AUE9 : Emprise au sol des constructions.....	201
ARTICLE 2AUE10 : hauteur maximale des constructions.....	201
ARTICLE 2AUE11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords.....	202
ARTICLE 2AUE12 : Stationnement.....	204
ARTICLE 2AUE13 : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations	205
ARTICLE 2AUE14 : Performances énergétiques et environnementales.....	205
ARTICLE 2AUE15 : Infrastructures et réseaux de communications électroniques.....	205
TITRE IV - Dispositions applicables aux zones agricoles	207
Chapitre 1. Dispositions applicables à la zone A	207
ARTICLE A1 : Occupations et utilisations du sol interdites	208
ARTICLE A2 : Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières.....	208
ARTICLE A3 : conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public.....	209
ARTICLE A4 : conditions de desserte des terrains par les réseaux.....	209
ARTICLE A5 : superficie minimale des terrains constructibles	210
ARTICLE A6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.....	210
ARTICLE A7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.....	211
ARTICLE A8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ...	212
ARTICLE A9 : Emprise au sol des constructions	212
ARTICLE A10 : hauteur maximale des constructions.....	212
ARTICLE A11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords	213
ARTICLE A12 : Stationnement	218
ARTICLE A13 : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations.....	219
ARTICLE A14 : Performances énergétiques et environnementales	219
ARTICLE A15 : Infrastructures et réseaux de communications électroniques	219

4.a. Règlement écrit

TITRE V - Dispositions applicables aux zones naturelles.....	221
<i>Chapitre 1. Dispositions applicables à la zone N.....</i>	<i>221</i>
ARTICLE N1 : Occupations et utilisations du sol interdites.....	222
ARTICLE N2 : Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières.....	222
ARTICLE N3 : conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public.....	223
ARTICLE N4 : conditions de desserte des terrains par les réseaux.....	223
ARTICLE N5 : superficie minimale des terrains constructibles.....	224
ARTICLE N6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.....	225
ARTICLE N7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.....	225
ARTICLE N8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ...	226
ARTICLE N9 : Emprise au sol des constructions.....	226
ARTICLE N10 : hauteur maximale des constructions.....	227
ARTICLE N11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords.....	227
ARTICLE N12 : Stationnement.....	232
ARTICLE N13 : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations.....	233
ARTICLE N14 : Performances énergétiques et environnementales.....	233
ARTICLE N15 : Infrastructures et réseaux de communications électroniques.....	233
<i>Chapitre 2. Dispositions applicables à la zone NCA2.....</i>	<i>235</i>
ARTICLE NCA2-1 : Occupations et utilisations du sol interdites.....	235
ARTICLE NCA2-2 : Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières.....	236
ARTICLE NCA2-3 : conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public.....	236
ARTICLE NCA2-4 : conditions de desserte des terrains par les réseaux.....	237
ARTICLE NCA2-5 : superficie minimale des terrains constructibles.....	238
ARTICLE NCA2-6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.....	238
ARTICLE NCA2-7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.....	238
ARTICLE NCA2-8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.....	239
ARTICLE NCA2-9 : Emprise au sol des constructions.....	239
ARTICLE NCA2-10 : hauteur maximale des constructions.....	239
ARTICLE NCA2-11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords.....	239
ARTICLE NCA2-12 : Stationnement.....	239
ARTICLE NCA2-13 : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations.....	240
ARTICLE NCA2-14 : Performances énergétiques et environnementales.....	240
ARTICLE NCA2-15 : Infrastructures et réseaux de communications électroniques.....	240

Précisions non réglementaires, aidant à la compréhension du règlement du PLU de Voreppe

PRÉAMBULE

Ce règlement est établi conformément à l'article R 123-9 du Code de l'Urbanisme.

A noter que si la procédure de modification est menée en application du décret du 28 décembre 2015 qui a procédé à la recodification du code de l'urbanisme en application de la loi ALUR, les références aux textes intégrés dans le règlement restent ceux opposables à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme (17/02/2014).

Il intègre, dans ses premières pages, un résumé des zones réglementées, la définition des neuf destinations réglementées et un lexique définissant les termes utilisés et le sens donné à certaines dispositions par des croquis.

LA DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines, zones à urbaniser, zones agricoles et zones naturelles et forestières :

Section I. *Les zones urbaines (U)*

Zones dans lesquelles les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Elles sont déclinées en neuf types qui répondent à des caractéristiques propres à leur densité ou à leur destination :

ZONE UA :

La zone UA et le sous-secteur UAa correspondent aux parties agglomérées les plus denses de la commune (le Bourg, le Chevalon, les hameaux de Brandegaudière, de Morletière, du Logis Neuf et de l'Herbe), à vocation principale d'habitation, avec toutefois la possibilité d'admettre des activités non nuisantes. Les capacités des équipements permettent la réalisation de constructions nouvelles, avec une densité proche des constructions existantes. Les constructions sont implantées majoritairement à l'alignement des voies et en ordre continu ou semi-continu.

Le bourg est concerné par le sous-secteur UAa du fait de sa localisation au sein de l'Espace Préférentiel de Développement, introduit par le SCoT.

ZONE UB :

La zone UB correspond aux zones d'urbanisation à dominante d'habitat collectif (Volouise, Bourg vieux, Abords Hôtel de Ville, Chapays, "triangle" gare, Champ de la Cour, Beauregard). La capacité des équipements permet la réalisation de nouvelles constructions avec toutefois la possibilité d'admettre des activités non nuisantes.

Elle comprend des sous-secteurs du fait de leur localisation au sein de l'Espace Préférentiel de Développement, introduit par le SCoT :

- UBa, secteurs caractérisés par des intensités différentes, compatibles avec les dispositions du SCoT,
- UBB et UBc, secteurs caractérisés principalement par des règles différentes, en termes d'implantation commerciale, sur le secteur de Champ de la Cour.

Elle comprend également les sous-secteurs :

- UBd, secteur correspondant au quartier Beauregard,
- UBe, secteur correspondant à une partie du quartier de Volouise

ZONE UC :

La zone UC correspond aux zones d'urbanisation, composées de formes urbaines mixtes. La capacité des équipements permet la réalisation de constructions nouvelles, avec toutefois la possibilité d'admettre des activités non nuisantes.

Elle comprend des sous-secteurs du fait de leur localisation au sein de l'Espace Préférentiel de Développement, introduit par le SCoT :

- UCa, permettant des intensités plus élevées,
- UCb, permettant des intensités plus élevées, caractérisé principalement par la fixation d'un COS minimal, proposé par le SCoT.

ZONE UD :

La zone UD correspond aux zones d'urbanisation peu dense. La capacité des équipements et les enjeux de préservation paysagère permettent la réalisation d'un habitat diffus de faible densité. Elle comprend un sous-secteur UDa sur le secteur Chessières au Sud Est de la gare.

ZONE UE :

Il s'agit de zones équipées, réservées aux activités économiques de type industriel, commercial, artisanal, de bureaux, d'entrepôt, ainsi qu'aux installations classées soumises à déclaration et à autorisation.

Elle comprend les sous-secteurs :

- UEb, correspondant à la zone à vocation principale d'artisanat, au secteur Champ de la Cour,
- UEa0, correspondant à une zone soumise à des risques naturels et technologiques forts, où la constructibilité sera proscrite, sur le secteur de Brandegaudière,
- UEc, correspondant aux activités de cimenteries,
- UEg, correspondant aux activités liées au stockage et à l'exploitation des matériaux issus du sous-sol,
- UEm, correspondant aux activités implantées le long de la RD1085, entre le rond-point de la crue de Moirans et le carrefour du monument de la Résistance.

ZONE UECA :

La zone UECA correspond à la zone d'activités de Centr'Alp 1.

ZONE UECA2 :

La zone UECA2 correspond au secteur de la ZAC de Centr'Alp 2.

ZONE UP :

La zone UP est une zone vouée à l'accueil des infrastructures et équipements satisfaisants les besoins collectifs ou d'intérêt général de la commune.

ZONE UT :

Il s'agit d'une zone affectée au domaine public du chemin de fer et des autoroutes A48 et A49.

Section II. *Les zones à urbaniser(AU)*

Zones vouées à l'urbanisation future distinguées en termes de phasage et de destination :

Zone d'urbanisation future d'intensité moyenne située dans l'espace préférentiel de développement du SCoT à dominante d'habitat sur le quartier de l'Hoirie :

ZONE 1AUH :

Zone d'urbanisation future, correspondant à une zone à destination principale d'Habitat, sur le secteur de l'Hoirie, avec toutefois la possibilité d'admettre des bureaux lorsqu'ils sont intégrés à une opération à dominante d'habitat (1AUHf) et du commerce (1AUHE)

Elle ne peut accueillir de constructions, à court terme, car les voies publiques, les réseaux d'eau, d'électricité ou d'assainissement existant à la périphérie de cette zone n'a pas de capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Il s'agit d'une zone naturelle, non constructible en l'état actuel du Plan Local d'Urbanisme (PLU). Son urbanisation est conditionnée à la réalisation des réseaux de capacité nécessaires à son urbanisation.

Elle comprend des sous-secteurs du fait d'une recherche de mixité fonctionnelle et des formes urbaines présentant des typologies de bâti différentes :

- 1AUHa, 1AUHb, 1AUHc, 1AUHd, 1AUHe, 1AUHf en fonction de la typologie du bâti qui peut sous certaines conditions accueillir du bureau (1AUHf). Du fait de sa localisation au sein de l'Espace Préférentiel de Développement, introduit par le SCoT, elle impose la densité minimale, proposée par le SCoT,
- 1AUHE à vocation principale de commerce qui peut sous certaines conditions accueillir du commerce, du bureau et entrepôt nécessaire au commerce autorisé dans la zone.

Zone d'urbanisation future située hors de l'espace préférentiel de développement du Scot à dominante d'habitat :

ZONE 1AUC :

Il s'agit d'une zone à urbaniser visant la réalisation d'un ensemble immobilier à usage d'habitation, avec toutefois la possibilité d'admettre des activités non nuisantes, sur le secteur des Rayettes.

Elle peut être urbanisée à l'occasion de la réalisation d'une opération d'ensemble visant à un aménagement cohérent de la zone tel que défini par le règlement et l'Orientation d'Aménagement et de Programmation relative à ce secteur.

ZONE 2AU :

Il s'agit d'une zone à urbaniser visant la réalisation d'un ensemble immobilier à usage exclusif d'habitation, sur le secteur de Malossane le Bas.

Elle ne peut accueillir de constructions, à court terme, car les voies publiques, les réseaux d'eau, d'électricité ou d'assainissement existant à la périphérie de cette zone n'ont pas de capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Il s'agit d'une zone naturelle, non constructible en l'état actuel du Plan Local d'Urbanisme (PLU). Elle peut être urbanisée à l'occasion d'une révision, d'une modification ou d'une mise en compatibilité du PLU.

Zone d'urbanisation future à dominante Économique :

ZONE 1AUEa

Il s'agit d'une zone d'urbanisation future visant l'accueil d'activités économiques de type artisanal principalement, sur le secteur de Brandegaudière.

Elle peut être urbanisée à l'occasion de la réalisation d'une opération d'ensemble visant à un aménagement cohérent de la zone tel que défini par le règlement et l'Orientation d'Aménagement et de Programmation relative à ce secteur.

ZONE 2AUE :

Zone d'urbanisation future dont les constructions sont en ordre discontinu et abritent des établissements d'activités économiques.

Elle comprend un secteur 2AUEa, correspondant à une zone à vocation principale d'artisanat, sur le secteur de Centr'Alp Sud.

Elles ne peuvent accueillir de constructions, à court terme, car les voies publiques, les réseaux d'eau, d'électricité ou d'assainissement existant à la périphérie de ces zones n'ont pas de capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Il s'agit d'une zone naturelle, non constructible en l'état actuel du Plan Local d'Urbanisme (PLU). Elle peut être urbanisée à l'occasion d'une révision, d'une modification ou d'une mise en compatibilité du PLU.

Section III. *Les zones agricoles (A)*

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

ZONE A :

Il s'agit d'une zone dont la destination et l'utilisation du sol est à vocation agricole.

Elle contient :

- un sous-secteur As « sensible », qui cible les espaces ayant un usage agricole, et révélant un intérêt écologique et/ou paysager, traduit dans la Trame Verte et Bleue identifiée,
- un sous-secteur Ab « bâti », qui cible les constructions dispersées au sein des espaces agricoles (A), dont le lien avec l'activité agricole est rompu.

Section IV. *Les zones naturelles et forestières (N)*

Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de leur caractère d'espaces naturels :

ZONE N :

Il s'agit d'une zone naturelle, à protéger en raison d'une part de l'existence de risques naturels, d'autre part de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique ou écologique.

Elle comprend les sous-secteurs :

- Ne « eau », lié à la protection des zones de captage d'eau potable,
- Nj « jardin », lié aux jardins familiaux et collectifs,
- NI « loisirs », destiné à l'accueil d'activités légères de loisirs,
- Et Nb « bâti », ciblant les constructions dispersées au sein des espaces naturels (N).

ZONE NCA2 :

Il s'agit d'une zone naturelle, issue de la zone d'aménagement de Centr'Alp 2, destinée à accueillir des espaces publics paysagers (espaces verts, aménagements hydrographiques) où s'insèrent, dans un objectif de qualité environnementale, les équipements de superstructures et d'infrastructures ainsi que les réseaux correspondants (piste cyclable, chemins piétons). Ce classement permet de conforter et de protéger le corridor écologique du REDI (Réseau Ecologique Départemental de l'Isère) entre les massifs de la Chartreuse et du Vercors.

4.a. Règlement écrit

DÉFINITION DES DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

Conformément à l'article R123-9 du code de l'urbanisme, le présent règlement distingue les neuf destinations des constructions suivantes :

En application des articles R421-14 et R421-17 du code de l'urbanisme, « les locaux accessoires d'un bâtiment sont réputés avoir la même destination que le local principal ».

I. Habitation

Cette destination comprend tous les logements, y compris les logements de fonction, les loges de gardien, les chambres de service, les résidences pour étudiants, les résidences pour personnes âgées ou dépendantes, pour personnes handicapées.

II. Hébergement hôtelier

Cette destination concerne les établissements commerciaux d'hébergement classés de type hôtel (article D311-4 du code du tourisme) et résidences de tourisme (article D321-1 du code du tourisme).

III. Bureaux

Cette destination comprend les locaux et annexes dépendant d'organismes publics ou privés, où sont exercées des fonctions de direction, de gestion, d'étude, de conception, d'informatique, de recherche et développement, en référence à l'article R520-1-1 du code de l'urbanisme.

IV. Commerce

Cette destination, au sens du code de l'urbanisme, comprend les locaux et leurs annexes affectés à la vente de produits ou de services et accessibles à la clientèle. La présentation directe au public doit constituer une activité prédominante.

V. Artisanat

Cette destination comprend les locaux et leurs annexes où sont exercées des activités de fabrication artisanale de produits, vendus ou non sur place. Les showrooms sont des locaux utiles à l'exposition et à la vente, accessoires à une activité à destination principale d'artisanat.

VI. Industrie

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

VII. Entrepôt

Cette destination comprend les locaux où sont placées, temporairement, des marchandises en dépôt.

VIII. Exploitation agricole et forestière

L'exploitation agricole ou forestière est une unité économique mettant en valeur la surface minimum d'installation, fixée par arrêté ministériel selon les types de cultures ou d'élevages.

IX. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Cette destination comprend l'ensemble des installations, des réseaux et des constructions, qui permettent d'assurer à la population et aux entreprises, les services collectifs dont elles ont besoin, et notamment :

- Les équipements d'infrastructures (réseaux et aménagements au sol et en sous-sol),
- les équipements de superstructures (domaine de la santé, culturel, sportif, social, enseignement...).

4.a. Règlement écrit

4.a. Règlement écrit

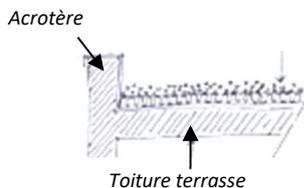
LEXIQUE

▪ **Accès**

L'accès est un passage privé, non ouvert à la circulation publique, situé sur l'emprise de la propriété ou aménagé sur fonds voisin et reliant le terrain à la voie de desserte qui doit être carrossable.

▪ **Acrotère**

Saillie verticale d'une façade, au-dessus du niveau d'une toiture-terrasse, ou d'une toiture à faible pente pour en masquer la couverture.

▪ **Activités commerciales :**

Les activités commerciales sont définies comme les activités pour lesquelles les locaux et leurs annexes sont affectés à la vente de produits ou de services, accessibles ou non à la clientèle. Elles se répartissent en 2 typologies telles que définies dans le volet commercial du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT), le Document d'Aménagement Commercial (DAC) :

- ✓ Les activités commerciales de détail et de proximité qui sont dédiés à des achats du quotidien, ou occasionnels et exceptionnels « légers ».
- ✓ Les activités commerciales de détail et de non proximité qui sont destinés à des achats occasionnels et exceptionnels « lourds ».

Les commerces devant être insérés, de manière préférentielle, dans les espaces prioritaires du développement, et en priorité dans leurs parties centrales les mieux équipées



Les commerces de détail et de **PROXIMITÉ** (avec l'habitat)

Les commerces pouvant être insérés dans les espaces dédiés à l'économie



Les commerces de détail et de **NON PROXIMITÉ** (avec l'habitat)

Les achats quotidiens (alimentation, tabac, presse ...) qui peuvent s'effectuer suivant de multiples modalités : de façon journalière, à proximité, hebdomadairement dans une grande surface, de manière mixte et suivant les produits. Ils sont les plus fréquents, les plus obligatoires, ceux qui concernent le plus de clients et constituent **l'essentiel des déplacements commerciaux**. Ils peuvent également facilement s'inscrire à l'intérieur des espaces habités.

Les achats occasionnels de produits « légers » (petit équipement de la personne et de la maison) qui s'effectuent souvent sous l'impulsion d'un « achat plaisir » et qui trouvent facilement à s'insérer dans les espaces urbains mixtes

Les achats plus exceptionnels de produits « légers » (électroménager, Hi-fi, vidéo, etc.) qui sont généralement programmés et qui nécessitent **diversité et qualité** des produits, ainsi que **des espaces d'achat** (et en particulier des espaces urbains). Ils n'imposent **pas forcément la proximité d'une voiture** et peuvent s'inscrire facilement à l'intérieur des espaces habités.

Les achats occasionnels de produits « lourds ou encombrants » (jardinerie, bricolage) qui s'effectuent **le plus souvent en voiture**. Ces commerces ont également des difficultés pour s'insérer à l'intérieur des espaces habités.

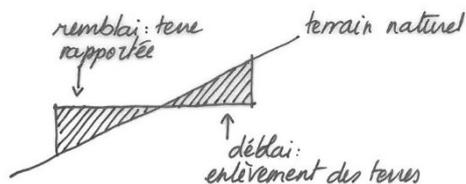
Les achats exceptionnels de produits « lourds ou encombrants » (meubles, automobiles ...) qui peuvent induire **des temps de réflexion et des déplacements (le plus souvent en voiture)** importants, pour effectuer des comparaisons et faire jouer la concurrence. Ils sont souvent difficilement compatibles avec les espaces habités.

SCoT de la région urbaine grenobloise approuvé le 21 décembre 2012

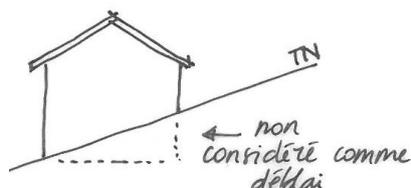
4.a. Règlement écrit

- **Affouillement**

Au sens de la présente définition et par opposition à l'exhaussement du sol, il s'agit d'un creusement par prélèvement de terre, conduisant à abaisser le niveau du terrain naturel. Déblaiement.



Attention : l'excavation due aux fondations d'une construction n'est pas considérée comme un déblai. Elle doit être évacuée. Si elle est répartie sur le terrain, elle est alors considérée comme un remblai.



- **Alignement**

Il correspond à la limite entre un fonds privé et le domaine public.

- **Attique :**

Etage terminale d'une construction en retrait des façades principales sur au moins 50% du linéaire. Les retraits des attiques sont au minimum de 2,5 mètres.

- **Annexe à la construction**

Sont considérés comme annexes, les locaux accessoires, implantés sur le même terrain que le bâtiment principal, mais ne disposant pas de lien fonctionnel avec celui-ci, tels que : réserves, celliers, remises, abris de jardin, poulailler, clapier, garages, abris à vélo, ateliers, piscines... Elles peuvent être accolées ou non au bâtiment principal.

- **Caravane (R111-37 du code de l'urbanisme)**

Sont regardés comme des caravanes les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir, qui conservent en permanence des moyens de mobilité leur permettant de se déplacer par eux-mêmes ou d'être déplacés par traction et que le code de la route n'interdit pas de faire circuler.

- **Camping**

Terrain conçu et aménagé pour accueillir une activité de logement en plein air (tentes, caravanes...). Cette pratique est règlementée aux articles R.111-41 à R.111-43 du code de l'urbanisme.

- **Changement de destination**

Il y a changement de destination lorsqu'il y a passage de l'une à l'autre des neuf destinations différentes identifiées (voir définition ci-avant - article R123-9 du code de l'urbanisme).

- **Clôture :**

RAPPEL : l'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable, conformément à la délibération du Conseil Municipal.

Constitue une clôture toute édification d'un dispositif visant à clore un terrain sur limite séparative ou alignement du domaine public. Elle peut être construite ou végétale.

La hauteur d'une clôture est mesurée, en tout point, à partir du terrain naturel en limite de propriété ou à l'alignement du domaine public.

Lorsque la clôture est liée à des aménagements ou à des ouvrages eux-mêmes soumis à autorisation ou à déclaration, ces procédures préalables absorbent la déclaration de clôtures et en tiennent lieu.

4.a. Règlement écrit

L'article R.421-2 du Code de l'urbanisme précise que sont dispensées de toute formalité, en raison de leur nature ou de leur très faible importance, sauf lorsqu'elles sont implantées dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité ou dans un site classé, les clôtures nécessaires à l'activité agricole ou forestière.

- **Coefficient d'emprise au sol (CES)**

C'est le rapport entre l'emprise au sol maximale autorisée pour les constructions et la superficie du terrain sur lequel elles sont implantées.

- **Coefficient d'Occupation des Sols (COS)**

C'est le rapport entre la surface de plancher maximale autorisée sur un terrain et la surface de ce terrain.

- **Construction**

Cette notion englobe toutes édifications, ouvrages et installations, qui entrent ou pas dans le champ d'application du permis de construire. Une piscine est considérée comme une construction.

- **Construction nouvelle**

Il s'agit d'une opération qui vise la construction d'au moins une unité d'habitation nouvelle, excluant la construction d'extensions et/ou d'annexes des habitations existantes. Sont également exclus les équipements d'intérêt général et les opérations situées en zones économiques dédiées.

- **Construction existante**

Une construction est existante, et le demeure suite à des travaux projetés, lorsque la plupart des éléments essentiels du gros œuvre de cette construction existent à la date de la demande, et qu'ils ne sont pas en majeure partie reconstruits par le projet, ni ne font l'objet d'un projet de démolition

- **Coupe et abattage d'arbres**

Les termes de coupe et abattage n'ont pas de définition absolue. La coupe est l'opération présentant un caractère régulier dans le cadre d'opérations de sylviculture. L'abattage présente un caractère accidentel et plus limité.

Ce qui caractérise les actions de coupe et abattage, et ce qui les distingue des opérations de défrichage, est que ces opérations ne modifient pas la destination de l'espace considéré qui conserve sa vocation forestière. C'est le cas des :

- coupes rases suivies de régénération,
- substitution d'essences forestières.

- **Défrichage**

Selon une définition du Conseil d'Etat "sont des défrichements les opérations qui ont pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière sans qu'il y ait lieu de prendre en considération les fins en vue desquelles ces opérations sont entreprises ou les motifs qui inspirent celui qui en prend l'initiative.

Le défrichage se distingue de l'abattage et de la coupe des arbres ; celui-ci comporte également le débroussaillage et l'arrachage des souches et autres racines dans le but de changer définitivement la destination du terrain.

- **Déblai**

Voir définition affouillement.

- **Densité minimale :**

La densité minimale s'apprécie en m² de plancher (c'est-à-dire la surface de tous les niveaux d'une construction) par rapport à la superficie de l'unité foncière concernée.

Exemple : la densité minimale est fixée à 0,5m² de plancher par m² de superficie de l'unité foncière. Sur une unité foncière de 500m², la surface totale des planchers de la construction de pourra pas être inférieure à 250m².

- **Destination**

D'après le code de l'urbanisme, les règlements peuvent être différenciés selon les catégories de constructions répondant aux neuf destinations suivantes : habitation, hébergement hôtelier, bureaux, commerce, artisanat, industrie, exploitation agricole, entrepôts, services publics ou d'intérêt collectif.

- **Emplacement réservé**

Les documents graphiques délimitent des emplacements réservés sur des terrains au sein desquels sont interdits toute construction ou aménagement autre que ceux prévus par le document d'urbanisme.

4.a. Règlement écrit

Le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un Plan Local d'Urbanisme pour un ouvrage public, une voie publique, une installation d'intérêt général, un objectif de production de logements sociaux ou un espace vert, peut, dès que le P.L.U. est opposable aux tiers, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition.

L'article R123-10 stipule que « les emplacements réservés mentionnés au 8° de l'article L. 123-1-5 sont déduits de la superficie prise en compte pour le calcul des possibilités de construction. Toutefois, le propriétaire d'un terrain dont une partie est comprise dans un de ces emplacements et qui accepte de céder gratuitement cette partie à la collectivité bénéficiaire de la réserve peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son terrain un droit de construire correspondant à tout ou partie du coefficient d'occupation du sol affectant la superficie du terrain qu'il cède gratuitement à la collectivité ».

L'article L123-2 b) du code de l'urbanisme indique que le plan local d'urbanisme peut, dans les zones urbaines ou à urbaniser, instituer des servitudes consistant « à réserver des emplacements en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ».

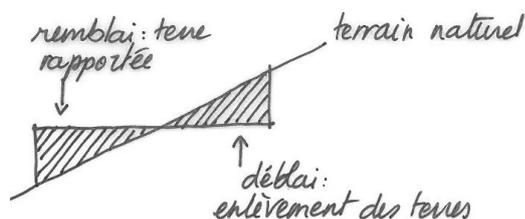
L'article L123-1-5 alinéa 8 du code de l'urbanisme permet au règlement du PLU de « fixer les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts ».

- **Emprise au sol**

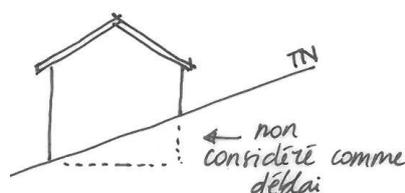
L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, aérienne et souterraine, exception faite des débords de toiture, des balcons et oriels dans la limite de 1 mètre, des dispositifs de récupération d'eau de pluie destinés à un usage domestique ainsi que des cuves de rétention destinées à la gestion des eaux pluviales. Les piscines (nu extérieur du bassin) sont constitutives d'emprise au sol. Les terrasses ne sont pas constitutives d'emprise au sol dès lors qu'elles sont de plain-pied ou sans surélévation significative et dès lors qu'elles ne comportent pas de fondations profondes.

- **Équilibre déblais / remblais**

RAPPEL des définitions de déblai et remblai, exprimé aux termes « affouillement » et « exhaussement »

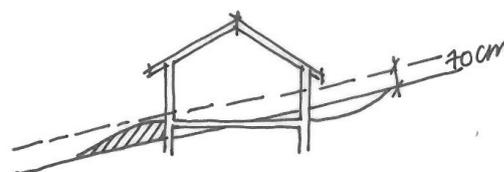
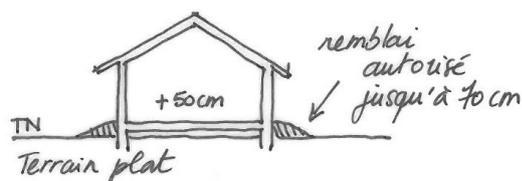


Attention : l'excavation due aux fondations d'une construction n'est pas considérée comme un déblai. Elle doit être évacuée. Si elle est répartie sur le terrain, elle est alors considérée comme un remblai.



Notion de l'équilibre déblai/remblai

Cas n°1 : le terrain est plat ou en pente faible, entre 0 et 10 %.



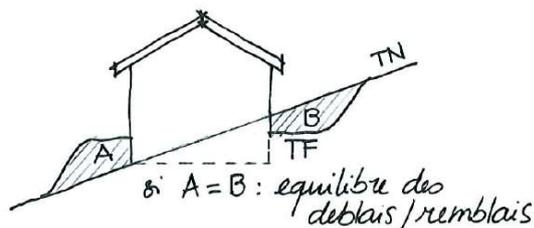
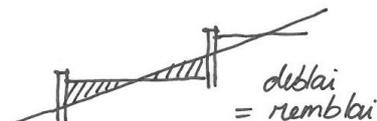
Les remblais doivent être limités aux abords immédiats de la construction et non répartis sur l'ensemble du terrain.

Attention, en zone inondable les remblais peuvent être limités (RESI : cf. PPRi et PPRn).

4.a. Règlement écrit

Cas n°2 : le terrain a une pente supérieure à 10%

Il convient de trouver un équilibre entre déblai et remblai

Croquis sur des aménagements techniques :

Ce type d'aménagements nécessite un accompagnement paysager en partie basse des soutènements (arbustifs ou végétal grimpant), ainsi qu'en partie haute (végétalisation ou retombants)

- **Équipement à usage d'intérêt général**

Un équipement à usage d'intérêt général remplit une fonction qui participe à une mission d'intérêt général.

- **Équipement public**

Un équipement public remplit une fonction qui participe à une mission d'intérêt général, dont la propriété ou la gestion est publique.

- **Espace Boisé Classé (EBC)**

En application de l'article L130-1 du code de l'urbanisme, le P.L.U. peut « classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations ».

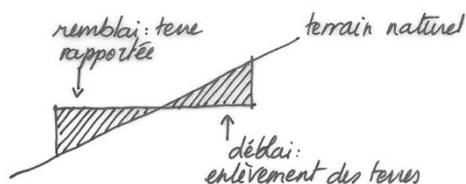
Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies, des plantations d'alignement. Ce classement interdit tout changement d'affectation et tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

- **Espaces libres :**

Les espaces libres correspondent aux espaces non occupés par les constructions et les aménagements de surface destinés à l'un des usages suivants : aire de présentation des ordures ménagères, accès, voiries et surfaces de stationnement. Les espaces libres peuvent constituer des surfaces perméables ou non.

- **Exhaussement des sols**

Au sens de la présente définition et par opposition à l'affouillement du sol, il s'agit d'une surélévation du terrain naturel par l'apport complémentaire de matière. Remblaiement.



- **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, ou verticalement, par une surélévation de la construction. L'extension est toujours contiguë et de plus petite surface que la construction préexistante.

- **Faîtage**

Ligne haute horizontale qui recouvre la toiture d'un bâtiment. Elle permet de faire la liaison entre les différents versants d'un toit.

4.a. Règlement écrit

- **Habitation légère de loisir (R111-31 du code de l'urbanisme)**

Sont regardées comme des habitations légères de loisirs les constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir.

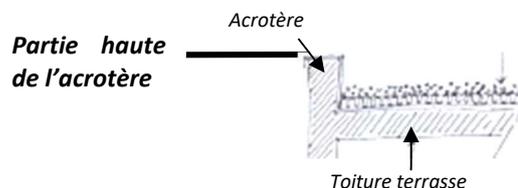
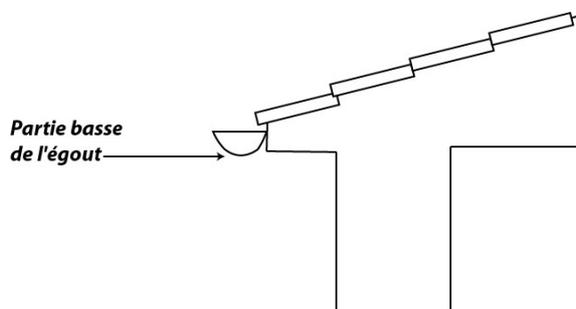
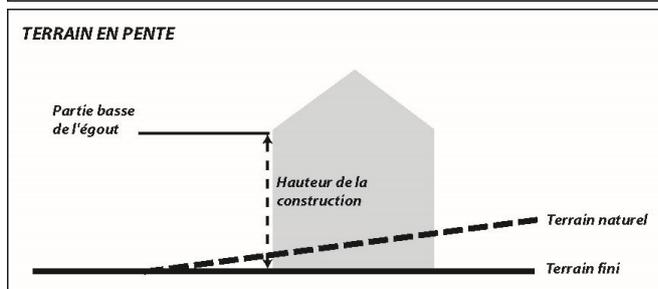
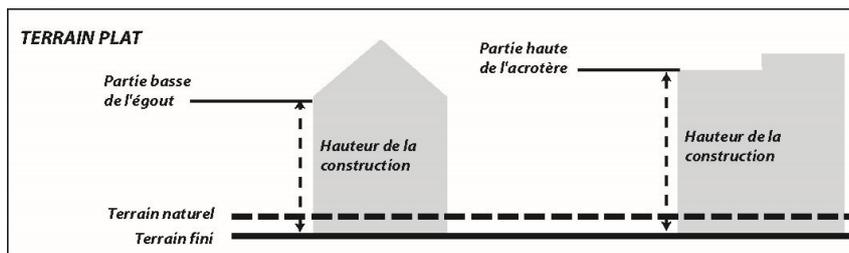
- **Hauteur**

La hauteur des constructions est mesurée, en tout point du bâtiment, à partir du terrain naturel et fini jusqu'à :

- la partie basse de l'égout de toiture pour les toitures à pans,
- la partie haute de l'acrotère, dans le cas d'une toiture terrasse.

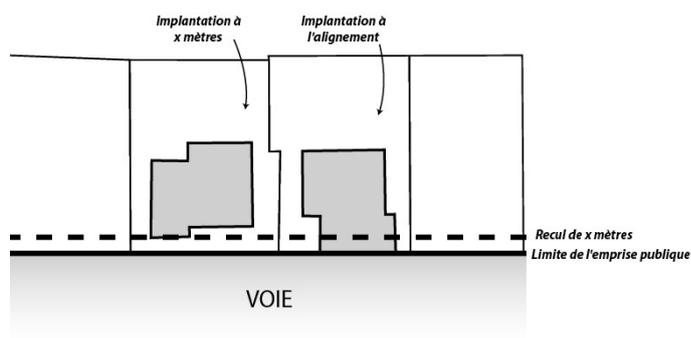
Les ouvrages techniques et cheminées ne sont pas pris en compte. Dans le cas de toiture terrasse accessible, les garde-corps ne sont pas pris en compte dans la limite de 1,10 mètre.

Une hauteur plus importante pourra être admise pour des accès aux sous-sols, sous réserve d'une bonne intégration.



- **Implantation à l'alignement ou en recul de x mètres par rapport aux voies publiques ouvertes à la circulation publique**

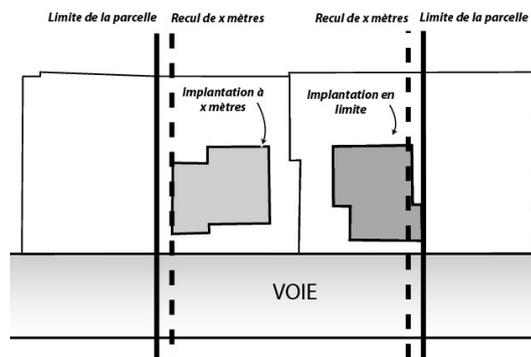
Il s'agit d'une implantation à l'alignement ou à une distance prescrite calculée depuis l'alignement.



4.a. Règlement écrit

- **Implantation en limite ou en recul de x mètres par rapport aux limites séparatives**

Il s'agit d'une implantation sur la limite entre 2 parcelles contigües ou à une distance prescrite calculée depuis cette limite.



- **Implantation en limite séparative**

Dans le cas d'une construction implantée sur limite séparative, aucun élément de la construction (murs, débords de toiture notamment), ne doit dépasser sur la propriété voisine.

- **Installation classée pour la protection de l'environnement (ICPE)**

L'article L511-1 du code de l'environnement définit comme une installation classée, « les usines, ateliers, dépôts, chantiers et, d'une manière générale, les installations exploitées ou détenues par toute personne physique ou morale, publique ou privée, qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité, la salubrité publiques, soit pour l'agriculture, soit pour la protection de la nature, de l'environnement et des paysages, soit pour l'utilisation rationnelle de l'énergie, soit pour la conservation des sites et des monuments ainsi que des éléments du patrimoine archéologique ». L'article L511-2 du même code « soumet les installations à autorisation, à enregistrement ou à déclaration suivant la gravité des dangers ou des inconvénients que peut présenter leur exploitation ».

- **Jardins collectifs**

Un jardin collectif est un jardin créé ou animé collectivement, ayant pour objet de développer des liens sociaux de proximité par le biais d'activités sociales, culturelles ou éducatives et étant accessibles au public ;

- **Jardins familiaux**

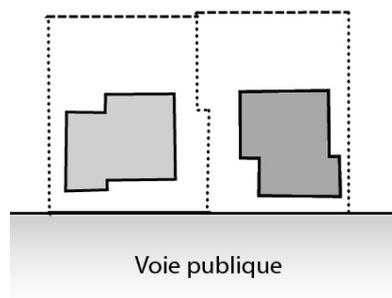
Des jardins familiaux sont des terrains divisés en parcelles, affectées par les collectivités territoriales ou par les associations de jardins familiaux à des particuliers y pratiquant le jardinage pour leurs propres besoins et ceux de leur famille, à l'exclusion de tout usage commercial.

- **Liaisons douces ou cheminements doux**

Voies dédiées aux circulations alternatives aux transports motorisés, comme le vélo ou la marche à pied...

- **Limites séparatives**

Limites séparant deux propriétés distinctes. Elles sont classées en deux catégories : les limites latérales qui aboutissent à une voie publique et les limites de fond de terrain qui n'ont aucun contact avec une voie publique.



..... limites séparatives latérales
 - - - - - limites séparatives de fond de terrain

4.a. Règlement écrit

- **Logements sociaux**

Sont considérés comme logements sociaux, dans l'application des outils de mixité sociale du PLU, les logements comptabilisés au titre de l'article 55 de la loi SRU, qu'ils soient locatifs ou en accession (PLAI, PLUS, PLS, BRS, PSLA...).

- **Logements en accession aidée :**

Sont considérés comme logements en accession aidée, dans l'application des outils de mixité, les logements destinés à l'accession sociale à la propriété cédés en-dessous de la valeur du prix du marché, afin de permettre aux ménages aux revenus modestes d'acquies leur résidence principale sous condition, notamment du plafond de ressources de l'acquéreur et d'un plafond de prix de vente déterminé en amont par l'État et accessible (BRS, PSLA...).

Toutefois, les logements Locatifs Intermédiaires ne pourront pas être comptabilisés dans le cadre de la mise en œuvre des outils de mixité sociale du PLU.

- **Lotissement (L442-1 du code de l'urbanisme)**

Constitue un lotissement la division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contiguës ayant pour objet de créer un ou plusieurs lots destinés à être bâtis.

- **Mur appareillé :**

L'appareillage d'un mur représente la manière dont les pierres ou les briques sont disposées et taillées, pour un rendu visuel harmonieux (dimension similaire des pierres et homogénéité de leur taille). A contrario, les murs non appareillés doivent être recouverts d'un enduit.

- **Ouvrages techniques :**

Il s'agit de tous les ouvrages indispensables au fonctionnement de la construction, qu'ils soient visibles ou non depuis l'extérieur.

Il peut s'agir des dispositifs liés à l'énergie (pompes à chaleur, panneaux photovoltaïques, dispositifs de climatisation, chauffe-eau solaire, bouche de chaudière, ventouse de poêles, cheminées...) ou au bon fonctionnement technique des bâtiments (antennes, paraboles, machinerie d'ascenseur, éléments de compteurs...).

- **Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics**

Il s'agit de tous les ouvrages et installations techniques édifiés par des services publics, tels que les postes de transformation, les poteaux et pylônes de distribution d'énergie électrique ou des télécommunications, les châteaux d'eau, les stations d'épuration, les stations de relèvement des eaux, etc...

- **Pergola**

Une pergola ne constitue pas une construction, ni un espace libre, ni un espace de pleine terre. La pergola peut permettre de créer un lien fonctionnel entre des bâtiments. Dès lors que la pergola est structurée par des poteaux, les règles d'implantation des articles 6 et 7 du présent règlement s'appliquent.

- **Pleine-terre**

Espace exempt de tout aménagement, installation ou construction, ne présentant aucun obstacle entre le sol et le sous-sol, et constitué de terre végétale au minimum enherbée, permettant la libre infiltration des eaux et des plantations (y compris arbustes et arbres). Les espaces libres recouverts de matériaux différents de la terre végétale (graviers, dalles, bois, béton, mélange terre/pierre, gazon synthétique...) ne sont pas considérés comme de la surface de pleine terre, et ce, qu'ils soient perméables ou non.

- **Recul ou retrait**

Le recul ou le retrait est la distance que doivent respecter les constructions par rapport à une limite définie. Cette limite peut être l'axe de la voie, l'alignement ou la limite séparative.

- **RESI : Rapport d'Emprise au Sol en zone Inondable**

Il est défini par le rapport de l'emprise au sol des bâtiments, des remblais, des accès à ces derniers et des talus nécessaires à la stabilité des remblais, sur la surface de la partie inondable de la parcelle ou du tènement.

RESI = [Partie inondable de l'exhaussement (construction + remblai)] / [Partie inondable de la parcelle (ou du tènement = terrain)].

4.a. Règlement écrit

- **Résidences mobiles de loisirs (R111-33 du code de l'urbanisme)**

Sont regardés comme des résidences mobiles de loisirs les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir, qui conservent des moyens de mobilité leur permettant d'être déplacés par traction mais que le code de la route interdit de faire circuler.

- **Rétention**

Action visant à recueillir et stocker les eaux pluviales durant les épisodes pluvieux en vue d'éviter ou de limiter leur impact sur les fonds situés en aval et le réseau de collecte.

- **Servitude de mixité sociale**

L'article L123-1-5 alinéa 16 du code de l'urbanisme prévoit de « délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme doit être affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale ».

- **Showrooms**

Locaux utiles à l'exposition et à la vente, accessoires à une activité non commerciale.

- **Sinistre**

La notion de sinistre est assimilée à celle définie par le code des assurances. Il correspond ici à un événement fortuit ayant occasionné la destruction d'un bâtiment.

- **Stationnement couvert**

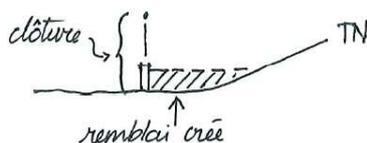
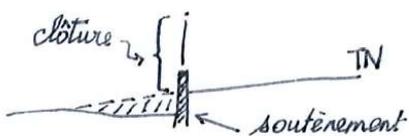
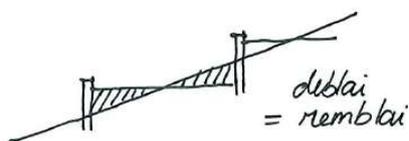
Un stationnement couvert constitue un stationnement abrité des intempéries (pluie et neige notamment) par une structure étanche (toiture, dalle). Ces stationnements couverts ne sont pas nécessairement clos, les côtés peuvent être ouverts (abris sur poteaux).

- **Soutènement (murs, enrochements, talus...)**

Dispositif « vertical » qui permet de contenir des terres existantes ou rapportées dans le cas d'un remblai.

Des aménagements paysagers sont possibles, ils doivent viser l'équilibre des mouvements de terre.

Si un mur de soutènement est situé sur limite séparative ou à l'alignement, sa hauteur est prise en compte dans le calcul de la hauteur totale de la clôture qui le surplomberait en cas de remblai.



La hauteur d'une clôture est mesurée, en tout point, à partir du terrain naturel en limite de propriété ou à l'alignement du domaine public.

- **Surface de plancher**

Cette notion remplace les anciennes surfaces de référence : Surface Hors Œuvre Nette (SHON) et Surface Hors Œuvre Brut (SHOB). Le décret n°2011-2054 du 29 décembre 2011, publié au JO du 31 décembre 2011, en donne une définition, inscrit à l'article R112-2 du code de l'urbanisme.

4.a. Règlement écrit

▪ Surface perméable

Surface non occupée par des constructions et dont le revêtement permet la libre infiltration des eaux de pluie (exemple : pleine terre, graviers, pavés...) et ce quel que soit l'usage de cet espace, incluant les espaces dédiés au stationnement. Les constructions en sous-sol de surfaces perméables sont possibles.

▪ Sursis à statuer

Décision motivée, par laquelle l'autorité compétente refuse de se prononcer immédiatement sur des demandes d'autorisation d'urbanisme. Cette décision concerne notamment :

- des aménagements sur des terrains compris dans le périmètre d'une déclaration d'utilité publique dès l'ouverture de l'enquête préalable,
- des constructions susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreux les travaux publics, dont la mise à l'étude a été prise en considération,
- des aménagements qui seraient incompatibles avec les prescriptions du futur plan local d'urbanisme en cours de révision,

▪ Terrain

Unité foncière composée d'une ou plusieurs parcelles cadastrales contiguës appartenant au même propriétaire.

▪ Terrain naturel

Terrain au moment du dépôt du projet. Dans le cas d'un permis modificatif, il s'agit du terrain au moment du permis initial.

▪ Terrain fini

Terrain proposé dans le projet.

▪ Toiture terrasse

Toiture horizontale d'une construction pouvant être accessible pour agrément ou non accessible (sauf pour entretien).

▪ Unité foncière

Terrain composé d'une ou plusieurs parcelles cadastrales contiguës appartenant au même propriétaire

TITRE I - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Chapitre 1. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIALE DU PLAN

Le présent règlement du Plan Local d'Urbanisme s'applique à la totalité du territoire de la Commune de VOREPPE.

Chapitre 2. ARTICULATION DES RÈGLES DU PLAN LOCAL D'URBANISME AVEC D'AUTRES DISPOSITIONS RELATIVES À L'OCCUPATION OU À L'UTILISATION DU SOL

Section I. *Les dispositions particulières aux zones de montagne*

La commune est soumise au respect des dispositions des articles L145-1 à 13 et R145-1 à 15.

Section II. *Les dispositions impératives des règles générales d'urbanisme (Code de l'urbanisme) :*

Les dispositions des articles R. 111-3, R. 111-5 à R.111-14, R. 111-16 à R. 111-20 et R. 111-22 à R. 111-24 ne sont pas applicables dans les territoires dotés d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu. Ainsi, nonobstant les dispositions de ce Plan Local d'Urbanisme, demeurent applicables les articles du Code de l'Urbanisme ou les autres législations concernant notamment :

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 ».

Article *R111-4 : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques ».

Article *R111-15 : « le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement ».

Article *R111-21 : « le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

Section III. *Sursis à statuer :*

Articles L.111-9 et L.421-4 du Code de l'urbanisme (relatifs à l'enquête publique et à la déclaration d'utilité publique) :

♦ « L'autorité compétente peut surseoir à statuer dans les conditions définies à l'article L.111-8 dès la date d'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique d'une opération, sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations à réaliser sur des terrains devant être compris dans cette opération ».

♦ « Dès la publication de l'acte déclarant d'utilité publique une opération, le permis de construire peut-être refusé pour les travaux ou les constructions à réaliser sur les terrains devant être compris dans l'opération ».

4.a. Règlement écrit

Article L.123-6 du Code de l'urbanisme (relatif à la prescription d'élaboration ou de révision d'un plan local d'urbanisme, combiné avec l'article L.123-13 du Code de l'urbanisme) :

« A compter de la publication de la délibération prescrivant l'élaboration d'un plan local d'urbanisme, l'autorité compétente peut surseoir à statuer, dans les conditions et délais prévus à l'article L.123-13, sur les demandes d'autorisation concernant des constructions, installations ou opérations qui seraient de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur plan ».

En outre, les dispositions de l'article L.123-13 du Code de l'urbanisme précisent : « le plan local d'urbanisme peut faire l'objet d'une révision selon les modalités définies aux articles L.123-6 à L.123-12 ».

Article L.111-10 du Code de l'urbanisme (relatif aux « périmètres d'études ») :

« Lorsque des travaux, des constructions ou des installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution de travaux publics, le sursis à statuer peut-être opposé, dans les conditions définies à l'article L.111-8, dès lors que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération par l'autorité compétente, et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités.

L'autorité compétente peut surseoir à statuer, dans les mêmes conditions, sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation d'une opération d'aménagement qui a été prise en considération par le conseil municipal ou par l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, ou, dans le périmètre des opérations d'intérêt national, par le représentant de l'Etat dans le département. La délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou l'arrêté de l'autorité administrative qui prend en considération le projet d'aménagement délimite les terrains concernés.

Le sursis à statuer ne peut être prononcé que si l'acte décidant la prise en considération a été publié avant le dépôt de la demande d'autorisation.

La décision de prise en considération cesse de produire effet si, dans un délai de dix ans à compter de son entrée en vigueur, l'exécution des travaux publics ou la réalisation de l'opération d'aménagement n'a pas été engagée »

Section IV. Les servitudes d'utilité publique :

Les servitudes d'utilité publique affectant le territoire sont reportées dans une annexe spécifique du dossier du plan local d'urbanisme (annexe : servitudes d'utilité publique, comprenant un plan et une liste). Les règles de chaque zone du plan local d'urbanisme peuvent voir leur application modifiée, restreinte ou annulée par les effets particuliers d'une servitude d'utilité publique.

Les plans de protection des risques constituent notamment des servitudes d'utilité publique.

Section V. Les risques :

Les risques affectant le territoire sont reportés dans une annexe spécifique du dossier du plan local d'urbanisme (annexe : risques). Les règles de chaque zone du plan local d'urbanisme peuvent voir leur application modifiée, restreinte ou annulée par les effets particuliers d'un risque. Il s'agit de :

- Plan de Prévention des Risques Inondations de l'Isère (approuvé le 29 août 2007) (PPRi),
- Plan de Prévention des Risques Naturels (approuvé le 22 avril 2011) (PPRn),
- Plan de Prévention des Risques Technologiques Stepan Europe (approuvé le 25 septembre 2013),
- Plan de Prévention des Risques Technologiques Titanobel, dès son opposabilité (prescrits depuis le 27 mars 2012) ;
- Risques liés aux Transports de Matières Dangereuses ;
Risques sismiques.

Conditions de l'application de l'article L.111-1-4 du Code de l'urbanisme (entrées de ville) :

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

4.a. Règlement écrit

Cette interdiction s'applique également dans une bande de soixante-quinze mètres de part et d'autre des routes visées au dernier alinéa du III de l'article L. 122-1-5.

Elle ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes. Un règlement local de publicité pris en application de l'article L. 581-14 du code de l'environnement est établi par l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme ou la commune. L'élaboration et l'approbation des dispositions d'urbanisme et du règlement local de publicité font l'objet d'une procédure unique et d'une même enquête publique.

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

Dans les communes dotées d'une carte communale, le conseil municipal peut, avec l'accord du préfet et après avis de la commission départementale compétente en matière de nature, de paysages et de sites, fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par le présent article au vu d'une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

Il peut être dérogé aux dispositions du présent article, avec l'accord du préfet, lorsque les contraintes géographiques ne permettent pas d'implanter les installations ou les constructions au-delà de la marge de recul prévue au premier alinéa, dès lors que l'intérêt que représente pour la commune l'installation ou la construction projetée motive la dérogation ».

Section VI. *Raccordement des constructions aux réseaux :*

Outre les règles édictées par le plan local d'urbanisme, il est rappelé que les raccordements des constructions aux réseaux d'eau et d'assainissement doivent également satisfaire :

- aux **règles de salubrité et de sécurité publique** spécifiées notamment dans le Code civil, le Code de la santé publique, le Code de la construction et de l'habitation, le Code général des collectivités territoriales ;
- au règlement sanitaire départemental ;
- aux règlements :
 - du service public d'assainissement collectif ;
 - du service public d'assainissement non collectif dès lors qu'il existe ;
 - et au règlement du service public de l'eau.

Les annexes sanitaires du PLU comportent les éléments relatifs à ces trois derniers points.

- aux dispositions de **l'article L.421-5 du Code de l'urbanisme** relatif à l'insuffisance des réseaux en zone constructible rappelé ci-après :

« Lorsque, compte tenu de la destination de la construction projetée, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte de ladite construction, le permis de construire ne peut être accordé si l'autorité qui le délivre n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public lesdits travaux doivent être exécutés ».

Section VII. *Servitude de restriction*

Article L.123-2 du Code de l'urbanisme :

« Dans les zones urbaines ou à urbaniser, le plan local d'urbanisme peut instituer des servitudes consistant :

4.a. Règlement écrit

a) A interdire, sous réserve d'une justification particulière, dans un périmètre qu'il délimite et pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement ; les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes sont toutefois autorisés ;

b) A réserver des emplacements en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;

c) A indiquer la localisation prévue et les caractéristiques des voies et ouvrages publics, ainsi que les installations d'intérêt général et les espaces verts à créer ou à modifier, en délimitant les terrains qui peuvent être concernés par ces équipements ».

Section VIII. **Prescriptions applicables aux activités d'élevage et autres activités agricoles**

Outre les règles édictées par le plan local d'urbanisme, il est rappelé que le règlement sanitaire départemental de l'Isère, au sein du titre VIII, indique notamment :

« Toute création, extension ou réaffectation d'un bâtiment d'élevage ou d'engraissement à l'exception des bâtiments d'élevage de lapins et volailles comprenant moins de cinquante animaux de plus de trente jours et des bâtiments consacrés à un élevage de type familial doit faire l'objet, de la part du maître d'ouvrage, de l'établissement d'un dossier de déclaration préalable, comportant les informations suivantes :

a) Plan de masse à l'échelle du cadastre sur lequel doivent figurer notamment :

- le ou les points de prélèvements d'eau destinée à l'alimentation humaine ou animale ou à l'arrosage des cultures maraîchères et situés dans un rayon de 100 mètres autour de l'installation ;

- l'emplacement des immeubles habités ou occupés habituellement par des tiers, des zones de loisirs et de tout établissement recevant du public dans un rayon de 100 mètres.

[...]

Les bâtiments renfermant des animaux à demeure ou en transit ne doivent pas être à l'origine d'une pollution des ressources en eau.

Leur implantation devra satisfaire aux prescriptions générales ou particulières relatives aux périmètres de protection des sources, puits, captages ou prises d'eau.

Elle est, en outre, interdite :

- A moins de 35 mètres :

- des puits et forages,

- des sources,

- des aqueducs transitant des eaux potables en écoulement libre ; de toute installation souterraine ou semi-enterrée utilisée pour le stockage des eaux, que ces dernières soient destinées à l'alimentation en eau potable ou à l'arrosage des cultures maraîchères,

- des rivages,

- des berges des cours d'eau.

Cette prescription pourra être modulée en fonction des caractéristiques topographiques, pédologiques et hydrogéologiques locales.

- A moins de 200 mètres des zones de baignade et des zones aquacoles.

[...]

Sans préjudice de l'application des documents d'urbanisme existant dans la commune ou le cahier des charges de lotissement, l'implantation des bâtiments renfermant des animaux doit respecter les règles suivantes :

- les élevages porcins à lisier ne peuvent être implantés à moins de 100 mètres des immeubles habituellement occupés par des tiers, des zones de loisirs et de tout établissement recevant du public ;

- les autres élevages, à l'exception des élevages de type familial ne peuvent être implantés à moins de 50 mètres des immeubles habituellement occupés par des tiers, des zones de loisirs et de tout établissement recevant du public, à l'exception des installations de camping à la ferme ; à l'exception des établissements d'élevage, de

4.a. Règlement écrit

volailles ou de lapins renfermant moins de 500 animaux, l'implantation des bâtiments d'élevage ou d'engraissement, dans la partie agglomérée des communes urbaines, est interdite ».

Chapitre 3. LES PÉRIMÈTRES PARTICULIERS AYANT UNE INCIDENCE SUR LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL

Il s'agit des périmètres visés aux articles R.123-13 et R.123-14 du Code de l'urbanisme et qui sont reportés en annexe du plan local d'urbanisme.

Section I. *Les outils du projet urbain :*

- Lotissements ayant conservé leurs règles d'urbanisme :

Les règles d'urbanisme spécifiques contenues dans les documents approuvés des lotissements sont maintenues en vigueur selon les dispositions prévues à l'article L.315-2-1 du Code de l'urbanisme.

- Programme d'aménagement d'ensemble (PAE) :

Périmètres destinés à financer des équipements publics pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers du secteur couvert par le P.A.E.

- Zone d'aménagement concerté (ZAC) :

Zone à l'intérieur de laquelle une collectivité publique ou un établissement public y ayant vocation décide d'intervenir pour réaliser ou faire réaliser l'aménagement et l'équipement des terrains, notamment de ceux que cette collectivité ou cet établissement a acquis ou acquerra en vue de les céder ou de les concéder ultérieurement à des utilisateurs publics ou privés.

- Périmètres fixés par les conventions de projet urbain partenarial

Section II. *Gestion de l'habitat ancien :*

- Secteur sauvegardé :

Secteur présentant un caractère historique, esthétique ou de nature à justifier la conservation, la restauration et la mise en valeur de tout ou partie d'un ensemble d'immeubles bâtis ou non.

- Résorption de l'habitat insalubre :

Périmètre destiné à une opération publique, sous maîtrise d'ouvrage locale, permettant le traitement de l'insalubrité irrémédiable par acquisition publique de terrains ou d'immeubles impropres à l'habitation dans une optique de protection, de relogement et d'amélioration des conditions de vie des occupants.

- Périmètres de restauration immobilière :

Au sein de ces périmètres, des opérations de restauration immobilière peuvent intervenir. Elles ont comme objectif la réalisation de travaux de remise en état, de modernisation ou de démolition, ayant pour conséquence la transformation des conditions d'habitabilité d'un immeuble ou d'un ensemble d'immeubles.

Section III. *Périmètres de protection :*

Périmètres de zones spéciales de recherche, d'exploitation et d'aménagement coordonnées de carrières :

Ils sont établis dans une zone déterminée lorsqu'une coordination d'ensemble de l'exploitation des carrières et de la remise en état du sol est nécessaire, afin d'éviter la dégradation du milieu environnant et de permettre le réaménagement des terrains après exploitation.

Secteurs affectés par le bruit des infrastructures de transport terrestre :

En application de l'article L.571-10 du Code de l'environnement, les infrastructures de transport terrestre ont été identifiées et classées en cinq catégories par arrêtés préfectoraux qui déterminent ainsi les secteurs exposés à des nuisances sonores. Dans ces secteurs, les constructions nouvelles à destination d'habitation et d'enseignement sont soumises à des prescriptions particulières de protection acoustique. Les arrêtés préfectoraux figurent en annexe du plan local d'urbanisme.

Périmètres d'intervention pour la protection et la mise en valeur des espaces agricoles et naturels périurbains

4.a. Règlement écrit

Article L143-1 du code de l'urbanisme : « Pour mettre en œuvre une politique de protection et de mise en valeur des espaces agricoles et naturels périurbains, le département peut délimiter des périmètres d'intervention avec l'accord de la ou des communes concernées ou des établissements publics compétents en matière de plan local d'urbanisme, après avis de la chambre départementale d'agriculture et enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre 1er du code de l'environnement. Les périmètres approuvés sont tenus à la disposition du public.

Ces périmètres doivent être compatibles avec le schéma de cohérence territoriale, s'il en existe un. Ils ne peuvent inclure des terrains situés dans une zone urbaine ou à urbaniser délimitée par un plan local d'urbanisme, dans un secteur constructible délimité par une carte communale ou dans un périmètre ou un périmètre provisoire de zone d'aménagement différé. ».

Périmètres des zones agricoles protégées

Article L112-2 du code rural : « Des zones agricoles dont la préservation présente un intérêt général en raison soit de la qualité de leur production, soit de leur situation géographique, peuvent faire l'objet d'un classement en tant que zones agricoles protégées. Celles-ci sont délimitées par arrêté préfectoral pris sur proposition ou après accord du conseil municipal des communes intéressées ou, le cas échéant, sur proposition de l'organe délibérant de l'établissement public compétent en matière de plan local d'urbanisme ou sur proposition de l'établissement public compétent en matière de schéma de cohérence territoriale après accord du conseil municipal des communes intéressées, après avis de la chambre d'agriculture, de l'Institut national de l'origine et de la qualité dans les zones d'appellation d'origine contrôlée et de la commission départementale d'orientation de l'agriculture et enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre 1er du code de l'environnement. L'existence de parcelles boisées de faible étendue au sein d'une telle zone ne fait pas obstacle à cette délimitation.

Tout changement d'affectation ou de mode d'occupation du sol qui altère durablement le potentiel agronomique, biologique ou économique d'une zone agricole protégée doit être soumis à l'avis de la chambre d'agriculture et de la commission départementale d'orientation de l'agriculture. En cas d'avis défavorable de l'une d'entre elles, le changement ne peut être autorisé que sur décision motivée du préfet.

Le changement de mode d'occupation n'est pas soumis aux dispositions de l'alinéa précédent lorsqu'il relève d'une autorisation au titre du code de l'urbanisme et lorsque le terrain est situé à l'intérieur d'un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu.

La délimitation des zones agricoles protégées est annexée au plan d'occupation des sols dans les conditions prévues à l'article L. 126-1 du code de l'urbanisme ».

Section IV. Périmètres de préemption :

- **Le droit de préemption urbain** est institué sur l'ensemble des zones U et AU du territoire communal ; en outre peuvent être institués des périmètres de préemption urbain renforcés en application de l'article L.211-1er du Code de l'urbanisme dont la liste figure en annexe du plan local d'urbanisme.
- En application de l'article L.142-1 du code de l'urbanisme, il est institué des zones de préemption dans les **espaces naturels sensibles du département** ; la liste des zones de préemption dans ces espaces figure en annexe du plan local d'urbanisme.
- **La zone d'aménagement différé** est instituée par les articles L212-1 à 6 du code de l'urbanisme. Elle peut être créée « par décision motivée du représentant de l'Etat dans le département, sur proposition ou après avis de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale ayant les compétences visées au second alinéa de l'article L. 211-2 ».

Section V. Périmètres divers

- Les zones délimitées à l'intérieur desquelles s'appliquent les dispositions relatives **au permis de démolir**.
- Sur tout le territoire, l'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable, conformément à la délibération du Conseil Municipal.
- Les périmètres de développement prioritaire relatifs aux **économies d'énergie et à l'utilisation de la chaleur**.
- Le périmètre des zones à l'intérieur desquelles certaines **divisions foncières sont soumises à déclaration préalable**, en application de l'article L111-5-2 du code de l'urbanisme.

4.a. Règlement écrit

- Les secteurs où un **dépassement des règles du plan local d'urbanisme** est autorisé en application des articles L. 123-1-11, L. 127-1, L. 128-1 et L. 128-2
- Le périmètre des secteurs relatif au **taux de la taxe d'aménagement**.
- Les actes instituant des zones de **publicité restreinte et des zones de publicité élargie**.

Chapitre 4. CHAMP D'APPLICATION DE LA RÈGLE D'URBANISME

Section I. *Adaptations mineures (article L.123-1 du Code de l'urbanisme) :*

Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour les travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou sont sans effet à leur égard, en l'absence d'autres dispositions expressément prévues par le règlement de la zone concernée.

Section II. *Travaux confortatifs, d'aménagement ou de reconstruction des constructions existantes :*

Sont admis dans l'ensemble des zones du présent plan local d'urbanisme :

- **la reconstruction à l'identique des constructions détruites** ou dans le cadre d'une procédure de péril d'immeuble, nonobstant les dispositions des articles du règlement de la zone concernée (dès lors que ladite construction ne respecterait pas ces dispositions).

Toutefois le permis de construire doit être déposé dans un délai de 4 ans à compter de la date du sinistre (prorogeable en cas d'impossibilité liée au fait d'un tiers, de cas fortuit ou de force majeure) ;

En application de l'article L111-3 du code de l'urbanisme, la reconstruction pourra être refusée dans le cas où le terrain d'assiette de la construction est concerné par un emplacement réservé au titre de l'article L123-1-5-8° du code de l'urbanisme ou une servitude au titre de l'article L123-2 c) du code de l'urbanisme.

De plus, la reconstruction pourra également être refusée si celle-ci génère des problèmes au regard de la sécurité de circulation routière.

Prescriptions particulières (article L.123-5 du Code de l'urbanisme) :

« L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour permettre la reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructions en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles.

Section III. *Occupations ou utilisations du sol soumises à autorisation préalable ou à déclaration :*

Certaines occupations ou utilisations du sol sont soumises à un régime spécifique d'autorisation ou de déclaration préalable :

- **l'édification des clôtures**, conformément à l'article L421-4 du code de l'urbanisme, et à la délibération du Conseil Municipal ;

- **les démolitions :**

Conformément à l'article L.421-3 du Code de l'urbanisme, notamment toute **destruction** partielle ou totale d'un élément de paysage ou ensemble paysager localisé aux documents graphiques comme devant être protégé au titre de l'article L.123-1-5-7° du Code de l'urbanisme,

Conformément à l'article R.421-28 c) du code de l'urbanisme, les travaux démolissant ou rendant inutilisable tout ou partie d'une construction située dans le champ de visibilité d'un monument historique.

4.a. Règlement écrit

- **les modifications** des immeubles « adossés à un immeuble classé ou situé dans le champ de visibilité d'un édifice classé ou inscrit au titre des monuments historiques », conformément à l'article L621-31 du code du patrimoine ;
- **les coupes et abattages d'arbres** dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.113-1 du Code de l'urbanisme et figurant comme tel aux documents graphiques. Les demandes d'autorisation de défrichement ne sont pas recevables dans ces espaces boisés classés. Dans les secteurs soumis à une obligation légale de débroussaillage, les nouvelles constructions devront respecter une règle de recul de 2 mètres par rapport à l'espace boisé classé.

Chapitre 5. LES PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES DU RÈGLEMENT

Définition, valeur juridique et champ d'application :

Les dispositions écrites et graphiques du règlement ont la même valeur juridique ; les secondes citées s'articulent avec la règle écrite (en complément ou substitution) et figurent dans la légende des documents graphiques ; la présente section définit les outils utilisés, la localisation de leurs effets dans la règle et pour certains d'entre eux, les dispositions réglementaires afférentes.

Section I. *Ensembles végétaux arborés ou bâtis :*

Les éléments ou ensembles végétaux :

Espace boisé classé (L130-1 du code de l'urbanisme) :

Il s'agit de certains bois, forêts, parcs, arbres isolés, haies ou réseaux de haies, plantations d'alignements, à conserver, à protéger ou à créer.

Au titre de l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme, les espaces boisés classés repérés aux documents graphiques doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur. Par référence à cet article, « le classement interdit tout changement d'affectation ou mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements ».

Secteurs ou éléments bâtis à préserver (L123-1-5-7° du code de l'urbanisme) :

Cet article du code permet d'identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection ».

Section II. *Gestion des formes urbaines :*

Marge de recul :

Il s'agit d'emprises définies graphiquement à l'intérieur desquelles toute construction est interdite. La marge de recul constitue une limite de référence au sens de l'article 6 de la zone concernée.

Section III. *Servitudes d'urbanisme particulières :*

La liste des servitudes d'urbanisme particulières, identifiées ci-après, figure dans le document graphique :

Les éléments à préserver (article L.123-1-5-7° du Code de l'urbanisme) ;

Les emplacements réservés (article L.123-1-5-8° du Code de l'urbanisme) :

Les emplacements réservés pour des programmes de logements (article L.123-2 b) du Code de l'urbanisme), dans le respect des objectifs de mixité sociale

Les secteurs de mixité sociale (article L.123-1-5-16e du Code de l'urbanisme)

Section IV. *Périmètres liés aux risques et aux servitudes d'utilité publique*

Les secteurs, faisant l'objet de protections particulières concernant les risques avérés sur la commune et aux servitudes d'utilités publiques applicables sur la commune, sont repérés dans les pièces graphiques du règlement du plan local d'urbanisme. Dans chacun de ces périmètres, les règles du plan local d'urbanisme peuvent voir leur application modifiée, restreinte ou annulée par les effets particuliers liés à un risque avéré ou à une servitude d'utilité publique. Le détail de ces effets particuliers liés à un risque avéré ou à une servitude d'utilité publique est exprimé en annexe du document d'urbanisme.

Outre la nécessité de se reporter aux annexes, le règlement du PLU précise les dispositions en matière de maîtrise de l'urbanisation, liées à la présence de canalisations de transport de gaz naturel, d'hydrocarbures liquides, d'éthylène et de propylène :

- Dans la zone de dangers significatifs pour la vie humaine correspondant aux effets irréversibles : nécessité d'informer le transporteur des projets de construction ou d'aménagement le plus en amont possible, afin qu'il puisse analyser l'éventuel impact de ces projets sur sa canalisation ;
- Dans la zone de dangers graves pour la vie humaine correspondant aux premiers effets létaux : il est proscrit en outre la construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public relevant de la 1ère et 3ème catégorie.
- Dans la zone de dangers très graves pour la vie humaine correspondant aux effets létaux significatifs : il est proscrit en outre la construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur et d'établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 100 personnes.

4.a. Règlement écrit

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Chapitre 1. DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UA

CARACTÈRE DE LA ZONE

Extrait du rapport de présentation :

« La zone UA et le sous-secteur UAa correspondent aux parties agglomérées les plus denses de la commune (le bourg, le Chevalon, les hameaux de Brandegaudière, de Morletière, du Logis Neuf et de l'Herbe), à vocation principale d'habitation, avec toutefois la possibilité d'admettre des activités non nuisantes. Les capacités des équipements permettent la réalisation de constructions nouvelles, avec une densité proche des constructions existantes. Les constructions sont implantées majoritairement à l'alignement des voies et en ordre continu ou semi-continu.

Le bourg est concerné par le sous-secteur UAa du fait de sa localisation au sein de l'Espace Préférentiel de Développement, introduit par le SCoT »

Dispositions réglementaires :

Les constructions à usage d'habitation, comptant plus de 15 logements et/ou 1200m² de surface de plancher, doivent intégrer, dans leur programmation, à minima 33% de surface de plancher de logements sociaux, en application de l'article L151-15 du code de l'urbanisme.

Sont admis la reconstruction à l'identique des constructions détruites ou dans le cadre d'une procédure de péril d'immeuble, nonobstant les dispositions des articles du règlement de la zone concernée (dès lors que ladite construction ne respecterait pas ces dispositions).

Toutefois le permis de construire doit être déposé dans un délai de 4 ans à compter de la date du sinistre (prorogable en cas d'impossibilité liée au fait d'un tiers, de cas fortuit ou de force majeure) ;

En application de l'article L111-3 du code de l'urbanisme, la reconstruction pourra être refusée dans le cas où le terrain d'assiette de la construction est concerné par un emplacement réservé au titre de l'article L123-1-5-8° du code de l'urbanisme ou une servitude au titre de l'article L123-2 c) du code de l'urbanisme.

De plus, la reconstruction pourra également être refusée si celle-ci génère des problèmes au regard de la sécurité de circulation routière.

Toutes les occupations et utilisations du sol admises dans cette zone sont, par ailleurs, soumises aux dispositions réglementaires des documents suivants, annexés au PLU :

- Le Plan de Prévention des Risques Inondations de l'Isère (approuvé le 29 août 2007) concerne une partie du territoire : ses dispositions réglementaires sont précisées en annexes du PLU
- le Plan de Prévention des Risques Naturels (approuvé le 22 avril 2011) concerne l'ensemble du territoire : ses dispositions réglementaires sont précisées en annexes du PLU
- le Plan de Prévention des Risques Technologiques Stepan Europe (approuvé le 25 septembre 2013) : ses dispositions réglementaires sont précisées en annexes du PLU,
- le Plan de Prévention des Risques Technologiques Titanobel, dès son opposabilité (prescrit depuis le 27 mars 2012) ;
- Tout autre risque avéré, notamment ceux liés aux Transports de Matières Dangereuses : les dispositions réglementaires correspondantes sont précisées en annexes du PLU, et en page 32 du présent document ;
- Toutes autres servitudes d'utilités publiques : les dispositions réglementaires correspondantes sont précisées en annexes du PLU.

4.a. Règlement écrit

Section I. *Nature de l'occupation du sol**ARTICLE UA1 : Occupations et utilisations du sol interdites*

Sont interdites les constructions ayant la destination suivante :

- En UA, les commerces ne respectant pas les dispositions de l'article 2,
- Industrie
- Exploitation agricole ou forestière
- Entrepôt
 - Le long des voies repérées comme « linéaires commerciaux », sur le plan de zonage, le changement de destination des rez-de-chaussée à usage commercial en surface à usage d'habitat ou de bureaux est interdit. Ces dispositions s'appliquent au rez-de-chaussée des constructions ayant une façade sur la voie concernée par le linéaire.

Sont également interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Le camping
- Le stationnement de caravanes
- Les installations de production d'énergie au sol
- Les installations classées pour la protection de l'environnement ne respectant pas les conditions fixées à l'article suivant.
- Les carrières ainsi que les affouillements ou exhaussements ne respectant pas les conditions fixées à l'article suivant.

ARTICLE UA2 : Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admises les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article précédent.

Sous conditions, sont admises les destinations, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- En UA, ne sont autorisés que les commerces, situés hors des bandes portées aux plans de zonage, à condition de constituer des commerces de détail et de proximité nécessaires pour répondre aux besoins du quartier d'implantation, et à condition de constituer des unités commerciales de moins de 150m² de surface de vente ;
- En UAa, les constructions nouvelles à dominante d'habitat à la condition de respecter une densité au moins équivalente à 0,5m² de plancher par m² de superficie d'unité foncière.

Définitions précisant l'application du coefficient d'occupation du sol minimal :

Sont exclus de cette disposition les constructions d'extensions et/ou d'annexes des habitations existantes ainsi que les équipements d'intérêt général et les opérations situées en zones économiques dédiées.

Ainsi, la construction d'une surface de plancher ou d'une emprise au sol distincte des constructions déjà existantes sur la parcelle en dehors des annexes (exemple : maison individuelle...), ou construction édifiée sur un terrain nu sera considérée comme une opération nouvelle.

A contrario, « une construction est existante, et le demeure suite à des travaux projetés, lorsque la plupart des éléments essentiels du gros œuvre de cette construction existent à la date de la demande, et qu'ils ne sont pas en majeure partie reconstruits par le projet, ni ne font l'objet d'un projet de démolition ».

A ce titre, une construction dont l'état est tellement dégradé ou est si peu avancé, ne permettra pas de la regarder comme étant existante (état de ruines, ...).

De la même manière, lorsque les travaux projetés sont d'une importance telle qu'ils aboutissent en réalité à la reconstruction de la construction existante, l'opération sera considérée comme une opération nouvelle.

Ne sera toutefois pas concernée, la reconstruction d'une habitation existante rendue nécessaire par un sinistre.

- Les installations classées pour la protection de l'environnement, sauf celles relevant du régime d'autorisation, à condition :
 - que leur surface n'excède pas 300m²,
 - que leur volume ou leur aspect extérieur soit compatible avec le milieu environnant.

4.a. Règlement écrit

- Les affouillements et exhaussements des sols, nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans cette zone.

Section II. *Conditions de l'occupation du sol*

ARTICLE UA3 : conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

I. Accès :

Tout terrain enclavé demeure inconstructible, sauf s'il bénéficie d'une servitude de passage conclue entre propriétaires, conformément à l'article 682 du code civil.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, du brancardage et de la protection civile. Ils doivent également être adaptés à l'opération future et aménagés de façon à apporter la moindre gêne possible à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

Sur les voies principales, l'accès peut être interdit si la parcelle dispose d'un débouché sur une autre voie publique, dans des conditions suffisantes de sécurité.

Aucune opération ne peut prendre accès sur les chemins de halage, les servitudes de marchepied, les pistes cyclables, voie verte, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques, les espaces publics végétalisés...

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux des voies publiques et des voies privées existantes.

II. Voirie

Les voiries et passages publics et privés doivent avoir des caractéristiques adaptées :

- A l'approche des matériels de lutte contre l'incendie, de protection civile, de brancardage, d'enlèvement des ordures ménagères, etc...
- Aux opérations à desservir conformément à la réglementation en vigueur, notamment celles liées à l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

La sécurité des piétons et des cycles doit être assurée par des aménagements adéquats.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des emprises des voies privées doivent être adaptées :

- aux usages qu'elles supportent ;
- aux opérations qu'elles doivent desservir ;
- au contexte urbain dans lequel elles se trouvent.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire demi-tour aisément.

Dans les opérations de plus de 5 logements :

- les voies en impasse seront évitées, dans la mesure du possible.
- des liaisons piétonnes et cyclables doivent être prévues.

ARTICLE UA4 : conditions de desserte des terrains par les réseaux

I. Eau

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

II. Assainissement

Eaux usées

- Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement
- .
- Les rejets d'eaux usées ou d'effluents dans les fossés, cours d'eau, réseau de collecte des eaux pluviales, ou autre ouvrage de traitement des eaux pluviales sont interdits.
- Dans les secteurs non desservis par le réseau d'assainissement collectif, le demandeur doit se rapprocher du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC), afin de s'assurer de la faisabilité d'un assainissement autonome.
- En tout état de cause, le projet devra être compatible avec les Plans de Préventions des Risques.

4.a. Règlement écrit

Eaux pluviales

- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, après mise en œuvre de tout dispositif opportun permettant d'écarter les débits d'apport. Le pétitionnaire devra se rapprocher du gestionnaire, afin de connaître le débit.
- En l'absence ou en cas d'insuffisance du réseau public de collecte d'eaux pluviales, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales devront être assurés par tout dispositif opportun, à la charge exclusive du demandeur. Les dispositifs doivent être adaptés à l'opération projetée et au terrain.
- Aucun rejet direct dans le milieu naturel n'est autorisé.
- Dans le cas de canalisation en fossé (classé), il sera nécessaire de se conformer à l'avis du syndicat gestionnaire.
- Pour les terrains concernés par des prescriptions au regard des Plans de Prévention des Risques, des solutions alternatives pourront être envisagées, après validation des gestionnaires concernés.
- Les rejets d'eaux pluviales dans les réseaux publics ou privés d'assainissement d'eaux usées sont interdits.

III. Électricité, téléphone, télédistribution

Les branchements électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être établis en souterrain. Si l'établissement en souterrain est techniquement impossible, l'installation doit être la plus discrète possible. Dans ce dernier cas, elles emprunteront un tracé unique qui doit les insérer au mieux dans l'architecture des bâtiments supports et seront peintes dans le ton des façades qu'elles traversent.

Les accès aux parcelles, lorsqu'elles ne sont pas assujetties à des contraintes de sécurité, ou à des contraintes bioclimatiques devront se trouver au plus proche des réseaux électriques existants sur le domaine public.

Les coffrets de raccordement électrique, devront se positionner au plus proche des réseaux électriques existants sur le domaine public.

En zone inondable les branchements et dispositifs électriques, les chaudières doivent être installés, « hors d'eau », conformément aux dispositions des Plans de Prévention des Risques.

IV. Gestion des ordures ménagères

Pour la gestion des ordures ménagères, le pétitionnaire se rapprochera, le plus en amont possible, du gestionnaire, afin de s'accorder sur un dispositif approprié à l'opération (locaux de stockage, aire de présentation, containers enterrés...). Les aires de présentation doivent être aménagées, le long de la voie publique, sur le terrain d'assiette de l'opération.

V. Réseau de chaleur

A l'intérieur du périmètre de développement prioritaire (annexé au PLU), toute installation d'un bâtiment neuf ou faisant l'objet de travaux de rénovation importants, dès lors que la puissance pour le chauffage, la climatisation ou la production d'eau chaude dépasse 30 kilowatts, devra être obligatoirement raccordée au réseau de chaleur.

ARTICLE UA5 : superficie minimale des terrains constructibles

Non règlementé.

ARTICLE UA6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Implantation à l'alignement ou en recul de x mètres par rapport aux voies publiques ouvertes à la circulation publique : Il s'agit d'une implantation à l'alignement ou à une distance prescrite calculée depuis l'alignement.

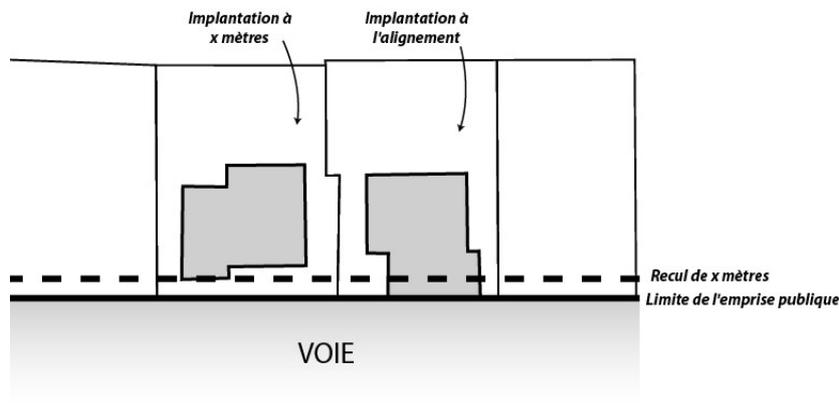
Les règles suivantes s'appliquent par rapport aux voies existantes, modifiées ou à créer.

Elles s'appliquent au corps principal du bâtiment. Les encorbellements, les passées de toiture, les balcons, ne sont pas pris en compte dans la limite de 1 mètre de débordement. Dans le cas de surplomb sur le domaine public, le pétitionnaire doit disposer d'une autorisation d'occupation du domaine public.

L'implantation des constructions par rapport aux voies vertes, cheminements doux et aux voies privées est régie par l'article UA7 ; la limite avec la voie étant considérée comme une limite séparative.

4.a. Règlement écrit

Dans le cas de parcelles principalement situées en cœur d'îlot, les dispositions, ci-avant, ne s'appliquent pas ; seules les dispositions de l'article UA7 s'appliquent.



Les constructions doivent s'implanter à l'alignement.

Les piscines doivent s'implanter avec un recul de 2 mètres minimum (bord du trou).

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

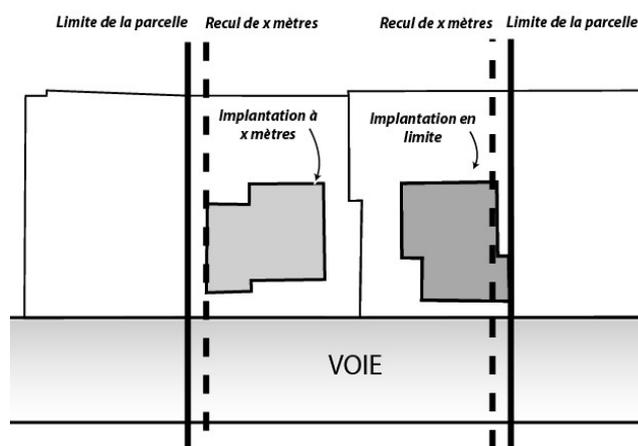
Les dispositions, ci-avant, ne s'appliquent pas pour la construction d'équipements publics ou à usage d'intérêt général.

ARTICLE UA7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Implantation en limite ou en recul de x mètres par rapport aux limites séparatives : Il s'agit d'une implantation sur la limite entre 2 parcelles contiguës ou à une distance prescrite calculée depuis cette limite.

Les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives s'appliquent également aux terrasses significativement surélevées ou comportant des fondations profondes.

Ces règles s'appliquent au corps principal du bâtiment ; les encorbellements, les passées de toiture, les balcons, ne sont pas pris en compte dans la limite de 1 mètre de débordement.



Sur les rues légendées au plan de zonage « continuité urbaine à respecter », les constructions doivent être édifiées en ordre continu d'une limite latérale à l'autre.

En dehors des rues légendées au plan de zonage « continuité urbaine à respecter », les constructions pourront s'édifier sur une seule des limites latérales. Dans ce cas :

- la continuité architecturale, avec l'autre limite latérale, pourra être assurée visuellement (clôture minérale, porche...);

4.a. Règlement écrit

- Par rapport à l'autre limite latérale, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à construire au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à quatre mètres.

Dans le cas de parcelles principalement situées en cœur d'îlot, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à construire au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à quatre mètres.

Toutefois, les constructions peuvent être autorisées sur limites dans les cas suivants :

- lorsque la hauteur du bâtiment n'excède pas 2,50 mètres à l'égout ou 3,00 mètres à l'acrotère mesurés exclusivement en limite de propriété et que sa longueur d'appui sur limite est inférieure ou égale à 6 mètres, déduction faite de la longueur d'appui des constructions principales en mitoyenneté;
- lorsque la longueur d'appui sur limite du bâtiment à construire n'excède pas la longueur d'un bâtiment déjà existant en limite sur la parcelle voisine. Si la hauteur du bâtiment existant est supérieure à 2,5 mètres, la hauteur du bâtiment à construire sera alors au plus égale à celle du bâtiment existant sous réserve des dispositions fixées à l'article 10.

Dans le cas de nouveaux lotissements n'apportant pas de précisions quant aux implantations par rapport aux limites de lots, les règles de l'article 7 de la présente zone s'applique aux limites entre les lots.

La construction d'annexes, piscines et pergolas est autorisée dans la bande de retrait à condition de respecter une distance minimum de 2 mètres par rapport aux limites séparatives.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour la construction d'annexe d'une emprise au sol inférieure à 30 m².

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

Les dispositions, ci-avant, ne s'appliquent pas pour la construction d'équipements publics ou à usage d'intérêt général.

ARTICLE UA8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non règlementé.

ARTICLE UA9 : Emprise au sol des constructions

Non règlementé.

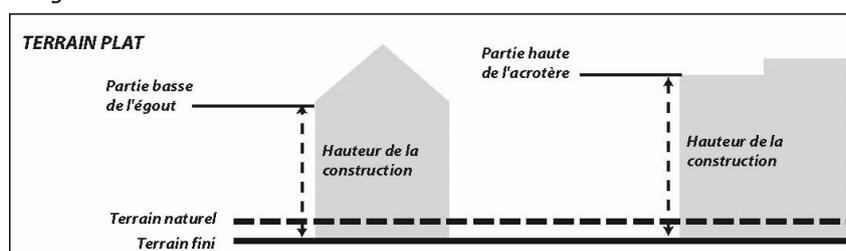
ARTICLE UA10 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est mesurée, en tout point du bâtiment, à partir du terrain naturel et fini jusqu'à :

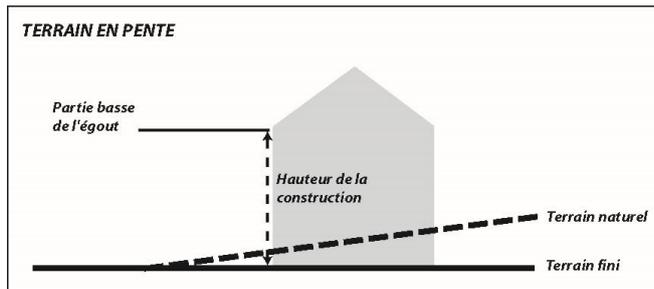
- la partie basse de l'égout de toiture pour les toitures traditionnelles (toitures à pans), dans la limite d'un égout d'une profondeur maximale de 30cm,
- la partie haute de l'acrotère, dans le cas d'une toiture terrasse.

Les ouvrages techniques et cheminées ne sont pas pris en compte. Dans le cas de toiture terrasse accessible, les garde-corps ne sont pas pris en compte dans la limite de 1,10 mètre.

Une hauteur plus importante pourra être admise pour des accès aux sous-sols, sous réserve d'une bonne intégration.



4.a. Règlement écrit



La hauteur maximale des constructions est limitée à 12 mètres.

Pour les bâtiments implantés à l'alignement des voies publiques ouvertes à la circulation publique, dans le cas où les bâtiments voisins sont d'une hauteur supérieure à 12 mètres, les nouvelles constructions ou les surélévations de bâtiments existants pourront dépasser cette hauteur de 12 mètres, dans la limite de 1 mètre supplémentaire, afin de respecter le volume général du site bâti.

La hauteur des annexes est limitée à 3,50 m.

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

Les dispositions, ci-avant, ne s'appliquent pas pour la construction d'équipements publics ou à usage d'intérêt général.

ARTICLE UA11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Les dispositions de l'article R.111-21 du code de l'urbanisme rappelées ci-dessous sont applicables.

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

Il est recommandé, en ce qui concerne l'aspect architectural, que les autorisations de construire fassent l'objet d'une consultation préalable de l'architecte conseil de la commune, dès les premières esquisses. Par ailleurs, des fiches conseils et des nuanciers sont à disposition à l'hôtel de ville.

Les constructions doivent établir une continuité évidente de perception et d'aménagement avec le bâti environnant. Pour ce faire, celles-ci seront composées dans un rapport étroit avec les constructions voisines en intégrant les grands principes de leur volumétrie et le lien avec l'espace public. On recherchera de préférence des volumes simples soigneusement implantés selon les spécificités climatiques du site, la topographie des terrains, les caractéristiques du bâti existant alentour, et réalisés avec des matériaux s'intégrant harmonieusement dans l'environnement naturel ou urbain.

Une architecture contemporaine pourrait être autorisée dans la mesure où elle répond aux critères d'insertion dans le site.

Sont interdits toute architecture étrangère à la région et tout pastiche

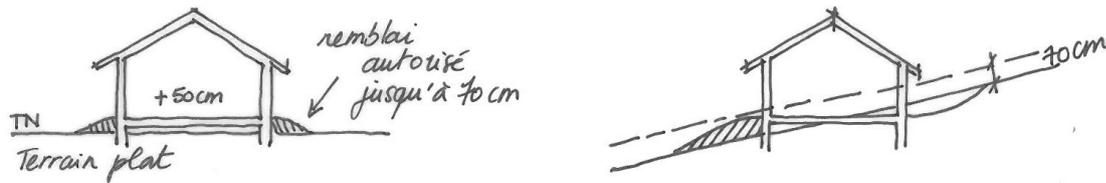
I. Terrassement et mouvements de sol pour l'implantation des constructions

Sont interdits les terrassements et surélévations de terrain, sauf justifications techniques d'adaptation au sol.

Les terrasses et talus nouveaux doivent être intégrés de manière harmonieuse sans altérer la vision paysagère globale.

4.a. Règlement écrit

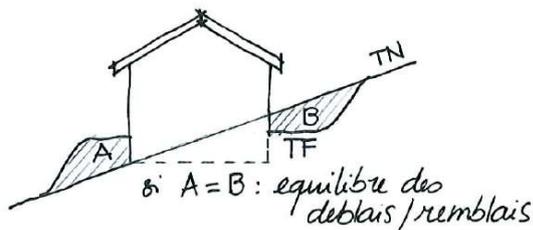
Cas n°1 : le terrain est plat ou en pente faible, entre 0 et 10 %.



Les remblais doivent être limités aux abords de la construction et non répartis sur l'ensemble du terrain. Attention, en zone inondable les remblais peuvent être limités (RESI : cf. PPRi et PPRn).

Cas n°2 : le terrain a une pente supérieure à 10%

Il convient de trouver un équilibre entre déblai et remblai

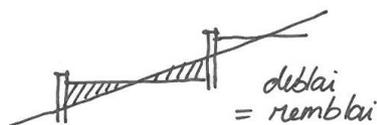


Tout enrochement par des blocs de pierres en rupture d'échelle avec le paysage, ainsi que les matériaux de maintien synthétique pérenne sont à proscrire.

Les aménagements des abords des constructions pour des terrains en pente nécessitent un accompagnement paysager en partie basse des soutènements (arbustifs ou végétal grimpant), ainsi qu'en partie haute (végétalisation ou retombants).

Dans tous les cas, les murs de soutènements sont limités à 1,75 mètres de hauteur à compter du terrain naturel lorsqu'ils sont situés à l'intérieur du terrain. Une hauteur supérieure pourra être autorisée uniquement dans le cas d'une rampe d'accès à un sous-sol et si elle s'accompagne d'une intégration paysagère spécifique.

Croquis sur des aménagements techniques :



II. Façades

Les différents murs d'une construction, qu'ils soient visibles ou non de la voie publique, doivent présenter un aspect fini de qualité et donner des garanties de pérennité et de bon vieillissement. Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents et les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales.

Sont interdits :

- l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts, tels que carreaux de plâtre, agglomérés, briques creuses, parpaings ...
- les imitations de matériaux tels que faux bois, fausses pierres, les décors de façade surabondants...

Les murs en pierres non appareillées recevront un enduit couvrant. Seuls les murs de clôture en pierre existants et les bâtiments anciens conçus dès l'origine pour ne pas recevoir d'enduit, pourront recevoir un enduit dit à pierre vue ou être simplement rejointoyés. Le traitement des joints de pierre devra faire l'objet d'une attention particulière (mortier respirant à fleur des pierres dans un ton se rapprochant de celui de la pierre).

Le dégarnissage pour laisser les pierres apparentes de tout ou partie des murs de façade, non prévu pour recevoir un enduit dit à pierre vue ou simplement être rejointoyé, est interdit. L'enduit sera appliqué au nu ou en retrait

4.a. Règlement écrit

des pierres d'encadrements ou des modénatures, mais jamais en surépaisseur. Il pourra recouvrir la chaîne d'angle. Le détournement des queues de pierres est interdit.

La finition de l'enduit de façade sera à grain fin (frottée fin ou talochée fin). Les enduits rustiques à relief (texturés, projetés-écrasés...) sont interdits.

La couleur de l'enduit devra respecter la tonalité générale du site environnant. Pour le choix de la teinte, il est conseillé de contacter l'architecte-conseil de la commune et de se référer à la palette de couleurs disponible à l'hôtel de ville.

Les encadrements de baies pourront être soulignés par un bandeau de teinte plus claire ou soutenue.

Les encorbellements, passées de toiture, balcons sur les façades à l'alignement ne pourront pas excéder 1 mètre de saillie à l'aplomb du domaine public.

III. Les ouvertures et menuiseries

Sur une même façade, il convient de respecter l'unité de mode de partition, d'occultation (dans le respect des dispositions d'origine) et de teinte des menuiseries et des volets.

Les menuiseries de couleur vive ne respectant pas la tonalité générale du site bâti sont à proscrire. La couleur des menuiseries sera en harmonie avec les teintes de la façade. Elles seront d'une teinte neutre locale et d'aspect satiné ou mat. Il est conseillé de se référer à la palette déposée à l'hôtel de ville.

Les portes d'entrées et de garage seront assorties en nature et en couleur aux autres menuiseries.

Les volets auront une teinte assortie aux menuiseries, et/ou en harmonie avec la façade.

Les couleurs sombres sont proscrites.

Pour les nuances de blanc, seuls les blancs cassés seront autorisés.

En cas d'installation de volets roulants, l'ensemble des éléments qui composent le dispositif (volet, caisson, rails...) doivent présenter un aspect et une couleur uniforme ; les caissons doivent être intégrés à la façade ou dans l'encadrement, le cas échéant avec un lambrequin.

Les devantures des locaux d'activités en rez-de-chaussée ne doivent pas dépasser le niveau bas du premier étage, de l'entresol ou du bandeau établi au-dessus du rez-de-chaussée et ne doivent englober ni fenêtres d'appartements, ni portes d'immeubles.

IV. Toitures et couverture

Toiture

Pour des questions d'insertion dans le site, les toitures à pans seront à deux pans ou à quatre pans.

Les toitures à quatre pans ne seront autorisées qu'en cas de faîtage long (longueur de faîtage supérieure à 3 m).

Les toitures à pan inversé sont interdites.

Les toitures à un pan pourront être autorisées, uniquement pour les extensions mineures ou pour les annexes accolées à une construction existante.

Les toitures terrasses pourront être autorisées sous réserve de justification architecturale et d'intégration dans le site (accompagné par l'architecte conseil en amont). En outre, les toitures terrasses supérieures à 20 m² pourront être autorisées uniquement :

- si elles sont végétalisées,
- ET/OU si elles comportent des dispositifs de production d'énergie renouvelable
- ET/OU si elles sont accessibles et permettent un usage d'agrément

La majorité de la surface de la toiture devra être dédiée à l'un des dispositifs ou usage précité, ou à un panachage entre plusieurs de ces dispositifs ou usage.

Les toitures doivent respecter un pourcentage de pente compris entre 35% et 55% et la dépassée de toiture ne devra pas être inférieure à 0,50m sauf dans les cas de construction sur limite séparative ou contemporaine.

Les prolongements de toitures doivent s'inscrire dans le strict prolongement de la toiture existante, respectant le même pourcentage de pente et couverts des mêmes types de tuiles.

Couverture

Les couvertures seront réalisées en tuiles écailles, canal ou mécanique, de couleur rouge vieillie ou nuancée. Les tuiles présenteront les mêmes caractéristiques que les tuiles anciennes (aspect, couleur, vieillissement...).

Les rives de toit ne seront pas blanches et les tuiles à rabat sont proscrites.

4.a. Règlement écrit

Pour le choix du type de tuiles, il est conseillé de contacter l'architecte-conseil de la commune et de se référer au panel de tuiles disponibles à l'hôtel de ville.

V. Les ouvrages techniques

- Dans le cas d'une construction neuve, les ouvrages techniques doivent être intégrés dans le volume des bâtiments, toute saillie en façade est proscrite. Les saillies en toiture sont autorisées pour nécessité technique (cheminée, évacuation de chaudière, poêle, antenne...).

- Dans le cas d'une rénovation ou d'une extension d'une construction existante, les ouvrages techniques en saillies devront être obligatoirement encastrés ou dissimulés par un dispositif spécifique en harmonie avec la façade ou la toiture.

Dans les deux cas, les ouvrages techniques devront être implantés afin de limiter au maximum leur impact visuel et sonore. Tous les systèmes d'alimentation des ouvrages techniques devront être rendus non visibles ou discrètement dissimulés. Les goulottes sont proscrites sur façade.

Les éléments, tels que caissons, volets roulants etc.... ne dépasseront pas sur le domaine public à l'exception des corniches et des appuis de fenêtres.

Dans les nouveaux immeubles collectifs, il est imposé la création d'antennes ou paraboles collectives à l'immeuble.

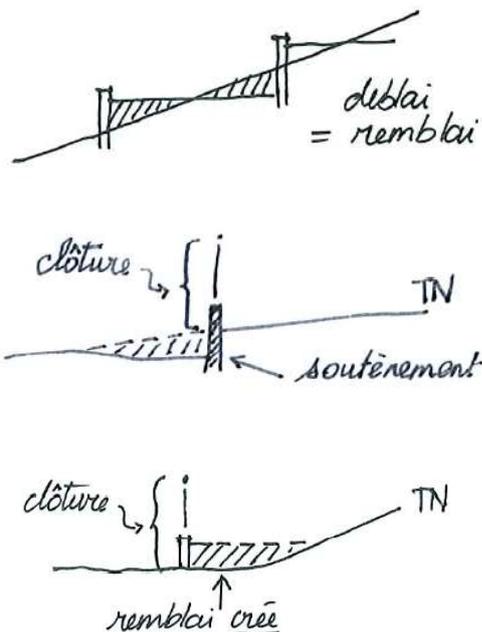
VI. Les clôtures

Les dispositions relatives aux clôtures s'appliquent également aux clôtures et portails situés en retrait des limites de propriété.

Les éléments annexes qui seraient positionnés en limite de propriété, tels que les coffrets de comptage, boîtes à lettres, aire de présentation des ordures ménagères etc, doivent être intégrés dans la clôture de manière à être dissimulés.

Les clôtures nouvelles

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,60 m sur voie publique et en limite séparative.



La hauteur d'une clôture est mesurée, en tout point, à partir du terrain naturel en limite de propriété ou à l'alignement du domaine public

Les clôtures, en dehors du portail/portillons et de ses supports, seront assurées par une haie végétale d'essences locales variées et/ou par des dispositifs de clôture tels que grillages à mailles souples ou rigides, grilles, à lisses... Ces dispositifs sont autorisés uniquement s'ils présentent une perméabilité visuelle importante (50 % minimum d'ouverture en vue droite sur toute leur hauteur).

La teinte blanche est interdite.

L'emploi de matériaux plastique est interdit à l'exception des portails et grillages souples.

4.a. Règlement écrit

Les clôtures constituées avec des moyens de fortune (palettes, bâches, tôle...) sont interdites. Les dispositifs de clôtures en limite du domaine public ou d'une limite séparative qui présentent un danger pour les passants ou les animaux (barbelés, pointes, et autres dispositifs coupants) sont également proscrits.

Les portails et portillons doivent présenter une perméabilité visuelle de 25 % minimum en vue droite.

Les nouveaux murs (dont murs bahuts) sont proscrits, à l'exception des murs de soutènements situés sur limite, strictement nécessaires au maintien de terre. Dans ce cas, leur hauteur est limitée à 0,6 m par rapport au terrain naturel en cas de remblai, et à 1 m par rapport au terrain naturel en cas de déblai.

Un passage de 10 cm de diamètre est exigé au ras du sol, pour le passage de la petite faune, et ce pour chacune des limites séparatives du terrain.

En zone inondable, les clôtures s'effectueront sans remblaiement.

Les clôtures nouvelles intégrées à la construction ou contigües à des clôtures existantes

De nouveaux murs pourront être autorisés uniquement si ceux-ci s'inscrivent en continuité de murs existants présentant un intérêt architectural ou paysager (murs anciens en pierre ou en galet) et sous réserve de justification architecturale et d'intégration dans le site (échange avec l'architecte conseil en amont) et dans la mesure où ils n'aggravent pas la situation par rapport à la voie (sécurité, visibilité). Dans ces cas, leur hauteur sera identique ou inférieure à celle du mur ancien existant, et leur aspect préservera le caractère patrimonial du mur existant.

Clôtures existantes

Il est rappelé que toute modification ou suppression de mur de clôture existant situé dans le périmètre des monuments historiques du centre ancien est soumis à déclaration.

Seuls les murs de clôture en pierre existants conçus dès l'origine pour ne pas recevoir d'enduit, pourront recevoir un enduit dit à pierre vue ou être simplement rejointoyés. Le traitement des joints de pierre devra faire l'objet d'une attention particulière (mortier respirant à fleur des pierres dans un ton se rapprochant de celui de la pierre).

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit (carreaux de plâtre, agglomérés, parpaings...). Ceux-ci devront être recouverts d'un enduit adapté.

Cas particulier des terrains situés au droit des voiries de catégorie 1, 2 et 3 (conformément au classement sonore des voiries par arrêté préfectoral n° 2011-322-0005) :

Les dispositifs de protection contre les nuisances sonores seront positionnés en retrait de l'alignement et masqués par un dispositif végétal.

Lorsque le terrain est situé à l'angle d'une autre voirie (ou d'un terrain inconstructible), le dispositif de protection pourra y être prolongé sur une profondeur maximale de 15 m.

NB : il est conseillé de se reporter à la fiche guide du CAUE.

VII. Cas particulier des panneaux photovoltaïques ou thermiques en toiture :

Panneaux solaires et cellules photovoltaïques

Ces dispositifs doivent faire l'objet d'une mise en place esthétique réfléchie autant que peut l'être celle d'une composition de façade.

L'implantation des panneaux devra respecter une forme simple rectangulaire, alignée par rapport aux bordures de toiture.

Sauf dans le cas des installations sur toiture terrasse, la pente des panneaux devra être identique à la pente de toit, et leur saillie réduite au minimum.

Dans le cas des panneaux thermiques, les ballons d'eau sont interdits sur les toitures.

VIII. Annexes

Les constructions annexes et en particulier les garages, seront de préférence réalisées dans le même esprit que les bâtiments principaux (formes, matériaux, couleurs...).

Des toitures différentes de la construction principale pourront être autorisées sous réserve de justifications architecturales et d'intégration dans le site (accompagné par l'architecte conseil en amont).

4.a. Règlement écrit

Les constructions annexes devront être regroupées afin d'éviter leur dissémination sur le terrain, ou implantées en continuité de la construction principale.

IX. Les éléments patrimoniaux repérés, au titre de l'article L123-1-5-7° du code de l'urbanisme

L'article L123-1-5-7° du code de l'urbanisme permet, « d'identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection ».

A ce titre, au-delà des dispositions applicables à la zone, certains éléments paysagers remarquables sont soumis à des mesures de protection et de mise en valeur spécifique :

Éléments bâtis :

- Tous les travaux effectués sur un bâtiment ou ensemble de bâtiments repérés doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant leur intérêt, et s'intégrer de manière harmonieuse dans le site (accompagné par l'architecte conseil en amont) ;
- En application de l'article R.421-28 du code de l'urbanisme, la démolition, totale ou partielle d'un bâtiment ou ensemble de bâtiments repéré doit faire l'objet d'une autorisation préalable.

Parcs remarquables :

- Les secteurs de parcs ouverts ou non au public devront préserver un maximum d'espaces libres, d'espaces verts, d'aires de jeux et de loisirs ;
- Les constructions, en lien avec l'usage du site et sa mise en valeur sont autorisées à hauteur de 5% de la surface protégée ;
- Toute volonté d'abattage des boisements repérés sur le document graphique doit faire l'objet d'une demande préalable d'abattage, assortie d'une justification spécifique (motifs de sécurité ou d'état phytosanitaire). Il doit être en outre compensé par la plantation d'arbres ;
- La création d'aires de stationnement imperméabilisées est interdite ;
- Les alignements d'arbres et boisements repérés sont à conserver ou à planter ;
- Tout stockage y est interdit.

Boisements remarquables :

- Toutes les interventions sur ces boisements repérés doivent être conçues en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant leur intérêt ;
- Toute volonté d'abattage des boisements repérés doit faire l'objet d'une demande préalable d'abattage assortie d'une justification spécifique (motifs de sécurité ou d'état phytosanitaire).
- Tout stockage y est interdit.
- Dans les secteurs soumis à une obligation légale de débroussaillage, les nouvelles constructions devront respecter une règle de recul de 2 mètres par rapport aux boisements remarquables.

Les dispositions, ci-avant, ne s'appliquent pas pour la construction d'équipements publics ou à usage d'intérêt général.

ARTICLE UA12 : Stationnement

Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions ou installations et doit être assuré en dehors des voies et espaces publics.

Pour les logements de type locatif social, il est exigé, à maxima, une place de stationnement par logement.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé, à moins de 300 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

Dans le cas où le constructeur ne peut pas satisfaire aux obligations résultant de l'alinéa précédent, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même :

- soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération ;

4.a. Règlement écrit

- soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'une automobile dans le cas de garages collectifs ou aires de stationnement est de 12.5m², les accès et les aires d'évolution interne exclus.

Lorsque le nombre de places de stationnement requises est exprimé par tranche de surface de plancher (m²), une place supplémentaire est exigée dès que la tranche est significativement entamée, c'est-à-dire à partir de 50% de la tranche supérieure.

- **Pour le stationnement automobile**

En UAa :

Dans le cadre d'une opération portant sur un bâtiment existant, n'entraînant pas la suppression de stationnements existants, aucune exigence en termes de stationnements n'est prescrite.

Dans le cadre, d'une opération nouvelle à destination **d'habitat**, il est exigé :

- > 1 place par tranche de 80 m² de surface de plancher, avec un minimum d'une place par logement.
- > Pour les opérations à partir de 4 logements, il est exigé en plus des dispositions de l'alinéa précédent, qu'une place par logement soit couverte.

Dans le cadre, d'une opération portant sur **d'autres destinations**, aucune exigence en termes de stationnements n'est prescrite.

En UA

Pour tous types d'opérations :

- > Pour les opérations à destination **d'habitat**, il est exigé 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher, avec un minimum d'une place par logement ;
- > Pour les opérations à destination d'habitat, à partir de 4 logements, il est exigé en plus des dispositions de l'alinéa précédent :
 - qu'une place par logement soit couverte ;
 - qu'une place visiteur pour 180m² de surface de plancher soit réalisée ;
- > Pour les opérations à destination de **bureaux et d'artisanat**, il est exigé 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher ;
- > Pour les opérations à destination de **commerce**, il est exigé 1 place par tranche de 15 m² de surface de vente.

Dans le périmètre à proximité de la gare défini au plan 4b, dans le cadre, d'une opération à destination d'habitat, il est exigé :

- 0,5 place de stationnement par logement, pour les logements locatifs sociaux financés avec un prêt aidé par l'État, pour les logements locatifs intermédiaires mentionnés à l'article L 302-16 du Code de la construction et de l'habitation, pour les logements compris dans des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au 6° du I de l'article L. 312-1 du Code de l'action sociale et des familles et pour les logements compris dans des résidences universitaires mentionnées à l'article L. 631-12 du Code de la construction et de l'habitation.

- 1 place de stationnement par logement pour tous les autres types de logements.

- **Pour le stationnement cycle :**

Pour les opérations à destination d'habitat, à partir de 3 logements, il est exigé la création d'un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos d'une superficie de 0,75 m² par logement jusqu'au T2 et 1,5 m² par logement à partir du T3, avec une superficie minimale de 3 m².

Pour les opérations à destination de bureaux, un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos d'une superficie représentant 1.5% de la surface de plancher.

4.a. Règlement écrit

Les espaces réservés au stationnement des vélos doivent comporter un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins une roue. Ils doivent être couverts et éclairés, se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessibles facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment.

Les dispositions, ci-avant, ne s'appliquent pas pour la construction d'équipements publics ou à usage d'intérêt général.

ARTICLE UA13 : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations

Les espaces libres seront majoritairement traités en surfaces perméables, en conformité avec le % requis à l'article 14.

Chaque fois que cela sera possible, les plantations existantes seront conservées et les surfaces non construites seront plantées et / ou engazonnées.

Les dispositions, ci-avant, ne s'appliquent pas pour la construction d'équipements publics ou à usage d'intérêt général.

Section III. *Critères environnementaux*

ARTICLE UA14 : Performances énergétiques et environnementales

Dans la zone UA, au moins 20 % de la superficie totale du terrain doit être traitée en surface perméable, et au moins 10 % de la superficie totale du terrain doit être traitée en pleine terre. *

Pour les espaces réservés aux stationnements, le traitement perméable doit être recherché, en conformité avec le pourcentage de surface perméable requis.

L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) est recommandée.

L'utilisation de matériaux durables pour la construction est recommandée.

L'orientation et la conception des constructions, visant à limiter la consommation d'énergie, sont recommandées.

Les dispositions, ci-avant, ne s'appliquent pas pour la construction d'équipements publics ou à usage d'intérêt général.

* (règle alternative) Lorsque que la situation d'un terrain avant-projet n'est pas conforme aux prescriptions liées à la pleine terre et/ou aux surfaces perméables prescrites à l'alinéa ci-dessus, l'autorisation d'urbanisme ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité du projet avec la règle, ou qui sont sans effet sur celle-ci. Cette disposition ne s'applique pas dans le cas d'un renouvellement urbain comprenant la démolition totale des constructions existantes et de nouvelles constructions.

ARTICLE UA15 : Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Pour faciliter le déploiement de la fibre optique jusqu'à l'abonné (FttH), la loi de modernisation de l'économie de 2008 et ses décrets d'application imposent le câblage en fibre optique des bâtiments collectifs neufs de logements ou de locaux à usage professionnel.

Il conviendra, dans le cadre d'opération d'ensemble, de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres, ...) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation.

Les dispositions, ci-avant, ne s'appliquent pas pour la construction d'équipements publics ou à usage d'intérêt général.

Chapitre 2. DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UB

CARACTÈRE DE LA ZONE

Extrait du rapport de présentation :

« La zone UB correspond aux zones d'urbanisation à dominante d'habitat collectif (Volouise, Bourg vieux, Abords Hôtel de Ville, Chapays, "triangle" gare, Champ de la Cour, Beauregard). La capacité des équipements permet la réalisation de nouvelles constructions avec toutefois la possibilité d'admettre des activités non nuisantes.

Elle comprend des sous-secteurs du fait de leur localisation au sein de l'Espace Préférentiel de Développement, introduit par le SCoT :

- UBa, secteurs caractérisés par des intensités différentes, compatibles avec les dispositions du SCoT ;
- UBb et UBc, secteurs caractérisés principalement par des règles différentes, en termes d'implantation commerciale, sur le secteur de Champ de la Cour.

Elle comprend également les sous-secteurs :

- UBd, secteur correspondant au quartier Beauregard ;
- UBe, secteur correspondant à une partie du quartier de Volouise

Dispositions réglementaires :

Sont admis la reconstruction à l'identique des constructions détruites ou dans le cadre d'une procédure de péril d'immeuble, notwithstanding les dispositions des articles du règlement de la zone concernée (dès lors que ladite construction ne respecterait pas ces dispositions).

Toutefois le permis de construire doit être déposé dans un délai de 4 ans à compter de la date du sinistre (prorogable en cas d'impossibilité liée au fait d'un tiers, de cas fortuit ou de force majeure) ;

En application de l'article L111-3 du code de l'urbanisme, la reconstruction pourra être refusée dans le cas où le terrain d'assiette de la construction est concerné par un emplacement réservé au titre de l'article L123-1-5-8° du code de l'urbanisme ou une servitude au titre de l'article L123-2 c) du code de l'urbanisme.

De plus, la reconstruction pourra également être refusée si celle-ci génère des problèmes au regard de la sécurité de circulation routière.

Toutes les occupations et utilisations du sol admises dans cette zone sont, par ailleurs, soumises aux dispositions réglementaires des documents suivants, annexés au PLU :

- Le Plan de Prévention des Risques Inondations de l'Isère (approuvé le 29 août 2007) concerne une partie du territoire : ses dispositions réglementaires sont précisées en annexes du PLU,
- le Plan de Prévention des Risques Naturels (approuvé le 22 avril 2011) concerne l'ensemble du territoire : ses dispositions réglementaires sont précisées en annexes du PLU,
- le Plan de Prévention des Risques Technologiques Stepan Europe (approuvé le 25 septembre 2013) : ses dispositions réglementaires sont précisées en annexes du PLU,
- le Plan de Prévention des Risques Technologiques Titanobel, dès son opposabilité (prescrit depuis le 27 mars 2012) ;
- Tout autre risque avéré, notamment ceux liés aux Transports de Matières Dangereuses : les dispositions réglementaires correspondantes sont précisées en annexes du PLU, et en page 32 du présent document ;
- Toutes autres servitudes d'utilités publiques : les dispositions réglementaires correspondantes sont précisées en annexes du PLU.

4.a. Règlement écrit

Section I. ***Nature de l'occupation du sol******ARTICLE UB1 : Occupations et utilisations du sol interdites***

Sont interdites les constructions ayant la destination suivante :

- Industrie
- Artisanat, ne respectant pas les dispositions de l'article 2,
- Commerce, ne respectant pas les dispositions de l'article 2, sauf en UBb où la destination commerce est interdite,
- Entrepôt, ne respectant pas les dispositions de l'article 2,
- Exploitation agricole ou forestière

Sont également interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Le camping
- Le stationnement de caravanes
- Les installations de production d'énergie au sol
- Les installations classées pour la protection de l'environnement ne respectant pas les dispositions de l'article 2 ;
- Les carrières ainsi que les affouillements ou exhaussements ne respectant pas les dispositions de l'article 2.

ARTICLE UB2 : Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admises les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article précédent.

Sous conditions, sont admises les destinations, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- En UBb et UBc, l'aménagement sans extension des activités et des installations classées existantes, à destination d'artisanat, d'industrie et d'entrepôt ;
- Ne sont autorisés que les commerces, situés hors des bandes portées aux plans de zonage, dans les conditions suivantes :
 - > En UB, UBd et UBe, les commerces de détail et de proximité nécessaires pour répondre aux besoins du quartier d'implantation, et à condition de constituer des unités commerciales de moins de 150m² de surface de vente.
 - > En UBa, les commerces de détail et de proximité à condition de constituer des unités commerciales de moins de 300m² de surface de vente.
 - > En UBa, UBb et UBc, les constructions nouvelles à dominante d'habitat à la condition de respecter une densité au moins équivalente à 0,5m² de plancher par m² de superficie d'unité foncière.

Définitions précisant l'application du coefficient d'occupation du sol minimal :

Sont exclus de cette disposition les constructions d'extensions et/ou d'annexes des habitations existantes ainsi que les équipements d'intérêt général et les opérations situées en zones économiques dédiées.

Ainsi, la construction d'une surface de plancher ou d'une emprise au sol distincte des constructions déjà existantes sur la parcelle en dehors des annexes (exemple : maison individuelle...), ou construction édifiée sur un terrain nu sera considérée comme une opération nouvelle.

A contrario, « une construction est existante, et le demeure suite à des travaux projetés, lorsque la plupart des éléments essentiels du gros œuvre de cette construction existent à la date de la demande, et qu'ils ne sont pas en majeure partie reconstruits par le projet, ni ne font l'objet d'un projet de démolition ».

A ce titre, une construction dont l'état est tellement dégradé ou est si peu avancé, ne permettra pas de la regarder comme étant existante (état de ruines, ...).

De la même manière, lorsque les travaux projetés sont d'une importance telle qu'ils aboutissent en réalité à la reconstruction de la construction existante, l'opération sera considérée comme une opération nouvelle.

Ne sera toutefois pas concernée, la reconstruction d'une habitation existante rendue nécessaire par un sinistre.

- > En UBc, les commerces de détail et de proximité à conditions de constituer des unités commerciales de moins de 500m² de surface de vente. En application de l'article L123-1-5-7°bis, la zone UBc pourra accueillir un maxima de 500 m² de surface de vente.

4.a. Règlement écrit

D'une façon générale, la surface de plancher maximale, à destination commerciale, est fixée à 700 m².

- Les locaux artisanaux à condition de constituer des unités de moins de 500m² de surface de plancher ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, sauf celles relevant du régime d'autorisation, à condition :
 - que leur implantation ne représente pas de risque significatif pour la sécurité des voisins,
 - que leur surface de plancher n'excède pas 300 m² de surface de plancher ;
 - qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage des nuisances significatives, soit que l'établissement soit en lui-même peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances soient prises,
 - que leur volume ou leur aspect extérieur soit compatible avec le milieu environnant.
- Les affouillements et exhaussements des sols, nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans cette zone.

Section II. *Conditions de l'occupation du sol*

ARTICLE UB3 : conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

I. Accès :

Tout terrain enclavé demeure inconstructible, sauf s'il bénéficie d'une servitude de passage conclue entre propriétaires, conformément à l'article 682 du code civil.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, du brancardage et de la protection civile. Ils doivent également être adaptés à l'opération future et aménagés de façon à apporter la moindre gêne possible à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

Sur les voies principales, l'accès peut être interdit si la parcelle dispose d'un débouché sur une autre voie publique, dans des conditions suffisantes de sécurité.

Aucune opération ne peut prendre accès sur les chemins de halage, les servitudes de marchepied, les pistes cyclables, voies vertes, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques, les espaces publics végétalisés...

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux des voies publiques et des voies privées existantes.

II. Voirie

Les voiries et passages publics et privés doivent avoir des caractéristiques adaptées :

- A l'approche des matériels de lutte contre l'incendie, de protection civile, de brancardage, d'enlèvement des ordures ménagères, etc...
- Aux opérations à desservir conformément à la réglementation en vigueur, notamment celles liées à l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

La sécurité des piétons et des cycles doit être assurée par des aménagements adéquats.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des emprises des voies privées doivent être adaptées :

- aux usages qu'elles supportent ;
- aux opérations qu'elles doivent desservir ;
- au contexte urbain dans lequel elles se trouvent.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire demi-tour aisément.

Dans les opérations de plus de 5 logements :

- les voies en impasse seront évitées, dans la mesure du possible.
- des liaisons piétonnes et cyclables doivent être prévues.

ARTICLE UB4 : conditions de desserte des terrains par les réseaux**I. Eau**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

II. Assainissement**Eaux usées**

- Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement
- Les rejets d'eaux usées ou d'effluents dans les fossés, cours d'eau, réseau de collecte des eaux pluviales, ou autre ouvrage de traitement des eaux pluviales sont interdits.
- Dans les secteurs non desservis par le réseau d'assainissement collectif, le demandeur doit se rapprocher du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC), afin de s'assurer de la faisabilité d'un assainissement autonome.
- En tout état de cause, le projet devra être compatible avec les Plans de Préventions des Risques.

Eaux pluviales

- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, après mise en œuvre de tout dispositif opportun permettant d'écrêter les débits d'apport. Le pétitionnaire devra se rapprocher du gestionnaire, afin de connaître le débit.
- En l'absence ou en cas d'insuffisance du réseau public de collecte d'eaux pluviales, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales devront être assurés par tout dispositif opportun, à la charge exclusive du demandeur. Les dispositifs doivent être adaptés à l'opération projetée et au terrain.
- Aucun rejet direct dans le milieu naturel n'est autorisé.
- Dans le cas de canalisation en fossé (classé), il sera nécessaire de se conformer à l'avis du syndicat gestionnaire.
- Pour les terrains concernés par des prescriptions au regard des Plans de Prévention des Risques, des solutions alternatives pourront être envisagées, après validation des gestionnaires concernés.
- Les rejets d'eaux pluviales dans les réseaux publics ou privés d'assainissement d'eaux usées sont interdits.

III. Électricité, téléphone, télédistribution

Les branchements électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être établis en souterrain. Si l'établissement en souterrain est techniquement impossible, l'installation doit être la plus discrète possible. Dans ce dernier cas, elles emprunteront un tracé unique qui doit les insérer au mieux dans l'architecture des bâtiments supports et seront peintes dans le ton des façades qu'elles traversent.

Les accès aux parcelles, lorsqu'elles ne sont pas assujetties à des contraintes de sécurité, ou à des contraintes bioclimatiques devront se trouver au plus proche des réseaux électriques existants sur le domaine public.

Les coffrets de raccordement électrique, devront se positionner au plus proche des réseaux électriques existants sur le domaine public.

En zone inondable les branchements et dispositifs électriques, les chaudières doivent être installés, « hors d'eau », conformément aux dispositions des Plans de Prévention des Risques.

IV. Gestion des ordures ménagères

Pour la gestion des ordures ménagères, le pétitionnaire se rapprochera, le plus en amont possible, du gestionnaire, afin de s'accorder sur un dispositif approprié à l'opération (locaux de stockage, aire de présentation, containers enterrés...). Les aires de présentation doivent être aménagées, le long de la voie publique, sur le terrain d'assiette de l'opération.

V. Réseau de chaleur

A l'intérieur du périmètre de développement prioritaire (annexé au PLU), toute installation d'un bâtiment neuf ou faisant l'objet de travaux de rénovation importants, dès lors que la puissance pour le chauffage, la climatisation ou la production d'eau chaude dépasse 30 kilowatts, devra être obligatoirement raccordée au réseau de chaleur.

4.a. Règlement écrit

ARTICLE UB5 : superficie minimale des terrains constructibles

Non règlementé.

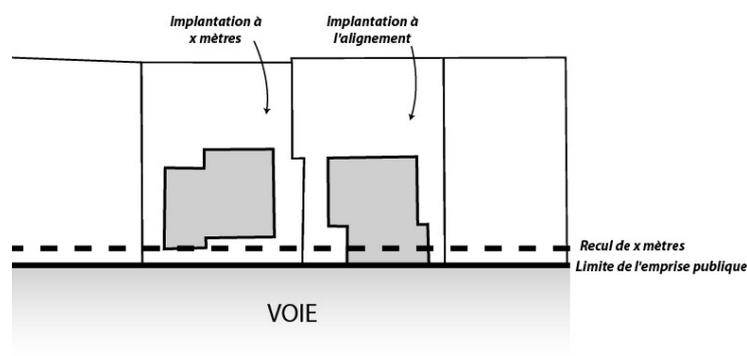
ARTICLE UB6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Implantation à l'alignement ou en recul de x mètres par rapport aux voies publiques ouvertes à la circulation publique : Il s'agit d'une implantation à l'alignement ou à une distance prescrite calculée depuis l'alignement.

Les règles suivantes s'appliquent par rapport aux voies existantes, modifiées ou à créer.

Elles s'appliquent au corps principal du bâtiment. Les encorbellements, les passées de toiture, les balcons, ne sont pas pris en compte dans la limite de 1 mètre de débordement. Dans le cas de surplomb sur le domaine public, le pétitionnaire doit disposer d'une autorisation d'occupation du domaine public.

L'implantation des constructions par rapport aux voies vertes, cheminements doux et aux voies privées est régie par l'article UB7 ; la limite avec la voie étant considérée comme une limite séparative.



Sauf dispositions contraires portées au document graphique, les constructions doivent s'implanter avec un recul minimum de 5 mètres de l'alignement.

En cas de forte pente du terrain d'assiette de la construction (au-delà de 10 % au droit de la route d'accès), un recul moindre pourra être accepté, afin de limiter les terrassements ou le linéaire d'accès à la construction, et dans la mesure où ce recul n'aggrave pas la situation des constructions par rapport à la voie : visibilité, accès, élargissement éventuel...

Toutefois, l'aménagement, le changement de destination dans le volume existant et l'agrandissement limité des constructions existantes, dans la limite de 20% de la surface de plancher existante, à l'intérieur de ces marges de recul et dans la continuité de la façade sur rue, pourront être autorisées dans la mesure où ils n'aggravent pas la situation de ces constructions par rapport à la voie : visibilité, accès, élargissement éventuel, etc....).

A l'exception des marges de recul portées au document graphique, la construction de piscine est autorisée dans la bande de recul à condition de respecter une distance minimum de 2 mètres par rapport à l'alignement.

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

Dispositions particulières :

Les constructions doivent obligatoirement s'implanter à l'alignement des voies existantes, modifiées ou à créer sur la rue de Nardan et son square.

Les constructions doivent s'implanter à une distance maximale de 5 mètres de l'alignement des voies existantes, modifiées ou à créer sur la rue de Lattre de Tassigny et la rue Marguerite Huré.

4.a. Règlement écrit

Dès lors que la règle permet une implantation à l'alignement, des décrochés de façades en saillies sur le domaine public sont autorisés, si cumulativement :

- les hauteurs de la construction en saillie mesurée en tout point du bâtiment à partir de la sous face jusqu'au sol fini est supérieure ou égale à 3,5 mètres ;
- la saillie mesurée en tout du point du bâtiment à partir du nu extérieur de la façade à l'alignement des voies existantes, modifiées ou à créer est inférieur ou égale à 1,20 mètres, tous débords confondus (balcon, toiture...).

A l'exception des marges de recul portées au document graphique, la construction de piscine est autorisée dans la bande de recul à condition de respecter une distance minimum de 2 mètres par rapport à l'alignement.

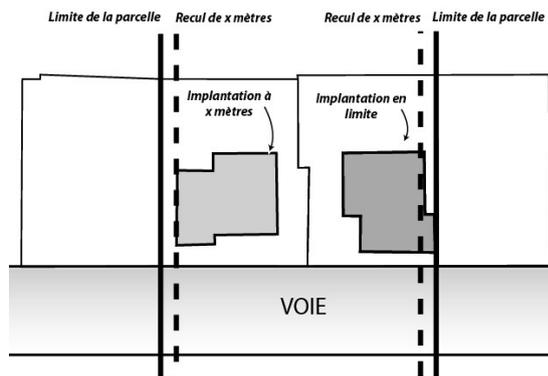
Les dispositions, ci-avant, ne s'appliquent pas pour la construction d'équipements publics ou à usage d'intérêt général.

ARTICLE UB7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Implantation en limite ou en recul de x mètres par rapport aux limites séparatives : Il s'agit d'une implantation sur la limite entre 2 parcelles contigües ou à une distance prescrite calculée depuis cette limite.

Les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives s'appliquent également aux terrasses significativement surélevées ou comportant des fondations profondes.

Ces règles s'appliquent au corps principal du bâtiment ; les encorbellements, les passées de toiture, les balcons, ne sont pas pris en compte dans la limite de 1 mètre de débordement.



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

Les constructions peuvent être autorisées sur limites dans les cas suivants :

- lorsque la hauteur du bâtiment n'excède pas 2,50 mètres à l'égout ou 3,00 mètres l'acrotère mesurés exclusivement en limite de propriété et que sa longueur d'appui sur limite est inférieure ou égale à 6 mètres, déduction faite de la longueur d'appui des constructions principales en mitoyenneté ;
- lorsque la longueur d'appui sur limite du bâtiment à construire n'excède pas la longueur d'un bâtiment déjà existant en limite sur la parcelle voisine. Si la hauteur du bâtiment existant est supérieure à 2,5 mètres, la hauteur du bâtiment à construire sera alors au plus égale à celle du bâtiment existant sous réserve des dispositions fixées à l'article 10.

Dans le cas de nouveaux lotissements n'apportant pas de précisions quant aux implantations par rapport aux limites de lots, les règles de l'article 7 de la présente zone s'applique aux limites entre les lots.

La construction d'annexes, piscines et pergolas est autorisée dans la bande de retrait à condition de respecter une distance minimum de 2 mètres par rapport aux limites séparatives.

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

4.a. Règlement écrit

Les dispositions, ci-avant, ne s'appliquent pas pour la construction d'équipements publics ou à usage d'intérêt général.

ARTICLE UB8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions non contiguës sur une même propriété doivent être implantées à une distance, en tout point des bâtiments, au moins égale à 4 mètres.

Les constructions qui sont reliées par une pergola créant un lien fonctionnel, sont considérées comme des constructions contiguës.

Cette distance ne s'applique pas aux piscines non couvertes et aux constructions d'annexes d'une emprise au sol inférieure à 30 m² liées aux constructions existantes.

Les dispositions, ci-avant, ne s'appliquent pas pour la construction d'équipements publics ou à usage d'intérêt général.

ARTICLE UB9 : Emprise au sol des constructions

Dans la zone UB et le secteur UBd :

L'emprise au sol des constructions, annexes et piscines comprises, ne doit pas excéder 20% de la superficie du terrain.

Dans les secteurs UBa, UBb et UBc :

L'emprise au sol des constructions, annexes et piscines comprises, ne doit pas excéder 40% de la superficie du terrain.

Les dispositions, ci-avant, ne s'appliquent pas pour la construction d'équipements publics ou à usage d'intérêt général.

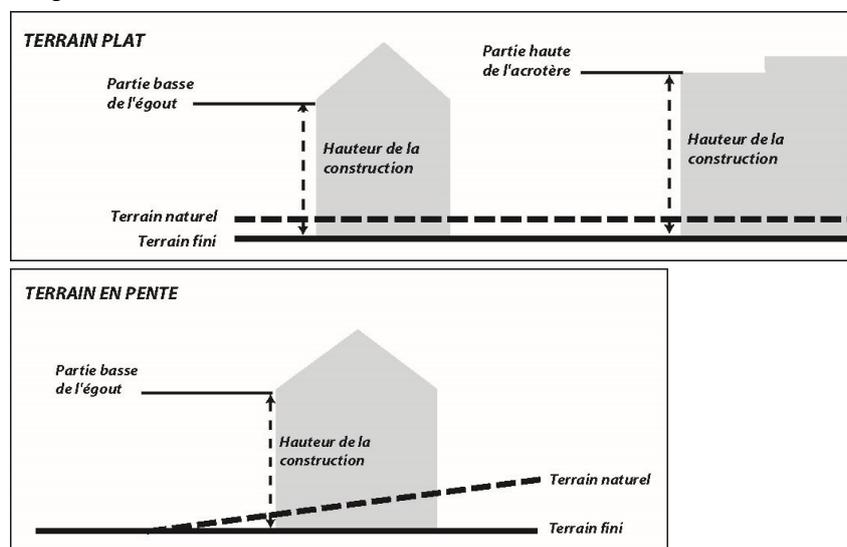
ARTICLE UB10 : hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est mesurée, en tout point du bâtiment, à partir du terrain naturel et fini jusqu'à :

- la partie basse de l'égout de toiture pour les toitures traditionnelles (toitures à pans), dans la limite d'un égout d'une profondeur maximale de 30cm.
- la partie haute de l'acrotère, dans le cas d'une toiture terrasse.

Les ouvrages techniques et cheminées ne sont pas pris en compte. Dans le cas de toiture terrasse accessible, les garde-corps ne sont pas pris en compte dans la limite de 1,10 mètre.

Une hauteur plus importante pourra être admise pour des accès aux sous-sols, sous réserve d'une bonne intégration.



4.a. Règlement écrit

En UB, UBa, UBc, UBd et UBe, la hauteur maximale des constructions, à destination d'habitat, est limitée à 15 mètres. Elle est portée à 16,5 mètres à l'acrotère principal pour les toitures terrasses.

Les toitures terrasses avec 1 niveau d'attique peuvent être autorisées, à condition que la hauteur maximale de l'attique n'excède pas 18,50 mètres à l'égoût ou 19,00 mètres à l'acrotère secondaire et que son retrait par rapport à l'acrotère principal soit au minimum de 2,50 mètres.

En tout état de cause les constructions s'intégreront dans les schémas ci-après et ne pourront excéder R+4+1 niveau d'attique ou R+4+1 niveau de combles.

En UBb, la hauteur maximale des constructions, à destination d'habitat, est limitée à 12 mètres. Elle est portée à 13,5 mètres à l'acrotère principal pour les toitures terrasses.

Les toitures terrasses avec 1 niveau d'attique peuvent être autorisées, à condition que la hauteur maximale de l'attique n'excède pas 15,50 mètres à l'égoût ou 16,00 mètres à l'acrotère secondaire et que son retrait par rapport à l'acrotère principal soit au minimum de 2,50 mètres.

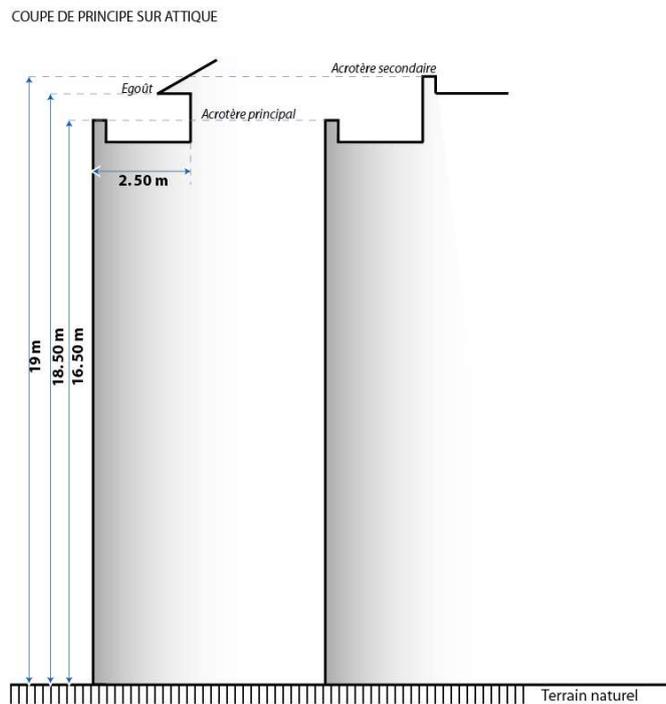
En tout état de cause les constructions s'intégreront dans les schémas ci-après et ne pourront excéder R+3+1 niveau d'attique ou R+3+1 niveau de combles.

La hauteur des annexes est limitée à 3,50 m.

La hauteur des autres constructions est limitée à 8 mètres.

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

Les dispositions, ci-avant, ne s'appliquent pas pour la construction d'équipements publics ou à usage d'intérêt général.



ARTICLE UB11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Les dispositions de l'article R.111-21 du code de l'urbanisme rappelées ci-dessous sont applicables.

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

Il est recommandé, en ce qui concerne l'aspect architectural, que les autorisations de construire fassent l'objet d'une consultation préalable de l'architecte conseil de la commune, dès les premières esquisses. Par ailleurs, des fiches conseils et des nuanciers sont à disposition à l'hôtel de ville.

Les constructions doivent établir une continuité évidente de perception et d'aménagement avec le bâti environnant. Pour ce faire, celles-ci seront composées dans un rapport étroit avec les constructions voisines en intégrant les grands principes de leur volumétrie et le lien avec l'espace public. On recherchera de préférence des volumes simples soigneusement implantés selon les spécificités climatiques du site, la topographie des terrains, les caractéristiques du bâti existant alentour, et réalisés avec des matériaux s'intégrant harmonieusement dans l'environnement naturel ou urbain.

4.a. Règlement écrit

Une architecture contemporaine pourra être autorisée dans la mesure où elle répond aux critères d'insertion dans le site.

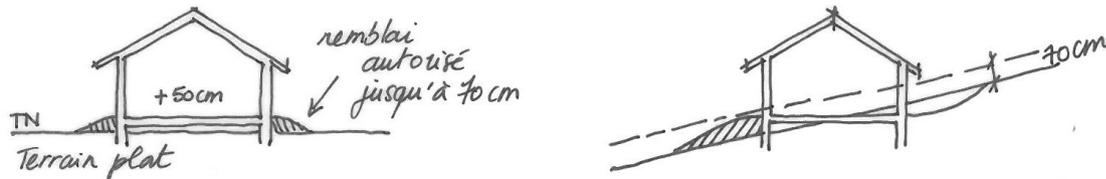
Sont interdits toute architecture étrangère à la région et tout pastiche

I. Terrassement et mouvements de sol pour l'implantation des constructions

Sont interdits les terrassements et surélévations de terrain, sauf justifications techniques d'adaptation au sol.

Les terrasses et talus nouveaux doivent être intégrés de manière harmonieuse sans altérer la vision paysagère globale.

Cas n°1 : le terrain est plat ou en pente faible, entre 0 et 10 %.

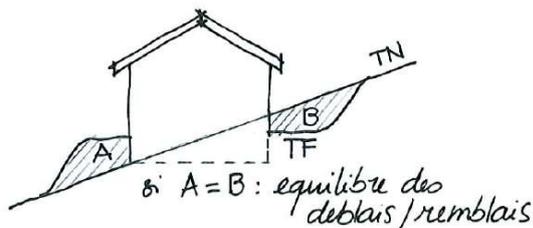


Les remblais doivent être limités aux abords de la construction et non répartis sur l'ensemble du terrain.

Attention, en zone inondable les remblais peuvent être limités (RESI : cf. PPRi et PPRn).

Cas n°2 : le terrain a une pente supérieure à 10%

Il convient de trouver un équilibre entre déblai et remblai

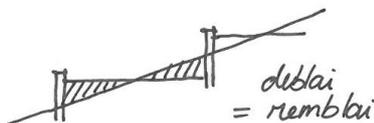


Tout enrochement par des blocs de pierres en rupture d'échelle avec le paysage, ainsi que les matériaux de maintien synthétique pérenne sont à proscrire.

Les aménagements des abords des constructions pour des terrains en pente nécessitent un accompagnement paysager en partie basse des soutènements (arbustifs ou végétal grimpant), ainsi qu'en partie haute (végétalisation ou retombants).

Dans tous les cas, les murs de soutènements sont limités à 1,75 mètres de hauteur à compter du terrain naturel lorsqu'ils sont situés à l'intérieur du terrain. Une hauteur supérieure pourra être autorisée uniquement dans le cas d'une rampe d'accès à un sous-sol et si elle s'accompagne d'une intégration paysagère spécifique.

Croquis sur des aménagements techniques :



II. Façades

Les différents murs d'une construction, qu'ils soient visibles ou non de la voie publique, doivent présenter un aspect fini de qualité et donner des garanties de pérennité et de bon vieillissement. Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents et les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales.

Sont interdits :

- l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts, tels que carreaux de plâtre, agglomérés, briques creuses, parpaings ...
- les imitations de matériaux tels que fausses pierres, les décors de façade surabondants...

4.a. Règlement écrit

Les murs en pierres non appareillées recevront un enduit couvrant. Seuls les murs de clôture en pierre existants et les bâtiments anciens conçus dès l'origine pour ne pas recevoir d'enduit, pourront recevoir un enduit dit à pierre vue ou être simplement rejointoyés. Le traitement des joints de pierre devra faire l'objet d'une attention particulière (mortier respirant à fleur des pierres dans un ton se rapprochant de celui de la pierre).

Le dégarnissage pour laisser les pierres apparentes de tout ou partie des murs de façade, non prévu pour recevoir un enduit dit à pierre vue ou simplement être rejointoyé, est interdit. L'enduit sera appliqué au nu ou en retrait des pierres d'encadrements ou des modénatures, mais jamais en surépaisseur. Il pourra recouvrir la chaîne d'angle. Le détournement des queues de pierres est interdit.

La finition de l'enduit de façade sera à grain fin (frottée fin, grattée ou talochée fin). Les enduits rustiques à relief (texturés, projetés-écrasés...) sont interdits.

La couleur de l'enduit devra respecter la tonalité générale du site environnant. Pour le choix de la teinte, il est conseillé de contacter l'architecte-conseil de la commune et de se référer à la palette de couleurs disponible à l'hôtel de ville.

Les encadrements de baies pourront être soulignés par un bandeau de teinte plus claire ou soutenue.

Les encorbellements, passés de toiture, balcons sur les façades à l'alignement ne pourront pas excéder 1 mètre de saillie à l'aplomb du domaine public.

III. Les ouvertures et menuiseries

Sur une même façade, il convient de respecter l'unité de mode de partition, d'occultation (dans le respect des dispositions d'origine) et de teinte des menuiseries et des volets.

Les menuiseries de couleur vive ne respectant pas la tonalité générale du site bâti sont à proscrire. La couleur des menuiseries sera en harmonie avec les teintes de la façade. Elles seront d'une teinte neutre locale et d'aspect satiné ou mat. Il est conseillé de se référer à la palette déposée à l'hôtel de ville.

Les portes d'entrées et de garage seront assorties en nature et en couleur aux autres menuiseries.

Les volets auront une teinte assortie aux menuiseries, et/ou en harmonie avec la façade.

Les couleurs sombres sont proscrites.

Pour les nuances de blanc, seuls les blancs cassés seront autorisés.

En cas d'installation de volets roulants, l'ensemble des éléments qui composent le dispositif (volet, caisson, rails...) doivent présenter un aspect et une couleur uniforme ; les caissons doivent être intégrés à la façade ou dans l'encadrement, le cas échéant avec un lambrequin.

Les devantures des locaux d'activités en rez-de-chaussée ne doivent pas dépasser le niveau bas du premier étage, de l'entresol ou du bandeau établi au-dessus du rez-de-chaussée et ne doivent englober ni fenêtres d'appartements, ni portes d'immeubles.

IV. Toitures et couverture

Toiture

Pour des questions d'insertion dans le site, les toitures à pans seront à deux pans ou à quatre pans.

Les toitures à quatre pans ne seront autorisées qu'en cas de faitage long (longueur de faitage supérieure à 3 m).

Les toitures à pan inversé sont interdites.

Les toitures à un pan pourront être autorisées, uniquement pour les extensions mineures ou pour les annexes accolées à une construction existante.

Les toitures terrasses supérieures à 20 m² pourront être autorisées uniquement :

- si elles sont végétalisées,
- ET/OU si elles comportent des dispositifs de production d'énergie renouvelable
- ET/OU si elles sont accessibles et permettent un usage d'agrément

La majorité de la surface de la toiture devra être dédiée à l'un des dispositifs ou usage précité, ou à un panachage entre plusieurs de ces dispositifs ou usage.

Les toitures terrasses inférieures à 20 m² pourront être autorisées sous réserve de leur intégration à l'échelle du site et du projet.

Les toitures doivent respecter un pourcentage de pente compris entre 50 % et 75 % et la dépassée de toiture ne devra pas être inférieure à 0,50 m sauf dans les cas de construction sur limite séparative ou contemporaine.

Une pente inférieure comprise entre 35 % et 50 % sera requise pour les bâtiments comportant un attique.

4.a. Règlement écrit

Couverture

Les couvertures seront de couleur rouge vieilli ou nuancé ou de couleur brune.

Les rives et bandeaux de toit ne seront pas de couleur blanche.

Pour le choix du type de tuiles, il est conseillé de contacter l'architecte-conseil de la commune et de se référer au panel de tuiles disponibles à l'hôtel de ville.

V. Les ouvrages techniques

- Dans le cas d'une construction neuve, les ouvrages techniques doivent être intégrés dans le volume des bâtiments, toute saillie en façade est proscrite. Les saillies en toiture sont autorisées pour nécessité technique (cheminée, évacuation de chaudière, poêle, antenne...).

- Dans le cas d'une rénovation ou d'une extension d'une construction existante, les ouvrages techniques en saillies devront être obligatoirement encastrés ou dissimulés par un dispositif spécifique en harmonie avec la façade ou la toiture.

Dans les deux cas, les ouvrages techniques devront être implantés afin de limiter au maximum leur impact visuel et sonore. Tous les systèmes d'alimentation des ouvrages techniques devront être rendus non visibles ou discrètement dissimulés. Les goulottes sont proscrites sur façade.

Les éléments, tels que caissons, volets roulants etc.... ne dépasseront pas sur le domaine public à l'exception des corniches et des appuis de fenêtres.

Dans les nouveaux immeubles collectifs, il est imposé la création d'antennes ou paraboles collectives à l'immeuble.

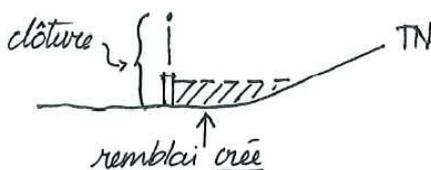
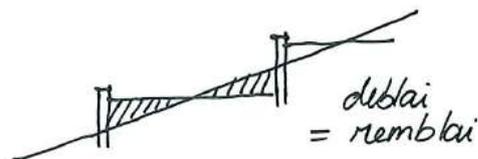
VI. Les clôtures

Les dispositions relatives aux clôtures s'appliquent également aux clôtures et portails situés en retrait des limites de propriété.

Les éléments annexes qui seraient positionnés en limite de propriété, tels que les coffrets de comptage, boîtes à lettres, aire de présentation des ordures ménagères etc, doivent être intégrés dans la clôture de manière à être dissimulés.

Les clôtures nouvelles

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,60 m sur voie publique et en limite séparative.



La hauteur d'une clôture est mesurée, en tout point, à partir du terrain naturel en limite de propriété ou à l'alignement du domaine public

Les clôtures, en dehors du portail/portillons et de ses supports, seront assurées par une haie végétale d'essences locales variées et/ou par des dispositifs de clôture tels que grillages à mailles souples ou rigides, grilles, à lisses...

4.a. Règlement écrit

Ces dispositifs sont autorisés uniquement s'ils présentent une perméabilité visuelle importante (50 % minimum d'ouverture en vue droite sur toute leur hauteur).

La teinte blanche est interdite.

L'emploi de matériaux plastique est interdit à l'exception des portails et grillages souples.

Les clôtures constituées avec des moyens de fortune (palettes, bâches, tôle...) sont interdites. Les dispositifs de clôtures en limite du domaine public ou d'une limite séparative qui présentent un danger pour les passants ou les animaux (barbelés, pointes, et autres dispositifs coupants) sont également proscrits.

Les portails et portillons doivent présenter une perméabilité visuelle de 25 % minimum en vue droite.

Les nouveaux murs (dont murs bahuts) sont proscrits, à l'exception des murs de soutènements situés sur limite, strictement nécessaires au maintien de terre. Dans ce cas, leur hauteur est limitée à 0,6 m par rapport au terrain naturel en cas de remblai, et à 1 m par rapport au terrain naturel en cas de déblai.

Un passage de 10 cm de diamètre est exigé au ras du sol, pour le passage de la petite faune, et ce pour chacune des limites séparatives du terrain.

En zone inondable, les clôtures s'effectueront sans remblaiement.

Les clôtures nouvelles intégrées à la construction ou contigües à des clôtures existantes

De nouveaux murs pourront être autorisés uniquement si ceux-ci s'inscrivent en continuité de murs existants présentant un intérêt architectural ou paysager (murs anciens en pierre ou en galet) et sous réserve de justification architecturale et d'intégration dans le site (échange avec l'architecte conseil en amont) et dans la mesure où ils n'aggravent pas la situation par rapport à la voie (sécurité, visibilité). Dans ces cas, leur hauteur sera identique ou inférieure à celle du mur ancien existant, et leur aspect préservera le caractère patrimonial du mur existant.

Clôtures existantes

Il est rappelé que toute modification ou suppression de mur de clôture existant situé dans le périmètre des monuments historiques du centre ancien est soumis à déclaration.

Seuls les murs de clôture en pierre existants conçus dès l'origine pour ne pas recevoir d'enduit, pourront recevoir un enduit dit à pierre vue ou être simplement rejointoyés. Le traitement des joints de pierre devra faire l'objet d'une attention particulière (mortier respirant à fleur des pierres dans un ton se rapprochant de celui de la pierre).

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit (carreaux de plâtre, agglomérés, parpaings...). Ceux-ci devront être recouverts d'un enduit adapté.

Cas particulier des terrains situés au droit des voiries de catégorie 1, 2 et 3 (conformément au classement sonore des voiries par arrêté préfectoral n° 2011-322-0005) :

Les dispositifs de protection contre les nuisances sonores seront positionnés en retrait de l'alignement et masqué par un dispositif végétal.

Lorsque le terrain est situé à l'angle d'une autre voirie (ou d'un terrain inconstructible), le dispositif de protection pourra y être prolongé sur une profondeur maximale de 15 m.

NB : il est conseillé de se reporter à la fiche guide du CAUE.

VII. Cas particulier des panneaux photovoltaïques ou thermiques en toiture :

Panneaux solaires et cellules photovoltaïques

Ces dispositifs doivent faire l'objet d'une mise en place esthétique réfléchie autant que peut l'être celle d'une composition de façade.

L'implantation des panneaux devra respecter une forme simple rectangulaire, alignée par rapport aux bordures de toiture.

Sauf dans le cas des installations sur toiture terrasse, la pente des panneaux devra être identique à la pente de toit, et leur saillie réduite au minimum.

Dans le cas des panneaux thermiques, les ballons d'eau sont interdits sur les toitures.

4.a. Règlement écrit

VIII. Annexes

Les constructions annexes et en particulier les garages, seront de préférence réalisées dans le même esprit que les bâtiments principaux (formes, matériaux, couleurs...).

Des toitures différentes de la construction principale pourront être autorisées sous réserve de justifications architecturales et d'intégration dans le site (accompagné par l'architecte conseil en amont).

Les constructions annexes devront être regroupées afin d'éviter leur dissémination sur le terrain, ou implantées en continuité de la construction principale.

IX. Les éléments patrimoniaux repérés, au titre de l'article L123-1-5- 7° du code de l'urbanisme

L'article L123-1-5-7° du code de l'urbanisme permet, « d'identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection ».

A ce titre, au-delà des dispositions applicables à la zone, certains éléments paysagers remarquables sont soumis à des mesures de protection et de mise en valeur spécifique :

Éléments bâtis :

- Tous les travaux effectués sur un bâtiment ou ensemble de bâtiments repérés doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant leur intérêt, et s'intégrer de manière harmonieuse dans le site (accompagné par l'architecte conseil en amont) ;
- En application de l'article R.421-28 du code de l'urbanisme, la démolition, totale ou partielle d'un bâtiment ou ensemble de bâtiments repérés doit faire l'objet d'une autorisation préalable.

Parcs remarquables :

- Les secteurs de parcs ouverts ou non au public devront préserver un maximum d'espaces libres, d'espaces verts, d'aires de jeux et de loisirs ;
- Les constructions, en lien avec l'usage du site et sa mise en valeur sont autorisées à hauteur de 5% de la surface protégée ;
- Toute volonté d'abattage des boisements repérés sur le document graphique doit faire l'objet d'une demande préalable d'abattage, assortie d'une justification spécifique (motifs de sécurité ou d'état phytosanitaire). Il doit être en outre compensé par la plantation d'arbres ;
- La création d'aires de stationnement imperméabilisées est interdite ;
- Les alignements d'arbres et boisements repérés sont à conserver ou à planter ;
- Tout stockage y est interdit.

Boisements remarquables :

- Toutes les interventions sur ces boisements repérés doivent être conçues en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant leur intérêt ;
- Toute volonté d'abattage des boisements repérés doit faire l'objet d'une demande préalable d'abattage assortie d'une justification spécifique (motifs de sécurité ou d'état phytosanitaire).
- Tout stockage y est interdit.
- Dans les secteurs soumis à une obligation légale de débroussaillage, les nouvelles constructions devront respecter une règle de recul de 2 mètres par rapport aux boisements remarquables.

Les dispositions, ci-avant, ne s'appliquent pas pour la construction d'équipements publics ou à usage d'intérêt général.

ARTICLE UB12 : Stationnement

Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions ou installations et doit être assuré en dehors des voies et espaces publics.

Pour les logements de type locatif social, il est exigé, à maxima, une place de stationnement par logement.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé, à moins de 300 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

4.a. Règlement écrit

Dans le cas où le constructeur ne peut pas satisfaire aux obligations résultant de l'alinéa précédent, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même :

- soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération ;
- soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'une automobile dans le cas de garages collectifs ou aires de stationnement est de 12.5m², les accès et les aires d'évolution interne exclus.

Lorsque le nombre de places de stationnement requises est exprimé par tranche de surface de plancher (m²), une place supplémentaire est exigée dès que la tranche est significativement entamée, c'est-à-dire à partir de 50% de la tranche supérieure

- **Pour le stationnement automobile**

En UBa, UBb et UBc :

Dans le cadre, d'une opération à destination **d'habitat**, il est exigé :

- > 1 place par tranche de 45 m² de surface de plancher, avec un minimum d'une place par logement ;
- > Pour les opérations à partir de 4 logements, il est exigé, en plus des dispositions de l'alinéa précédent, qu'une place par logement soit couverte.

En UB, UBd et UBe :

Dans le cadre, d'une opération à destination **d'habitat**, il est exigé :

- > 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher, avec un minimum d'une place par logement ;
- > Pour les opérations à destination d'habitat, à partir de 4 logements, il est exigé, en plus des dispositions de l'alinéa précédent :
 - qu'une place par logement soit couverte ;
 - qu'une place visiteur pour 180m² de surface de plancher soit réalisée.

En UB, UBa, UBb, UBc, UBd et UBe, il est exigé pour les destinations suivantes :

- > **Bureaux et Artisanat** : 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher ;
- > **Commerce** : 1 place par tranche de 15 m² de surface de vente ;
- > **Hébergement hôtelier** : 1 place par chambre.

Dans le périmètre à proximité de la gare défini au plan 4b, dans le cadre, d'une opération à destination d'habitat, il est exigé :

- 0,5 place de stationnement par logement, pour les logements locatifs sociaux financés avec un prêt aidé par l'État, pour les logements locatifs intermédiaires mentionnés à l'article L 302-16 du Code de la construction et de l'habitation, pour les logements compris dans des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au 6° du I de l'article L. 312-1 du Code de l'action sociale et des familles et pour les logements compris dans des résidences universitaires mentionnées à l'article L. 631-12 du Code de la construction et de l'habitation.

- 1 place de stationnement par logement pour tous les autres types de logements.

- **Pour le stationnement cycle :**

Pour les opérations, à destination d'habitat, à partir de 3 logements, il est exigé la création d'un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos d'une superficie de 0,75 m² par logement jusqu'au T2 et 1,5 m² par logement à partir du T3, avec une superficie minimale de 3 m².

Pour les opérations à destination de bureaux, un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos d'une superficie représentant 1.5% de la surface de plancher.

4.a. Règlement écrit

Les espaces réservés au stationnement des vélos doivent comporter un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins une roue. Ils doivent être couverts et éclairés, se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessibles facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment.

Les dispositions, ci-avant, ne s'appliquent pas pour la construction d'équipements publics ou à usage d'intérêt général.

ARTICLE UB13 : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations

Les espaces libres seront majoritairement traités en surfaces perméables, en conformité avec le % requis à l'article 14.

Les espaces libres seront organisés majoritairement (+ de 70 % de la surface) d'un seul tenant, en évitant le morcellement en plusieurs espaces libres de petites tailles.

Il sera exigé au minimum 1 arbre de haute tige pour trois quatre places de stationnement extérieures non couvertes. Les arbres devront être répartis sur l'ensemble du stationnement pour participer directement à son ombrage.

Pour les opérations de plus de 10 logements il sera prévu l'aménagement d'un espace collectif extérieur.

En outre, cet espace collectif extérieur sera accessible pour tous les logements et aménagé pour permettre un usage d'agrément, récréatif ou de zone de rencontre pour les habitants. La superficie de cet espace collectif sera proportionnée à l'échelle de l'opération.

Les dispositions, ci-avant, ne s'appliquent pas pour la construction d'équipements publics ou à usage d'intérêt général.

Section III. Critères environnementaux**ARTICLE UB14 : Performances énergétiques et environnementales**

Au moins 40 % de la superficie totale du terrain doit être traitée en surface perméable, et au moins 25 % de la superficie totale du terrain doit être traitée en pleine terre. Dans la zone UB et le secteur UBd, le minimum de surface conservée en pleine terre est porté à 50 %. *

Les espaces de pleine terre seront plantés à hauteur d'un arbre minimum par tranche de 80 m² de pleine terre (prioritairement arbre existant, et/ou arbre nouvellement planté).

Pour les espaces réservés aux stationnements, le traitement perméable doit être recherché, en conformité avec le pourcentage de surface perméable requis.

L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) est recommandée.

L'utilisation de matériaux durables pour la construction est recommandée.

L'orientation et la conception des constructions, visant à limiter la consommation d'énergie, sont recommandées.

Les dispositions, ci-avant, ne s'appliquent pas pour la construction d'équipements publics ou à usage d'intérêt général.

* (règle alternative) Lorsque que la situation d'un terrain avant-projet n'est pas conforme aux prescriptions liées à la pleine terre et/ou aux surfaces perméables prescrites à l'alinéa ci-dessus, l'autorisation d'urbanisme ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité du projet avec la règle, ou qui sont sans effet sur celle-ci. Cette disposition ne s'applique pas dans le cas d'un renouvellement urbain comprenant la démolition totale des constructions existantes et de nouvelles constructions.

4.a. Règlement écrit

ARTICLE UB15 : Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Pour faciliter le déploiement de la fibre optique jusqu'à l'abonné (FttH), la loi de modernisation de l'économie de 2008 et ses décrets d'application imposent le câblage en fibre optique des bâtiments collectifs neufs de logements ou de locaux à usage professionnel.

Il conviendra, dans le cadre d'opération d'ensemble, de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres, ...) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation.

Les dispositions, ci-avant, ne s'appliquent pas pour la construction d'équipements publics ou à usage d'intérêt général.

Chapitre 3. DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UC

CARACTÈRE DE LA ZONE

Extrait du rapport de présentation :

« La zone UC correspond aux zones d'urbanisation, composées de formes urbaines mixtes. La capacité des équipements permet la réalisation de constructions nouvelles, avec toutefois la possibilité d'admettre des activités non nuisantes.

Elle comprend des sous-secteurs du fait de leur localisation au sein de l'Espace Préférentiel de Développement, introduit par le SCoT :

- UCa, permettant des intensités plus élevées ;
- UCb, permettant des intensités plus élevées, caractérisé principalement par la fixation d'un COS minimal, proposé par le SCoT.»

Dispositions réglementaires :

Les constructions à usage d'habitation, comptant plus de 15 logements et/ou 1200m² de surface de plancher, doivent intégrer, dans leur programmation, à minima 33% de surface de plancher de logements sociaux, en application de l'article L151-15 du code de l'urbanisme.

Sont admis la reconstruction à l'identique des constructions détruites ou dans le cadre d'une procédure de péril d'immeuble, notwithstanding les dispositions des articles du règlement de la zone concernée (dès lors que ladite construction ne respecterait pas ces dispositions).

Toutefois le permis de construire doit être déposé dans un délai de 4 ans à compter de la date du sinistre (prorogable en cas d'impossibilité liée au fait d'un tiers, de cas fortuit ou de force majeure) ;

En application de l'article L111-3 du code de l'urbanisme, la reconstruction pourra être refusée dans le cas où le terrain d'assiette de la construction est concerné par un emplacement réservé au titre de l'article L123-1-5-8° du code de l'urbanisme ou une servitude au titre de l'article L123-2 c) du code de l'urbanisme.

De plus, la reconstruction pourra également être refusée si celle-ci génère des problèmes au regard de la sécurité de circulation la routière.

Toutes les occupations et utilisations du sol admises dans cette zone sont, par ailleurs, soumises aux dispositions réglementaires des documents suivants, annexés au PLU :

- Le Plan de Prévention des Risques Inondations de l'Isère (approuvé le 29 août 2007) concerne une partie du territoire : ses dispositions réglementaires sont précisées en annexes du PLU
- le Plan de Prévention des Risques Naturels (approuvé le 22 avril 2011) concerne l'ensemble du territoire : ses dispositions réglementaires sont précisées en annexes du PLU
- le Plan de Prévention des Risques Technologiques Stepan Europe (approuvé le 25 septembre 2013) : ses dispositions réglementaires sont précisées en annexes du PLU,
- le Plan de Prévention des Risques Technologiques Titanobel, dès son opposabilité (prescrit depuis le 27 mars 2012) ;
- Tout autre risque avéré, notamment ceux liés aux Transports de Matières Dangereuses : les dispositions réglementaires correspondantes sont précisées en annexes du PLU, et en page 32 du présent document ;
- Toutes autres servitudes d'utilités publiques : les dispositions réglementaires correspondantes sont précisées en annexes du PLU.

Section I. *Nature de l'occupation du sol*

ARTICLE UC1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les constructions ayant la destination suivante :

- Industrie
- Exploitation agricole ou forestière
- Entrepôt
- Artisanat, ne respectant pas les dispositions de l'article 2
- Commerce, ne respectant pas les dispositions de l'article 2

Sont également interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Le camping
- Le stationnement de caravanes
- Les aires réservées aux gens du voyage
- Les installations de production d'énergie au sol
- Les installations classées pour la protection de l'environnement ne respectant pas les conditions fixées à l'article suivant.
- Les carrières ainsi que les affouillements ou exhaussements ne respectant pas les conditions fixées à l'article suivant.
- Les showrooms, ne respectant pas les conditions fixées à l'article suivant.

ARTICLE UC2 : Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admises les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article précédent.

Sous conditions, sont admises les destinations, les occupations et utilisations du sol suivantes :

Sont autorisés les commerces, situés hors des bandes d'interdiction portées aux plans de zonage, dans les conditions suivantes :

- > En UC, les commerces de détail et de proximité nécessaires pour répondre aux besoins du quartier d'implantation, et à condition de constituer des unités commerciales de moins de 150m² de surface de vente ;
- > En UCa et UCb, les commerces de détail et de proximité à condition de constituer des unités commerciales de moins de 300m² de surface de vente.
- > En UCb, les constructions nouvelles à dominante d'habitat à la condition de respecter une densité au moins équivalente à 0,5m² de plancher par m² de superficie d'unité foncière.

Définitions précisant l'application du coefficient d'occupation du sol minimal :

Sont exclus de cette disposition les constructions d'extensions et/ou d'annexes des habitations existantes ainsi que les équipements d'intérêt général et les opérations situées en zones économiques dédiées.

Ainsi, la construction d'une surface de plancher ou d'une emprise au sol distincte des constructions déjà existantes sur la parcelle en dehors des annexes (exemple : maison individuelle...), ou construction édifée sur un terrain nu sera considérée comme une opération nouvelle.

A contrario, « une construction est existante, et le demeure suite à des travaux projetés, lorsque la plupart des éléments essentiels du gros œuvre de cette construction existent à la date de la demande, et qu'ils ne sont pas en majeure partie reconstruits par le projet, ni ne font l'objet d'un projet de démolition ».

A ce titre, une construction dont l'état est tellement dégradé ou est si peu avancé, ne permettra pas de la regarder comme étant existante (état de ruines, ...).

De la même manière, lorsque les travaux projetés sont d'une importance telle qu'ils aboutissent en réalité à la reconstruction de la construction existante, l'opération sera considérée comme une opération nouvelle.

Ne sera toutefois pas concernée, la reconstruction d'une habitation existante rendue nécessaire par un sinistre.

Les locaux artisanaux à condition de constituer des unités de moins de 500m² de surface de plancher.
Les show-rooms sont autorisés dans la limite de 30% de la surface de plancher de la construction ;

4.a. Règlement écrit

Les installations classées pour la protection de l'environnement, sauf celles relevant du régime d'autorisation, à condition :

- que leur surface de plancher n'excède pas 300 m² de surface de plancher ;
- que leur volume ou leur aspect extérieur soit compatible avec le milieu environnant.

Les affouillements et exhaussements des sols, nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans cette zone.

Section II. *Conditions de l'occupation du sol*

ARTICLE UC3 : conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

I. Accès :

Tout terrain enclavé demeure inconstructible, sauf s'il bénéficie d'une servitude de passage conclue entre propriétaires, conformément à l'article 682 du code civil.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, du brancardage et de la protection civile. Ils doivent également être adaptés à l'opération future et aménagés de façon à apporter la moindre gêne possible à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

Sur les voies principales, l'accès peut être interdit si la parcelle dispose d'un débouché sur une autre voie publique, dans des conditions suffisantes de sécurité.

Aucune opération ne peut prendre accès sur les chemins de halage, les servitudes de marchepied, les pistes cyclables, voies vertes, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques, les espaces publics végétalisés...

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux des voies publiques et des voies privées existantes.

II. Voirie

Les voiries et passages publics et privés doivent avoir des caractéristiques adaptées :

- A l'approche des matériels de lutte contre l'incendie, de protection civile, de brancardage, d'enlèvement des ordures ménagères, etc...
- Aux opérations à desservir conformément à la réglementation en vigueur, notamment celles liées à l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

La sécurité des piétons et des cycles doit être assurée par des aménagements adéquats.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des emprises des voies privées doivent être adaptées :

- aux usages qu'elles supportent ;
- aux opérations qu'elles doivent desservir ;
- au contexte urbain dans lequel elles se trouvent.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire demi-tour aisément.

Dans les opérations de plus de 5 logements :

- les voies en impasse seront évitées, dans la mesure du possible.
- des liaisons piétonnes et cyclables doivent être prévues.

ARTICLE UC4 : conditions de desserte des terrains par les réseaux

I. Eau

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

II. Assainissement

Eaux usées

- Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement
- Les rejets d'eaux usées ou d'effluents dans les fossés, cours d'eau, réseau de collecte des eaux pluviales, ou autre ouvrage de traitement des eaux pluviales sont interdits.

4.a. Règlement écrit

- Dans les secteurs non desservis par le réseau d'assainissement collectif, le demandeur doit se rapprocher du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC), afin de s'assurer de la faisabilité d'un assainissement autonome.
- En tout état de cause, le projet devra être compatible avec les Plans de Préventions des Risques.

Eaux pluviales

- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, après mise en œuvre de tout dispositif opportun permettant d'écarter les débits d'apport. Le pétitionnaire devra se rapprocher du gestionnaire, afin de connaître le débit.
- En l'absence ou en cas d'insuffisance du réseau public de collecte d'eaux pluviales, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales devront être assurés par tout dispositif opportun, à la charge exclusive du demandeur. Les dispositifs doivent être adaptés à l'opération projetée et au terrain.
- Aucun rejet direct dans le milieu naturel n'est autorisé.
- Dans le cas de canalisation en fossé (classé), il sera nécessaire de se conformer à l'avis du syndicat gestionnaire.
- Pour les terrains concernés par des prescriptions au regard des Plans de Prévention des Risques, des solutions alternatives pourront être envisagées, après validation des gestionnaires concernés.
- Les rejets d'eaux pluviales dans les réseaux publics ou privés d'assainissement d'eaux usées sont interdits.

III. Électricité, téléphone, télédistribution

Les branchements électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être établis en souterrain. Si l'établissement en souterrain est techniquement impossible, l'installation doit être la plus discrète possible. Dans ce dernier cas, elles emprunteront un tracé unique qui doit les insérer au mieux dans l'architecture des bâtiments supports et seront peintes dans le ton des façades qu'elles traversent.

Les accès aux parcelles, lorsqu'elles ne sont pas assujetties à des contraintes de sécurité, ou à des contraintes bioclimatiques devront se trouver au plus proche des réseaux électriques existants sur le domaine public.

Les coffrets de raccordement électrique, devront se positionner au plus proche des réseaux électriques existants sur le domaine public.

En zone inondable les branchements et dispositifs électriques, les chaudières doivent être installés, « hors d'eau », conformément aux dispositions des Plans de Prévention des Risques.

IV. Gestion des ordures ménagères

Pour la gestion des ordures ménagères, le pétitionnaire se rapprochera, le plus en amont possible, du gestionnaire, afin de s'accorder sur un dispositif approprié à l'opération (locaux de stockage, aire de présentation, containers enterrés...). Les aires de présentation doivent être aménagées, le long de la voie publique, sur le terrain d'assiette de l'opération.

V. Réseau de chaleur

A l'intérieur du périmètre de développement prioritaire (annexé au PLU), toute installation d'un bâtiment neuf ou faisant l'objet de travaux de rénovation importants, dès lors que la puissance pour le chauffage, la climatisation ou la production d'eau chaude dépasse 30 kilowatts, devra être obligatoirement raccordée au réseau de chaleur.

ARTICLE UC5 : superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

4.a. Règlement écrit

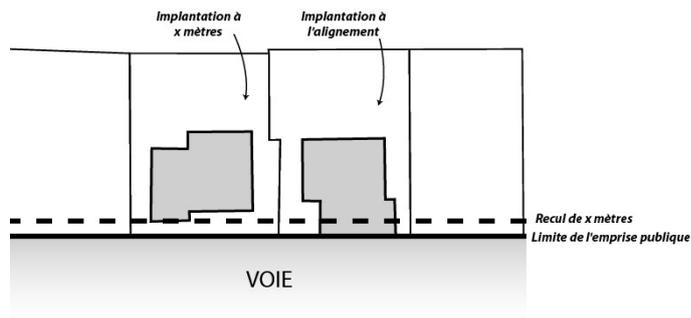
ARTICLE UC6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Implantation à l'alignement ou en recul de x mètres par rapport aux voies publiques ouvertes à la circulation publique : Il s'agit d'une implantation à l'alignement ou à une distance prescrite calculée depuis l'alignement.

Les règles suivantes s'appliquent par rapport aux voies existantes, modifiées ou à créer, ouvertes à la circulation publique.

Elles s'appliquent au corps principal du bâtiment. Les encorbellements, les passées de toiture, les balcons, ne sont pas pris en compte dans la limite de 1 mètre de débordement. Dans le cas de surplomb sur le domaine public, le pétitionnaire doit disposer d'une autorisation d'occupation du domaine public.

L'implantation des constructions par rapport aux voies vertes, cheminements doux et aux voies privées est régie par l'article UC7 ; la limite avec la voie étant considérée comme une limite séparative.



Sauf dispositions contraires portées au document graphique, les constructions doivent s'implanter avec un recul minimum de 5 mètres de l'alignement.

En cas de forte pente du terrain d'assiette de la construction (au-delà de 10 % au droit de la route d'accès), un recul moindre pourra être accepté, afin de limiter les terrassements ou le linéaire d'accès à la construction, et dans la mesure où ce recul n'aggrave pas la situation des constructions par rapport à la voie : visibilité, accès, élargissement éventuel...

Toutefois, l'aménagement, le changement de destination dans le volume existant et l'agrandissement limité des constructions existantes, dans la limite de 20% de la surface de plancher existante, à l'intérieur de ces marges de recul et dans la continuité de la façade sur rue, pourront être autorisées dans la mesure où ils n'aggravent pas la situation de ces constructions par rapport à la voie : visibilité, accès, élargissement éventuel, etc....).

A l'exception des marges de recul portées au document graphique, la construction de piscine est autorisée dans la bande de recul à condition de respecter une distance minimum de 2 mètres par rapport à l'alignement.

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

Les dispositions, ci-avant, ne s'appliquent pas pour la construction d'équipements publics ou à usage d'intérêt général.

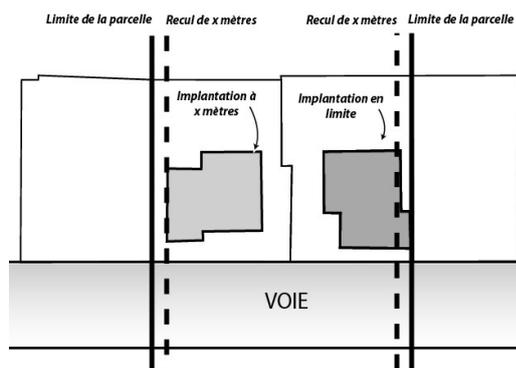
ARTICLE UC7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Implantation en limite ou en recul de x mètres par rapport aux limites séparatives : Il s'agit d'une implantation sur la limite entre 2 parcelles contiguës ou à une distance prescrite calculée depuis cette limite.

Les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives s'appliquent également aux terrasses significativement surélevées ou comportant des fondations profondes.

Ces règles s'appliquent au corps principal du bâtiment ; les encorbellements, les passées de toiture, les balcons, ne sont pas pris en compte dans la limite de 1 mètre de débordement.

4.a. Règlement écrit



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

Les constructions peuvent être autorisées sur limites dans les cas suivants :

- lorsque la hauteur du bâtiment n'excède pas 2,50 mètres à l'égout ou 3,00 mètres à l'acrotère mesurés exclusivement en limite de propriété et que sa longueur d'appui sur limite est inférieure ou égale à 6 mètres, déduction faite de la longueur d'appui des constructions principales en mitoyenneté ;
- lorsque la longueur d'appui sur limite du bâtiment à construire n'excède pas la longueur d'un bâtiment déjà existant en limite sur la parcelle voisine. Si la hauteur du bâtiment existant est supérieure à 2,5 mètres, la hauteur du bâtiment à construire sera alors au plus égale à celle du bâtiment existant sous réserve des dispositions fixées à l'article 10.

Dans le cas de nouveaux lotissements n'apportant pas de précisions quant aux implantations par rapport aux limites de lots, les règles de l'article 7 de la présente zone s'applique aux limites entre les lots.

La construction d'annexes, piscines et pergolas est autorisée dans la bande de retrait à condition de respecter une distance minimum de 2 mètres par rapport aux limites séparatives.

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

Les dispositions, ci-avant, ne s'appliquent pas pour la construction d'équipements publics ou à usage d'intérêt général.

ARTICLE UC8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions non contiguës sur une même propriété doivent être implantées à une distance, en tout point des bâtiments, au moins égale à 4 mètres.

Les constructions qui sont reliées par une pergola créant un lien fonctionnel, sont considérées comme des constructions contiguës.

Cette distance ne s'applique pas aux piscines non couvertes et aux constructions d'annexes d'une emprise au sol inférieure à 30 m² liées aux constructions existantes.

Les dispositions, ci-avant, ne s'appliquent pas pour la construction d'équipements publics ou à usage d'intérêt général.

ARTICLE UC9 : Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions, annexes et piscines comprises, ne doit pas excéder 35 % de la superficie du terrain.

Pour les secteurs UCa et UCb, cette emprise au sol ne doit pas excéder 40%.

Les dispositions, ci-avant, ne s'appliquent pas pour la construction d'équipements publics ou à usage d'intérêt général.

4.a. Règlement écrit

ARTICLE UC10 : hauteur maximale des constructions

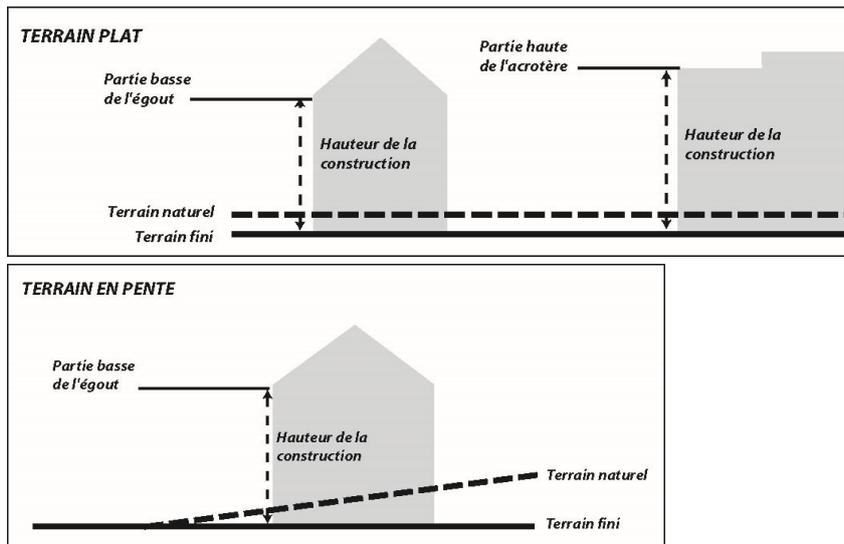
La hauteur des constructions est mesurée, en tout point du bâtiment, à partir du terrain naturel et fini jusqu'à :

- la partie basse de l'égout de toiture pour les toitures traditionnelles (toitures à pans), dans la limite d'un égout d'une profondeur maximale de 30cm.
- la partie haute de l'acrotère, dans le cas d'une toiture terrasse.

Les ouvrages techniques et cheminées ne sont pas pris en compte.

Dans le cas de toiture terrasse accessible, les garde-corps ne sont pas pris en compte dans la limite de 1,10 mètre.

Une hauteur plus importante pourra être admise pour des accès aux sous-sols, sous réserve d'une bonne intégration.



La hauteur maximale des constructions est limitée à 9 mètres. Elle est portée à 10,5 mètres à l'acrotère principal pour les toitures terrasses.

La hauteur des annexes est limitée à 3,50 m.

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

Les dispositions, ci-avant, ne s'appliquent pas pour la construction d'équipements publics ou à usage d'intérêt général.

ARTICLE UC11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Les dispositions de l'article R.111-21 du code de l'urbanisme rappelées ci-dessous sont applicables.

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

Il est recommandé, en ce qui concerne l'aspect architectural, que les autorisations de construire fassent l'objet d'une consultation préalable de l'architecte conseil de la commune, dès les premières esquisses. Par ailleurs, des fiches conseils et des nuanciers sont à disposition à l'hôtel de ville.

Les constructions doivent établir une continuité évidente de perception et d'aménagement avec le bâti environnant. Pour ce faire, celles-ci seront composées dans un rapport étroit avec les constructions voisines en intégrant les grands principes de leur volumétrie et le lien avec l'espace public. On recherchera de préférence des volumes simples soigneusement implantés selon les spécificités climatiques du site, la topographie des

4.a. Règlement écrit

terrains, les caractéristiques du bâti existant alentour, et réalisés avec des matériaux s'intégrant harmonieusement dans l'environnement naturel ou urbain.

Une architecture contemporaine pourra être autorisée dans la mesure où elle répond aux critères d'insertion dans le site.

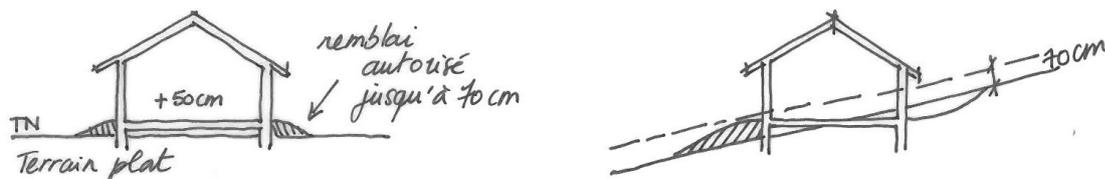
Sont interdits toute architecture étrangère à la région et tout pastiche

I. Terrassement et mouvements de sol pour l'implantation des constructions

Sont interdits les terrassements et surélévations de terrain, sauf justifications techniques d'adaptation au sol.

Les terrasses et talus nouveaux doivent être intégrés de manière harmonieuse sans altérer la vision paysagère globale.

Cas n°1 : le terrain est plat ou en pente faible, entre 0 et 10 %.

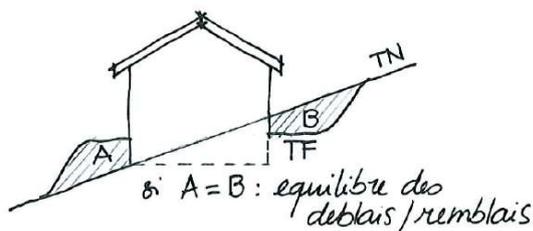


Les remblais doivent être limités aux abords de la construction et non répartis sur l'ensemble du terrain.

Attention, en zone inondable les remblais peuvent être limités (RESI : cf. PPRi et PPRn).

Cas n°2 : le terrain a une pente supérieure à 10%

Il convient de trouver un équilibre entre déblai et remblai

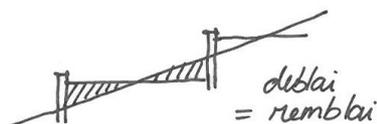


Tout enrochement par des blocs de pierres en rupture d'échelle avec le paysage, ainsi que les matériaux de maintien synthétique pérenne sont à proscrire.

Les aménagements des abords des constructions pour des terrains en pente nécessitent un accompagnement paysager en partie basse des soutènements (arbustifs ou végétal grimpant), ainsi qu'en partie haute (végétalisation ou retombants).

Dans tous les cas, les murs de soutènements sont limités à 1,75 mètres de hauteur à compter du terrain naturel lorsqu'ils sont situés à l'intérieur du terrain. Une hauteur supérieure pourra être autorisée uniquement dans le cas d'une rampe d'accès à un sous-sol et si elle s'accompagne d'une intégration paysagère spécifique.

Croquis sur des aménagements techniques :



II. Façades

Les différents murs d'une construction, qu'ils soient visibles ou non de la voie publique, doivent présenter un aspect fini de qualité et donner des garanties de pérennité et de bon vieillissement. Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents et les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales.

4.a. Règlement écrit

Sont interdits :

- l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts, tels que carreaux de plâtre, agglomérés, briques creuses, parpaings ...
- les imitations de matériaux tels que fausses pierres, les décors de façade surabondants...

Les murs en pierres non appareillées recevront un enduit couvrant. Seuls les murs de clôture en pierre existants et les bâtiments anciens conçus dès l'origine pour ne pas recevoir d'enduits, pourront recevoir un enduit dit à pierre vue ou être simplement rejointoyés. Le traitement des joints de pierre devra faire l'objet d'une attention particulière (mortier respirant à fleur des pierres dans un ton se rapprochant de celui de la pierre).

Le dégarnissage pour laisser les pierres apparentes de tout ou partie des murs de façade, non prévu pour recevoir un enduit dit à pierre vue ou simplement être rejointoyé, est interdit. L'enduit sera appliqué au nu ou en retrait des pierres d'encadrements ou des modénatures, mais jamais en surépaisseur. Il pourra recouvrir la chaîne d'angle. Le détournement des queues de pierres est interdit.

La finition de l'enduit de façade sera à grain fin (frottée fin, grattée ou talochée fin). Les enduits rustiques à relief (texturés, projetés-écrasés...) sont interdits.

La couleur de l'enduit devra respecter la tonalité générale du site environnant. Pour le choix de la teinte, il est conseillé de contacter l'architecte-conseil de la commune et de se référer à la palette de couleurs disponible à l'hôtel de ville.

Les encadrements de baies pourront être soulignés par un bandeau de teinte plus claire ou soutenue.

Les encorbellements, passées de toiture, balcons sur les façades à l'alignement ne pourront pas excéder 1 mètre de saillie à l'aplomb du domaine public.

III. Les ouvertures et menuiseries

Sur une même façade, il convient de respecter l'unité de mode de partition, d'occultation (dans le respect des dispositions d'origine) et de teinte des menuiseries et des volets.

Les menuiseries de couleur vive ne respectant pas la tonalité générale du site bâti sont à proscrire. La couleur des menuiseries sera en harmonie avec les teintes de la façade. Elles seront d'une teinte neutre locale et d'aspect satiné ou mat. Il est conseillé de se référer à la palette déposée à l'hôtel de ville.

Les portes d'entrées et de garage seront assorties en nature et en couleur aux autres menuiseries.

Les volets auront une teinte assortie aux menuiseries, et/ou en harmonie avec la façade.

Les couleurs sombres sont proscrites.

Pour les nuances de blanc, seuls les blancs cassés seront autorisés.

En cas d'installation de volets roulants, l'ensemble des éléments qui composent le dispositif (volet, caisson, rails...) doivent présenter un aspect et une couleur uniforme ; les caissons doivent être intégrés à la façade ou dans l'encadrement, le cas échéant avec un lambrequin.

Les devantures des locaux d'activités en rez-de-chaussée ne doivent pas dépasser le niveau bas du premier étage, de l'entresol ou du bandeau établi au-dessus du rez-de-chaussée et ne doivent englober ni fenêtres d'appartements, ni portes d'immeubles.

IV. Toitures et couverture

Toiture

Pour des questions d'insertion dans le site, les toitures à pans seront à deux pans ou à quatre pans.

Les toitures à quatre pans ne seront autorisées qu'en cas de faîtage long (longueur de faîtage supérieure à 3 m).

Les toitures à pan inversé sont interdites.

Les toitures à un pan pourront être autorisées, uniquement pour les extensions mineures ou pour les annexes accolées à une construction existante.

Les toitures terrasses supérieures à 20 m² pourront être autorisées uniquement :

- si elles sont végétalisées,
- ET/OU si elles comportent des dispositifs de production d'énergie renouvelable
- ET/OU si elles sont accessibles et permettent un usage d'agrément

La majorité de la surface de la toiture devra être dédiée à l'un des dispositifs ou usage précité, ou à un panachage entre plusieurs de ces dispositifs ou usage.

4.a. Règlement écrit

Les toitures terrasses inférieures à 20 m² pourront être autorisées sous réserve de leur intégration à l'échelle du site et du projet.

Les toitures doivent respecter un pourcentage de pente compris entre 50 % et 75 % et la dépassée de toiture ne devra pas être inférieure à 0,50 m sauf dans les cas de construction sur limite séparative ou contemporaine.

Une pente inférieure comprise entre 35 % et 50 % sera requise pour les bâtiments comportant un attique.

Couverture

Les couvertures seront de couleur rouge vieilli ou nuancé ou de couleur brune.

Les rives et bandeaux de toit ne seront pas de couleur blanche.

Pour le choix du type de tuiles, il est conseillé de contacter l'architecte-conseil de la commune et de se référer au panel de tuiles disponibles à l'hôtel de ville.

V. Les ouvrages techniques

- Dans le cas d'une construction neuve, les ouvrages techniques doivent être intégrés dans le volume des bâtiments, toute saillie en façade est proscrite. Les saillies en toiture sont autorisées pour nécessité technique (cheminée, évacuation de chaudière, poêle, antenne...).

- Dans le cas d'une rénovation ou d'une extension d'une construction existante, les ouvrages techniques en saillies devront être obligatoirement encastrés ou dissimulés par un dispositif spécifique en harmonie avec la façade ou la toiture.

Dans les deux cas, les ouvrages techniques devront être implantés afin de limiter au maximum leur impact visuel et sonore. Tous les systèmes d'alimentation des ouvrages techniques devront être rendus non visibles ou discrètement dissimulés. Les goutottes sont proscrites sur façade.

Les éléments, tels que caissons, volets roulants etc.... ne dépasseront pas sur le domaine public à l'exception des corniches et des appuis de fenêtres.

Dans les nouveaux immeubles collectifs, il est imposé la création d'antennes ou paraboles collectives à l'immeuble.

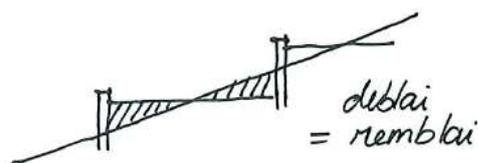
VI. Les clôtures

Les dispositions relatives aux clôtures s'appliquent également aux clôtures et portails situés en retrait des limites de propriété.

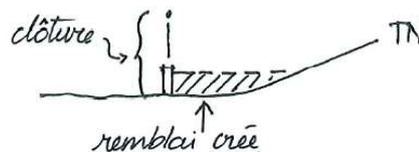
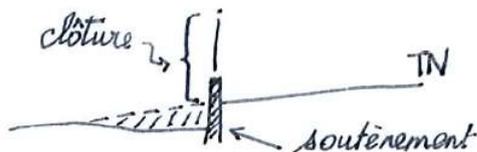
Les éléments annexes qui seraient positionnés en limite de propriété, tels que les coffrets de comptage, boîtes à lettres, aire de présentation des ordures ménagères etc, doivent être intégrés dans la clôture de manière à être dissimulés.

Les clôtures nouvelles

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,60 m sur voie publique et en limite séparative.



La hauteur d'une clôture est mesurée, en tout point, à partir du terrain naturel en limite de propriété ou à l'alignement du domaine public



Les clôtures, en dehors du portail/portillons et de ses supports, seront assurées par une haie végétale d'essences locales variées et/ou par des dispositifs de clôture tels que grillages à mailles souples ou rigides, grilles, à lisses... Ces dispositifs sont autorisés uniquement s'ils présentent une perméabilité visuelle importante (50 % minimum d'ouverture en vue droite sur toute leur hauteur).

La teinte blanche est interdite.

L'emploi de matériaux plastique est interdit à l'exception des portails et grillages souples.

4.a. Règlement écrit

Les clôtures constituées avec des moyens de fortune (palettes, bâches, tôle...) sont interdites. Les dispositifs de clôtures en limite du domaine public ou d'une limite séparative qui présentent un danger pour les passants ou les animaux (barbelés, pointes, et autres dispositifs coupants) sont également proscrits.

Les portails et portillons doivent présenter une perméabilité visuelle de 25 % minimum en vue droite.

Les nouveaux murs (dont murs bahuts) sont proscrits, à l'exception des murs de soutènements situés sur limite, strictement nécessaires au maintien de terre. Dans ce cas, leur hauteur est limitée à 0,6 m par rapport au terrain naturel en cas de remblai, et à 1 m par rapport au terrain naturel en cas de déblai.

Un passage de 10 cm de diamètre est exigé au ras du sol, pour le passage de la petite faune, et ce pour chacune des limites séparatives du terrain.

En zone inondable, les clôtures s'effectueront sans remblaiement.

Les clôtures nouvelles intégrées à la construction ou contigües à des clôtures existantes

De nouveaux murs pourront être autorisés uniquement si ceux-ci s'inscrivent en continuité de murs existants présentant un intérêt architectural ou paysager (murs anciens en pierre ou en galet) et sous réserve de justification architecturale et d'intégration dans le site (échange avec l'architecte conseil en amont) et dans la mesure où ils n'aggravent pas la situation par rapport à la voie (sécurité, visibilité). Dans ces cas, leur hauteur sera identique ou inférieure à celle du mur ancien existant, et leur aspect préservera le caractère patrimonial du mur existant.

Clôtures existantes

Il est rappelé que toute modification ou suppression de mur de clôture existant situé dans le périmètre des monuments historiques du centre ancien est soumis à déclaration.

Seuls les murs de clôture en pierre existants conçus dès l'origine pour ne pas recevoir d'enduit, pourront recevoir un enduit dit à pierre vue ou être simplement rejointoyés. Le traitement des joints de pierre devra faire l'objet d'une attention particulière (mortier respirant à fleur des pierres dans un ton se rapprochant de celui de la pierre).

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit (carreaux de plâtre, agglomérés, parpaings...). Ceux-ci devront être recouverts d'un enduit adapté.

Cas particulier des terrains situés au droit des voiries de catégorie 1, 2 et 3 (conformément au classement sonore des voiries par arrêté préfectoral n° 2011-322-0005) :

Les dispositifs de protection contre les nuisances sonores seront positionnés en retrait de l'alignement et masqué par un dispositif végétal.

Lorsque le terrain est situé à l'angle d'une autre voirie (ou d'un terrain inconstructible), le dispositif de protection pourra y être prolongé sur une profondeur maximale de 15 m.

NB : il est conseillé de se reporter à la fiche guide du CAUE.

VII. Cas particulier des panneaux photovoltaïques ou thermiques en toiture :

Panneaux solaires et cellules photovoltaïques

Ces dispositifs doivent faire l'objet d'une mise en place esthétique réfléchie autant que peut l'être celle d'une composition de façade.

L'implantation des panneaux devra respecter une forme simple rectangulaire, alignée par rapport aux bordures de toiture.

Sauf dans le cas des installations sur toiture terrasse, la pente des panneaux devra être identique à la pente de toit, et leur saillie réduite au minimum.

Dans le cas des panneaux thermiques, les ballons d'eau sont interdits sur les toitures.

VIII. Annexes

Les constructions annexes et en particulier les garages, seront de préférence réalisées dans le même esprit que les bâtiments principaux (formes, matériaux, couleurs...).

Des toitures différentes de la construction principale pourront être autorisées sous réserve de justifications architecturales et d'intégration dans le site (accompagné par l'architecte conseil en amont).

4.a. Règlement écrit

Les constructions annexes devront être regroupées afin d'éviter leur dissémination sur le terrain, ou implantées en continuité de la construction principale.

IX. Les éléments patrimoniaux repérés, au titre de l'article L123-1-5-7° du code de l'urbanisme

L'article L123-1-5-7° du code de l'urbanisme permet, « d'identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection ».

A ce titre, au-delà des dispositions applicables à la zone, certains éléments paysagers remarquables sont soumis à des mesures de protection et de mise en valeur spécifique :

Éléments bâtis :

- Tous les travaux effectués sur un bâtiment ou ensemble de bâtiments repérés doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant leur intérêt, et s'intégrer de manière harmonieuse dans le site (accompagné par l'architecte conseil en amont) ;
- En application de l'article R.421-28 du code de l'urbanisme, la démolition, totale ou partielle d'un bâtiment ou ensemble de bâtiments repéré doit faire l'objet d'une autorisation préalable.

Parcs remarquables :

- Les secteurs de parcs ouverts ou non au public devront préserver un maximum d'espaces libres, d'espaces verts, d'aires de jeux et de loisirs ;
- Les constructions, en lien avec l'usage du site et sa mise en valeur sont autorisées à hauteur de 5% de la surface protégée ;
- Toute volonté d'abattage des boisements repérés sur le document graphique doit faire l'objet d'une demande préalable d'abattage, assortie d'une justification spécifique (motifs de sécurité ou d'état phytosanitaire). Il doit être en outre compensé par la plantation d'arbres ;
- La création d'aires de stationnement imperméabilisées est interdite ;
- Les alignements d'arbres et boisements repérés sont à conserver ou à planter ;
- Tout stockage y est interdit.

Boisements remarquables :

- Toutes les interventions sur ces boisements repérés doivent être conçues en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant leur intérêt ;
- Toute volonté d'abattage des boisements repérés doit faire l'objet d'une demande préalable d'abattage assortie d'une justification spécifique (motifs de sécurité ou d'état phytosanitaire).
- Tout stockage y est interdit.
- Dans les secteurs soumis à une obligation légale de débroussaillage, les nouvelles constructions devront respecter une règle de recul de 2 mètres par rapport aux boisements remarquables.

Les dispositions, ci-avant, ne s'appliquent pas pour la construction d'équipements publics ou à usage d'intérêt général.

ARTICLE UC12 : Stationnement

Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions ou installations et doit être assuré en dehors des voies et espaces publics.

Pour les logements de type locatif social, il est exigé, à maxima, une place de stationnement par logement.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé, à moins de 300 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

Dans le cas où le constructeur ne peut pas satisfaire aux obligations résultant de l'alinéa précédent, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même :

- soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération ;
- soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

4.a. Règlement écrit

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'une automobile dans le cas de garages collectifs ou aires de stationnement est de 12.5m², les accès et les aires d'évolution interne exclus.

Lorsque le nombre de places de stationnement requises est exprimé par tranche de surface de plancher (m²), une place supplémentaire est exigée dès que la tranche est significativement entamée, c'est-à-dire à partir de 50% de la tranche supérieure

Dans le cadre, d'une opération de constructions nouvelles, il est exigé :

- **Pour le stationnement automobile**

En UCa et UCb, il est exigé pour les constructions à destination d'habitat :

- 1 place par tranche de 45 m² de surface de plancher, avec un minimum d'une place par logement.
- Pour les opérations à partir de 4 logements, il est exigé, en plus des dispositions de l'alinéa précédent, qu'une place par logement soit couverte.

En UC, il est exigé pour les constructions à destination d'habitat :

- 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher, avec un minimum d'une place par logement ;
- Pour les opérations à partir de 4 logements, il est exigé, en plus des dispositions de l'alinéa précédent :
 - qu'une place par logement soit couverte ;
 - qu'une place visiteur par tranche de 180 m² de surface de plancher soit réalisée.

Il est exigé pour les destinations suivantes :

- Bureaux et Artisanat : 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher ;
- Commerces : 1 place par tranche de 15 m² de surface de vente ;
- Hébergement hôtelier : 1 place par chambre.

Dans le périmètre à proximité de la gare défini au plan 4b, dans le cadre, d'une opération à destination d'habitat, il est exigé :

- 0,5 place de stationnement par logement, pour les logements locatifs sociaux financés avec un prêt aidé par l'État, pour les logements locatifs intermédiaires mentionnés à l'article L 302-16 du Code de la construction et de l'habitation, pour les logements compris dans des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au 6° du I de l'article L. 312-1 du Code de l'action sociale et des familles et pour les logements compris dans des résidences universitaires mentionnées à l'article L. 631-12 du Code de la construction et de l'habitation.

- 1 place de stationnement par logement pour tous les autres types de logements.

- **Pour le stationnement cycle :**

Pour les opérations, à destination d'habitat, à partir de 3 logements, il est exigé la création d'un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos d'une superficie de 0,75 m² par logement jusqu'au T2 et 1,5 m² par logement à partir du T3, avec une superficie minimale de 3 m².

Pour les opérations à destination de bureaux, un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos d'une superficie représentant 1.5% de la surface de plancher.

Les espaces réservés au stationnement des vélos doivent comporter un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins une roue. Ils doivent être couverts et éclairés, se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessibles facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment.

Les dispositions, ci-avant, ne s'appliquent pas pour la construction d'équipements publics ou à usage d'intérêt général.

4.a. Règlement écrit

ARTICLE UC13 : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations

Les espaces libres seront majoritairement traités en surfaces perméables, en conformité avec le % requis à l'article 14.

Les espaces libres seront organisés majoritairement (+ de 70 % de la surface) d'un seul tenant, en évitant le morcellement en plusieurs espaces libres de petites tailles.

Il sera exigé au minimum 1 arbre de haute tige pour trois quatre places de stationnement extérieures non couvertes. Les arbres devront être répartis sur l'ensemble du stationnement pour participer directement à son ombrage.

Pour les opérations de plus de 10 logements il sera prévu l'aménagement d'un espace collectif extérieur.

En outre, cet espace collectif extérieur sera accessible pour tous les logements et aménagé pour permettre un usage d'agrément, récréatif ou de zone de rencontre pour les habitants. La superficie de cet espace collectif sera proportionnée à l'échelle de l'opération.

Les dispositions, ci-avant, ne s'appliquent pas pour la construction d'équipements publics ou à usage d'intérêt général.

Section III. Critères environnementaux**ARTICLE UC14 : Performances énergétiques et environnementales**

Dans la zone UC, au moins 50 % de la superficie totale du terrain doit être traitée en surface perméable, et au moins 35 % de la superficie totale du terrain doit être traitée en pleine terre. Dans les secteurs UCa et UCb, le minimum de surface conservée en pleine terre est abaissé à 30 %.*

Les espaces de pleine terre seront plantés à hauteur d'un arbre minimum par tranche de 80 m² de pleine terre (prioritairement arbre existant, et/ou arbre nouvellement planté).

Pour les espaces réservés aux stationnements, le traitement perméable doit être recherché, en conformité avec le pourcentage de surface perméable requis.

L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) est recommandée.

L'utilisation de matériaux durables pour la construction est recommandée.

L'orientation et la conception des constructions, visant à limiter la consommation d'énergie, sont recommandées.

Les dispositions, ci-avant, ne s'appliquent pas pour la construction d'équipements publics ou à usage d'intérêt général.

* (règle alternative) Lorsque que la situation d'un terrain avant-projet n'est pas conforme aux prescriptions liées à la pleine terre et/ou aux surfaces perméables prescrites à l'alinéa ci-dessus, l'autorisation d'urbanisme ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité du projet avec la règle, ou qui sont sans effet sur celle-ci. Cette disposition ne s'applique pas dans le cas d'un renouvellement urbain comprenant la démolition totale des constructions existantes et de nouvelles constructions.

ARTICLE UC15 : Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Pour faciliter le déploiement de la fibre optique jusqu'à l'abonné (FttH), la loi de modernisation de l'économie de 2008 et ses décrets d'application imposent le câblage en fibre optique des bâtiments collectifs neufs de logements ou de locaux à usage professionnel.

Il conviendra, dans le cadre d'opération d'ensemble, de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres, ...) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation.

Les dispositions, ci-avant, ne s'appliquent pas pour la construction d'équipements publics ou à usage d'intérêt général.

4.a. Règlement écrit

Chapitre 4. DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UD

CARACTÈRE DE LA ZONE

Extrait du rapport de présentation :

La zone UD correspond aux zones d'urbanisation peu dense. La capacité des équipements et les enjeux de préservation paysagère permettent la réalisation d'un habitat diffus de faible densité. Elle comprend un sous-secteur UDa sur le secteur Chessières au Nord de la gare.

Dispositions réglementaires :

Sont admis la reconstruction à l'identique des constructions détruites ou dans le cadre d'une procédure de péril d'immeuble, notwithstanding les dispositions des articles du règlement de la zone concernée (dès lors que ladite construction ne respecterait pas ces dispositions).

Toutefois le permis de construire doit être déposé dans un délai de 4 ans à compter de la date du sinistre (prorogeable en cas d'impossibilité liée au fait d'un tiers, de cas fortuit ou de force majeure) ;

En application de l'article L111-3 du code de l'urbanisme, la reconstruction pourra être refusée dans le cas où le terrain d'assiette de la construction est concerné par un emplacement réservé au titre de l'article L123-1-5-8° du code de l'urbanisme ou une servitude au titre de l'article L123-2 c) du code de l'urbanisme.

De plus, la reconstruction pourra également être refusée si celle-ci génère des problèmes au regard de la sécurité de circulation routière.

Toutes les occupations et utilisations du sol admises dans cette zone sont, par ailleurs, soumises aux dispositions réglementaires des documents suivants, annexés au PLU :

- Le Plan de Prévention des Risques Inondations de l'Isère (approuvé le 29 août 2007) concerne une partie du territoire : ses dispositions réglementaires sont précisées en annexes du PLU
- le Plan de Prévention des Risques Naturels (approuvé le 22 avril 2011) concerne l'ensemble du territoire : ses dispositions réglementaires sont précisées en annexes du PLU
- le Plan de Prévention des Risques Technologiques Stepan Europe (approuvé le 25 septembre 2013) : ses dispositions réglementaires sont précisées en annexes du PLU,
- le Plan de Prévention des Risques Technologiques Titanobel, dès son opposabilité (prescrit depuis le 27 mars 2012) ;
- Tout autre risque avéré, notamment ceux liés aux Transports de Matières Dangereuses : les dispositions réglementaires correspondantes sont précisées en annexes du PLU, et en page 32 du présent document ;
- Toutes autres servitudes d'utilités publiques : les dispositions réglementaires correspondantes sont précisées en annexes du PLU.

Section I. *Nature de l'occupation du sol*

ARTICLE UD1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les constructions ayant la destination suivante :

- Artisanat, ne respectant pas les dispositions de l'article 2,
- Commerce, ne respectant pas les dispositions de l'article 2,
- Hébergement hôtelier
- Industrie
- Agricole, ne respectant pas les dispositions de l'article 2,
- Exploitation forestière
- Entrepôt

4.a. Règlement écrit

Sont également interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Le camping
- Le stationnement de caravanes
- Les installations de production d'énergie au sol
- Les installations classées pour la protection de l'environnement ne respectant pas les conditions fixées à l'article suivant.
- Les carrières ainsi que les affouillements ou exhaussements ne respectant pas les conditions fixées à l'article suivant.

ARTICLE UD2 : Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admises les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article précédent.

Sous conditions, sont admises les destinations, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- L'artisanat à condition de constituer des unités de moins de 500m² de surface de plancher ;
- L'extension des commerces existants dans la limite de 60 m² de surface de vente supplémentaire ;
- L'extension limitée de bâtiments liés et nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière, à condition d'être liés à une exploitation agricole ou forestière existante à l'approbation du PLU, et dans la limite de 20% de l'emprise au sol existante ;
 - Les installations classées pour la protection de l'environnement, sauf celles relevant du régime d'autorisation, à condition :
que leur surface de plancher n'excède pas 300 m² de surface de plancher ;
que leur volume ou leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant.
- Les affouillements et exhaussements des sols, nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans cette zone.

Section II. **Conditions de l'occupation du sol**

ARTICLE UD3 : conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

I. Accès :

Tout terrain enclavé demeure inconstructible, sauf s'il bénéficie d'une servitude de passage conclue entre propriétaires, conformément à l'article 682 du code civil.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, du brancardage et de la protection civile. Ils doivent également être adaptés à l'opération future et aménagés de façon à apporter la moindre gêne possible à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

Sur les voies principales, l'accès peut être interdit si la parcelle dispose d'un débouché sur une autre voie publique, dans des conditions suffisantes de sécurité.

Aucune opération ne peut prendre accès sur les chemins de halage, les servitudes de marchepied, les pistes cyclables, voies vertes, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques, les espaces publics végétalisés...

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux des voies publiques et des voies privées existantes.

II. Voirie

Les voiries et passages publics et privés doivent avoir des caractéristiques adaptées :

- A l'approche des matériels de lutte contre l'incendie, de protection civile, de brancardage, d'enlèvement des ordures ménagères, etc...
- Aux opérations à desservir conformément à la réglementation en vigueur, notamment celles liées à l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

La sécurité des piétons et des cycles doit être assurée par des aménagements adéquats.

4.a. Règlement écrit

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des emprises des voies privées doivent être adaptées :

- aux usages qu'elles supportent ;
- aux opérations qu'elles doivent desservir ;
- au contexte urbain dans lequel elles se trouvent.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire demi-tour aisément.

Dans les opérations de plus de 5 logements :

- les voies en impasse seront évitées, dans la mesure du possible.
- des liaisons piétonnes et cyclables doivent être prévues.

ARTICLE UD4 : conditions de desserte des terrains par les réseaux

I. Eau

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

II. Assainissement

Eaux usées

- Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement
- Les rejets d'eaux usées ou d'effluents dans les fossés, cours d'eau, réseau de collecte des eaux pluviales, ou autre ouvrage de traitement des eaux pluviales sont interdits.
- Dans les secteurs non desservis par le réseau d'assainissement collectif, le demandeur doit se rapprocher du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC), afin de s'assurer de la faisabilité d'un assainissement autonome.
- En tout état de cause, le projet devra être compatible avec les Plans de Préventions des Risques.

Eaux pluviales

- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, après mise en œuvre de tout dispositif opportun permettant d'écarter les débits d'apport. Le pétitionnaire devra se rapprocher du gestionnaire, afin de connaître le débit.
- En l'absence ou en cas d'insuffisance du réseau public de collecte d'eaux pluviales, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales devront être assurés par tout dispositif opportun, à la charge exclusive du demandeur. Les dispositifs doivent être adaptés à l'opération projetée et au terrain.
- Aucun rejet direct dans le milieu naturel n'est autorisé.
- Dans le cas de canalisation en fossé (classé), il sera nécessaire de se conformer à l'avis du syndicat gestionnaire.
- Pour les terrains concernés par des prescriptions au regard des Plans de Prévention des Risques, des solutions alternatives pourront être envisagées, après validation des gestionnaires concernés.
- Les rejets d'eaux pluviales dans les réseaux publics ou privés d'assainissement d'eaux usées sont interdits.

III. Électricité, téléphone, télédistribution

Les branchements électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être établis en souterrain. Si l'établissement en souterrain est techniquement impossible, l'installation doit être la plus discrète possible. Dans ce dernier cas, elles emprunteront un tracé unique qui doit les insérer au mieux dans l'architecture des bâtiments supports et seront peintes dans le ton des façades qu'elles traversent.

Les accès aux parcelles, lorsqu'elles ne sont pas assujetties à des contraintes de sécurité, ou à des contraintes bioclimatiques devront se trouver au plus proche des réseaux électriques existants sur le domaine public.

Les coffrets de raccordement électrique, devront se positionner au plus proche des réseaux électriques existants sur le domaine public.

En zone inondable les branchements et dispositifs électriques, les chaudières doivent être installés, « hors d'eau », conformément aux dispositions des Plans de Prévention des Risques.

4.a. Règlement écrit

IV. Gestion des ordures ménagères

Pour la gestion des ordures ménagères, le pétitionnaire se rapprochera, le plus en amont possible, du gestionnaire, afin de s'accorder sur un dispositif approprié à l'opération (locaux de stockage, aire de présentation, containers enterrés...). Les aires de présentation doivent être aménagées, le long de la voie publique, sur le terrain d'assiette de l'opération.

V. Réseau de chaleur

A l'intérieur du périmètre de développement prioritaire (annexé au PLU), toute installation d'un bâtiment neuf ou faisant l'objet de travaux de rénovation importants, dès lors que la puissance pour le chauffage, la climatisation ou la production d'eau chaude dépasse 30 kilowatts, devra être obligatoirement raccordée au réseau de chaleur.

ARTICLE UD5 : superficie minimale des terrains constructibles

_ sans objet _

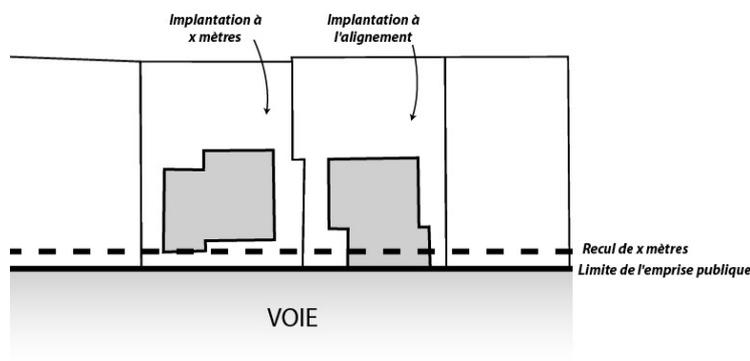
ARTICLE UD6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Implantation à l'alignement ou en recul de x mètres par rapport aux voies publiques ouvertes à la circulation publique : Il s'agit d'une implantation à l'alignement ou à une distance prescrite calculée depuis l'alignement.

Les règles suivantes s'appliquent par rapport aux voies existantes, modifiées ou à créer, ouvertes à la circulation publique.

Elles s'appliquent au corps principal du bâtiment. Les encorbellements, les passées de toiture, les balcons, ne sont pas pris en compte dans la limite de 1 mètre de débordement. Dans le cas de surplomb sur le domaine public, le pétitionnaire doit disposer d'une autorisation d'occupation du domaine public.

L'implantation des constructions par rapport aux voies vertes, cheminements doux et aux voies privées est régie par l'article UD7 ; la limite avec la voie étant considérée comme une limite séparative.



Sauf dispositions contraires portées au document graphique, les constructions doivent s'implanter avec un recul minimum de 5 mètres de l'alignement.

En cas de forte pente du terrain d'assiette de la construction (au-delà de 10 % au droit de la route d'accès), un recul moindre pourra être accepté, afin de limiter les terrassements ou le linéaire d'accès à la construction, et dans la mesure où ce recul n'aggrave pas la situation des constructions par rapport à la voie : visibilité, accès, élargissement éventuel...

Toutefois, l'aménagement, le changement de destination dans le volume existant et l'agrandissement limité des constructions existantes, dans la limite de 20% de la surface de plancher existante, à l'intérieur de ces marges de recul et dans la continuité de la façade sur rue, pourront être autorisés dans la mesure où ils n'aggravent pas la situation de ces constructions par rapport à la voie : visibilité, accès, élargissement éventuel, etc....).

A l'exception des marges de recul portées au document graphique, la construction de piscine est autorisée dans la bande de recul à condition de respecter une distance minimum de 2 mètres par rapport à l'alignement.

Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions de l'alinéa ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet

4.a. Règlement écrit

d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

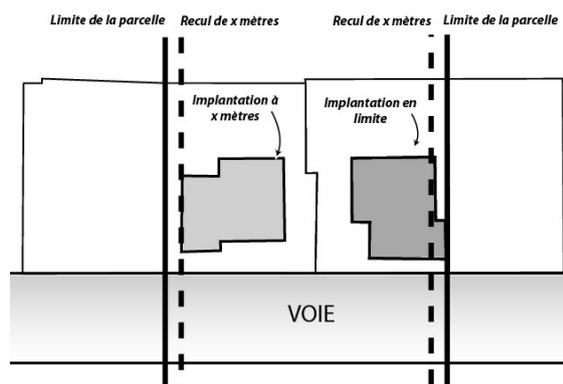
Les dispositions, ci-avant, ne s'appliquent pas pour la construction d'équipements publics ou à usage d'intérêt général.

ARTICLE UD7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Implantation en limite ou en recul de x mètres par rapport aux limites séparatives : Il s'agit d'une implantation sur la limite entre 2 parcelles contigües ou à une distance prescrite calculée depuis cette limite.

Les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives s'appliquent également aux terrasses significativement surélevées ou comportant des fondations profondes.

Ces règles s'appliquent au corps principal du bâtiment ; les encorbellements, les passées de toiture, les balcons, ne sont pas pris en compte dans la limite de 1 mètre de débordement.



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

Les constructions peuvent être autorisées sur limites dans les cas suivants :

- lorsque la hauteur du bâtiment n'excède pas 2,50 mètres à l'égout ou 3,00 mètres à l'acrotère mesurés exclusivement en limite de propriété et que sa longueur d'appui sur limite est inférieure ou égale à 6 mètres, déduction faite de la longueur d'appui des constructions principales en mitoyenneté ;
- lorsque la longueur d'appui sur limite du bâtiment à construire n'excède pas la longueur d'un bâtiment déjà existant en limite sur la parcelle voisine. Si la hauteur du bâtiment existant est supérieure à 2,5 mètres, la hauteur du bâtiment à construire sera alors au plus égale à celle du bâtiment existant sous réserve des dispositions fixées à l'article 10.

Dans le cas de nouveaux lotissements n'apportant pas de précisions quant aux implantations par rapport aux limites de lots, les règles de l'article 7 de la présente zone s'applique aux limites entre les lots.

La construction d'annexes, piscines et pergolas est autorisée dans la bande de retrait à condition de respecter une distance minimum de 2 mètres par rapport aux limites séparatives.

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

Les dispositions, ci-avant, ne s'appliquent pas pour la construction d'équipements publics ou à usage d'intérêt général.

ARTICLE UD8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions non contigües sur une même propriété doivent être implantées à une distance, en tout point des bâtiments, au moins égale à 4 mètres.

Les constructions qui sont reliées par une pergola créant un lien fonctionnel, sont considérées comme des constructions contigües.

4.a. Règlement écrit

Cette distance ne s'applique pas aux piscines non couvertes et aux constructions d'annexes d'une emprise au sol inférieure à 30 m² liées aux habitations existantes.

Les dispositions, ci-avant, ne s'appliquent pas pour la construction d'équipements publics ou à usage d'intérêt général.

ARTICLE UD9 : Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions, annexes et piscines comprises, ne doit pas excéder 20 % de la superficie du terrain. Une majoration de 5% du CES pourra s'appliquer pour la réalisation d'annexes uniquement.

Les dispositions, ci-avant, ne s'appliquent pas pour la construction d'équipements publics ou à usage d'intérêt général.

ARTICLE UD10 : hauteur maximale des constructions

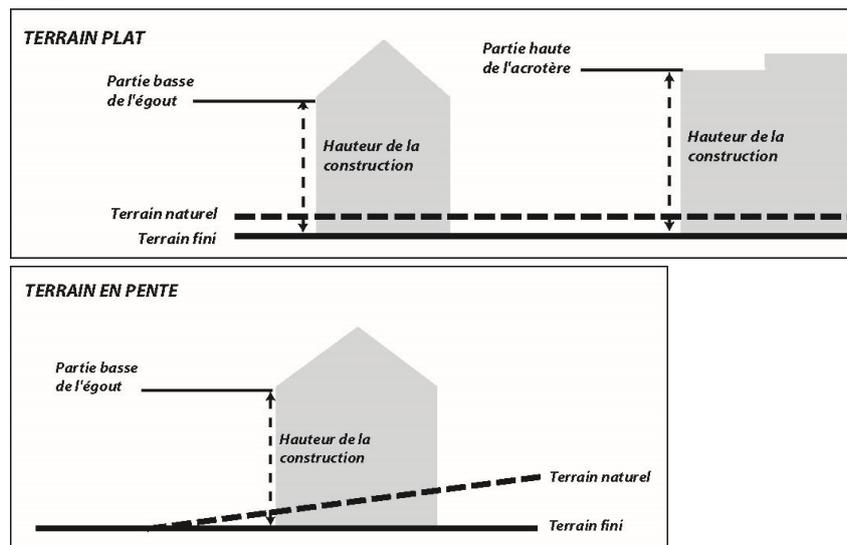
La hauteur des constructions est mesurée, en tout point du bâtiment, à partir du terrain naturel et fini :

- jusqu'au faitage et la partie basse de l'égout de toiture pour les toitures traditionnelles (à pans) dans la limite d'un égout d'une profondeur maximale de 30cm.
- jusqu'à la partie haute de l'acrotère, dans le cas d'une toiture terrasse.

Les ouvrages techniques et cheminées ne sont pas pris en compte.

Dans le cas de toiture terrasse accessible, les garde-corps ne sont pas pris en compte dans la limite de 1,10 mètre.

Une hauteur plus importante pourra être admise pour des accès aux sous-sols, sous réserve d'une bonne intégration.



La hauteur maximale des constructions est limitée à 6 mètres à l'égout et 9 mètres au faitage. Elle est portée à 7,5 mètres à l'acrotère principal pour les toitures terrasses.

La hauteur des annexes est limitée à 3,50 m.

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

Les dispositions, ci-avant, ne s'appliquent pas pour la construction d'équipements publics ou à usage d'intérêt général.

ARTICLE UD11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Les dispositions de l'article R.111-21 du code de l'urbanisme rappelées ci-dessous sont applicables.

4.a. Règlement écrit

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

Il est recommandé, en ce qui concerne l'aspect architectural, que les autorisations de construire fassent l'objet d'une consultation préalable de l'architecte conseil de la commune, dès les premières esquisses. Par ailleurs, des fiches conseils et des nuanciers sont à disposition à l'hôtel de ville.

Les constructions doivent établir une continuité évidente de perception et d'aménagement avec le bâti environnant. Pour ce faire, celles-ci seront composées dans un rapport étroit avec les constructions voisines en intégrant les grands principes de leur volumétrie et le lien avec l'espace public. On recherchera de préférence des volumes simples soigneusement implantés selon les spécificités climatiques du site, la topographie des terrains, les caractéristiques du bâti existant alentour, et réalisés avec des matériaux s'intégrant harmonieusement dans l'environnement naturel ou urbain.

Une architecture contemporaine pourra être autorisée dans la mesure où elle répond aux critères d'insertion dans le site.

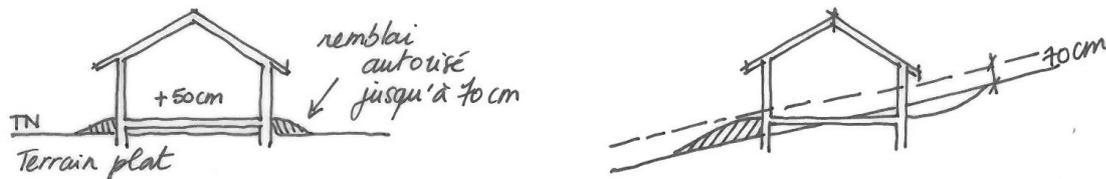
Sont interdits toute architecture étrangère à la région et tout pastiche

I. Terrassement et mouvements de sol pour l'implantation des constructions

Sont interdits les terrassements et surélévations de terrain, sauf justifications techniques d'adaptation au sol.

Les terrasses et talus nouveaux doivent être intégrés de manière harmonieuse sans altérer la vision paysagère globale.

Cas n°1 : le terrain est plat ou en pente faible, entre 0 et 10 %.

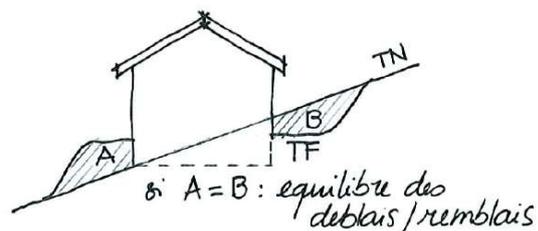


Les remblais doivent être limités aux abords de la construction et non répartis sur l'ensemble du terrain.

Attention, en zone inondable les remblais peuvent être limités (RESI : cf. PPRi et PPRn).

Cas n°2 : le terrain a une pente supérieure à 10%

Il convient de trouver un équilibre entre déblai et remblai



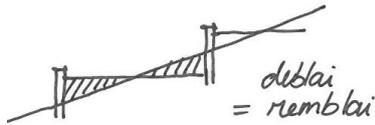
Tout enrochement par des blocs de pierres en rupture d'échelle avec le paysage, ainsi que les matériaux de maintien synthétique pérenne sont à proscrire.

Les aménagements des abords des constructions pour des terrains en pente nécessitent un accompagnement paysager en partie basse des soutènements (arbusitifs ou végétal grimpant), ainsi qu'en partie haute (végétalisation ou retombants).

Dans tous les cas, les murs de soutènements sont limités à 1,75 mètres de hauteur à compter du terrain naturel lorsqu'ils sont situés à l'intérieur du terrain. Une hauteur supérieure pourra être autorisée uniquement dans le cas d'une rampe d'accès à un sous-sol et si elle s'accompagne d'une intégration paysagère spécifique.

4.a. Règlement écrit

Croquis sur des aménagements techniques :



II. Façades

Les différents murs d'une construction, qu'ils soient visibles ou non de la voie publique, doivent présenter un aspect fini de qualité et donner des garanties de pérennité et de bon vieillissement. Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents et les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales.

Sont interdits :

- l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts, tels que carreaux de plâtre, agglomérés, briques creuses, parpaings ...
- les imitations de matériaux tels que fausses pierres, les décors de façade surabondants...

Les murs en pierres non appareillées recevront un enduit couvrant. Seuls les murs de clôture en pierre existants et les bâtiments anciens conçus dès l'origine pour ne pas recevoir d'enduit, pourront recevoir un enduit dit à pierre vue ou être simplement rejointoyés. Le traitement des joints de pierre devra faire l'objet d'une attention particulière (mortier respirant à fleur des pierres dans un ton se rapprochant de celui de la pierre).

Le dégarnissage pour laisser les pierres apparentes de tout ou partie des murs de façade, non prévu pour recevoir un enduit dit à pierre vue ou simplement être rejointoyé, est interdit. L'enduit sera appliqué au nu ou en retrait des pierres d'encadrements ou des modénatures, mais jamais en surépaisseur. Il pourra recouvrir la chaîne d'angle. Le détournement des queues de pierres est interdit.

La finition de l'enduit de façade sera à grain fin (frottée fin, grattée ou talochée fin). Les enduits rustiques à relief (texturés, projetés-écrasés...) sont interdits.

La couleur de l'enduit devra respecter la tonalité générale du site environnant. Pour le choix de la teinte, il est conseillé de contacter l'architecte-conseil de la commune et de se référer à la palette de couleurs disponible à l'hôtel de ville.

Les encadrements de baies pourront être soulignés par un bandeau de teinte plus claire ou soutenue.

Les encorbellements, passées de toiture, balcons sur les façades à l'alignement ne pourront pas excéder 1 mètre de saillie à l'aplomb du domaine public.

III. Les ouvertures et menuiseries

Sur une même façade, il convient de respecter l'unité de mode de partition, d'occultation (dans le respect des dispositions d'origine) et de teinte des menuiseries et des volets.

Les menuiseries de couleur vive ne respectant pas la tonalité générale du site bâti sont à proscrire. La couleur des menuiseries sera en harmonie avec les teintes de la façade. Elles seront d'une teinte neutre locale et d'aspect satiné ou mat. Il est conseillé de se référer à la palette déposée à l'hôtel de ville.

Les portes d'entrées et de garage seront assorties en nature et en couleur aux autres menuiseries.

Les volets auront une teinte assortie aux menuiseries, et/ou en harmonie avec la façade.

Les couleurs sombres sont proscrites.

Pour les nuances de blanc, seuls les blancs cassés seront autorisés.

En cas d'installation de volets roulants, l'ensemble des éléments qui composent le dispositif (volet, caisson, rails...) doivent présenter un aspect et une couleur uniforme ; les caissons doivent être intégrés à la façade ou dans l'encadrement, le cas échéant avec un lambrequin.

Les devantures des locaux d'activités en rez-de-chaussée ne doivent pas dépasser le niveau bas du premier étage, de l'entresol ou du bandeau établi au-dessus du rez-de-chaussée et ne doivent englober ni fenêtres d'appartements, ni portes d'immeubles.

4.a. Règlement écrit

IV. Toitures et couverture**Toiture**

Pour des questions d'insertion dans le site, les toitures à pans seront à deux pans ou à quatre pans.

Les toitures à quatre pans ne seront autorisées qu'en cas de faîtage long (longueur de faîtage supérieure à 3 m).

Les toitures à pan inversé sont interdites.

Les toitures à un pan pourront être autorisées, uniquement pour les extensions mineures ou pour les annexes accolées à une construction existante.

Les toitures terrasses supérieures à 20 m² pourront être autorisées uniquement :

- si elles sont végétalisées,
- ET/OU si elles comportent des dispositifs de production d'énergie renouvelable
- ET/OU si elles sont accessibles et permettent un usage d'agrément

La majorité de la surface de la toiture devra être dédiée à l'un des dispositifs ou usage précité, ou à un panachage entre plusieurs de ces dispositifs ou usage.

Les toitures terrasses inférieures à 20 m² pourront être autorisées sous réserve de leur intégration à l'échelle du site et du projet.

Les toitures doivent respecter un pourcentage de pente compris entre 50 % et 75 % et la dépassée de toiture ne devra pas être inférieure à 0,50 m sauf dans les cas de construction sur limite séparative ou contemporaine.

Une pente inférieure comprise entre 35 % et 50 % sera requise pour les bâtiments comportant un attique.

Couverture

Les couvertures seront de couleur rouge vieilli ou nuancé ou de couleur brune.

Les rives et bandeaux de toit ne seront pas de couleur blanche.

Pour le choix du type de tuiles, il est conseillé de contacter l'architecte-conseil de la commune et de se référer au panel de tuiles disponibles à l'hôtel de ville.

V. Les ouvrages techniques

- Dans le cas d'une construction neuve, les ouvrages techniques doivent être intégrés dans le volume des bâtiments, toute saillie en façade est proscrite. Les saillies en toiture sont autorisées pour nécessité technique (cheminée, évacuation de chaudière, poêle, antenne...).

- Dans le cas d'une rénovation ou d'une extension d'une construction existante, les ouvrages techniques en saillies devront être obligatoirement encastrés ou dissimulés par un dispositif spécifique en harmonie avec la façade ou la toiture.

Dans les deux cas, les ouvrages techniques devront être implantés afin de limiter au maximum leur impact visuel et sonore. Tous les systèmes d'alimentation des ouvrages techniques devront être rendus non visibles ou discrètement dissimulés. Les goulottes sont proscrites sur façade.

Les éléments, tels que caissons, volets roulants etc.... ne dépasseront pas sur le domaine public à l'exception des corniches et des appuis de fenêtres.

Dans les nouveaux immeubles collectifs, il est imposé la création d'antennes ou paraboles collectives à l'immeuble.

VI. Les clôtures

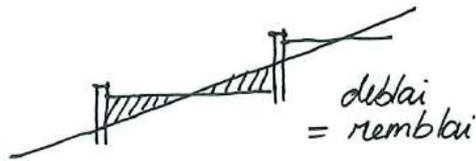
Les dispositions relatives aux clôtures s'appliquent également aux clôtures et portails situés en retrait des limites de propriété.

Les éléments annexes qui seraient positionnés en limite de propriété, tels que les coffrets de comptage, boîtes à lettres, aire de présentation des ordures ménagères etc, doivent être intégrés dans la clôture de manière à être dissimulés.

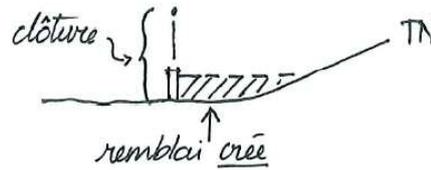
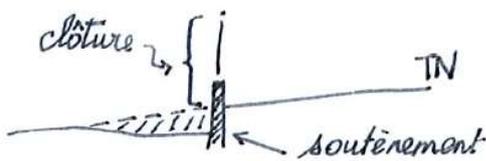
Les clôtures nouvelles

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,60 m sur voie publique et en limite séparative.

4.a. Règlement écrit



La hauteur d'une clôture est mesurée, en tout point, à partir du terrain naturel en limite de propriété ou à l'alignement du domaine public



Les clôtures, en dehors du portail/portillons et de ses supports, seront assurées par une haie végétale d'essences locales variées et/ou par des dispositifs de clôture tels que grillages à mailles souples ou rigides, grilles, à lisses... Ces dispositifs sont autorisés uniquement s'ils présentent une perméabilité visuelle importante (50 % minimum d'ouverture en vue droite sur toute leur hauteur).

La teinte blanche est interdite.

L'emploi de matériaux plastique est interdit à l'exception des portails et grillages souples.

Les clôtures constituées avec des moyens de fortune (palettes, bâches, tôle...) sont interdites. Les dispositifs de clôtures en limite du domaine public ou d'une limite séparative qui présentent un danger pour les passants ou les animaux (barbelés, pointes, et autres dispositifs coupants) sont également proscrits.

Les portails et portillons doivent présenter une perméabilité visuelle de 25 % minimum en vue droite.

Les nouveaux murs (dont murs bahuts) sont proscrits, à l'exception des murs de soutènements situés sur limite, strictement nécessaires au maintien de terre. Dans ce cas, leur hauteur est limitée à 0,6 m par rapport au terrain naturel en cas de remblai, et à 1 m par rapport au terrain naturel en cas de déblai.

Un passage de 10 cm de diamètre est exigé au ras du sol, pour le passage de la petite faune, et ce pour chacune des limites séparatives du terrain.

En zone inondable, les clôtures s'effectueront sans remblaiement.

Les clôtures nouvelles intégrées à la construction ou contigües à des clôtures existantes

De nouveaux murs pourront être autorisés uniquement si ceux-ci s'inscrivent en continuité de murs existants présentant un intérêt architectural ou paysager (murs anciens en pierre ou en galet) et sous réserve de justification architecturale et d'intégration dans le site (échange avec l'architecte conseil en amont) et dans la mesure où ils n'aggravent pas la situation par rapport à la voie (sécurité, visibilité). Dans ces cas, leur hauteur sera identique ou inférieure à celle du mur ancien existant, et leur aspect préservera le caractère patrimonial du mur existant.

Clôtures existantes

Il est rappelé que toute modification ou suppression de mur de clôture existant situé dans le périmètre des monuments historiques du centre ancien est soumis à déclaration.

Seuls les murs de clôture en pierre existants conçus dès l'origine pour ne pas recevoir d'enduit, pourront recevoir un enduit dit à pierre vue ou être simplement rejointoyés. Le traitement des joints de pierre devra faire l'objet d'une attention particulière (mortier respirant à fleur des pierres dans un ton se rapprochant de celui de la pierre).

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit (carreaux de plâtre, agglomérés, parpaings...). Ceux-ci devront être recouverts d'un enduit adapté.

Cas particulier des terrains situés au droit des voiries de catégorie 1, 2 et 3 (conformément au classement sonore des voiries par arrêté préfectoral n° 2011-322-0005) :

Les dispositifs de protection contre les nuisances sonores seront positionnés en retrait de l'alignement et masqué par un dispositif végétal.

Lorsque le terrain est situé à l'angle d'une autre voirie (ou d'un terrain inconstructible), le dispositif de protection pourra y être prolongé sur une profondeur maximale de 15 m.

NB : il est conseillé de se reporter à la fiche guide du CAUE.

4.a. Règlement écrit

VII. Cas particulier des panneaux photovoltaïques ou thermiques en toiture :Panneaux solaires et cellules photovoltaïques

Ces dispositifs doivent faire l'objet d'une mise en place esthétique réfléchie autant que peut l'être celle d'une composition de façade.

L'implantation des panneaux devra respecter une forme simple rectangulaire, alignée par rapport aux bordures de toiture.

Sauf dans le cas des installations sur toiture terrasse, la pente des panneaux devra être identique à la pente de toit, et leur saillie réduite au minimum.

Dans le cas des panneaux thermiques, les ballons d'eau sont interdits sur les toitures.

VIII. Annexes

Les constructions annexes et en particulier les garages, seront de préférence réalisées dans le même esprit que les bâtiments principaux (formes, matériaux, couleurs...).

Des toitures différentes de la construction principale pourront être autorisées sous réserve de justifications architecturales et d'intégration dans le site (accompagné par l'architecte conseil en amont).

Les constructions annexes devront être regroupées afin d'éviter leur dissémination sur le terrain, ou implantées en continuité de la construction principale.

IX. Les éléments patrimoniaux repérés, au titre de l'article L123-1-5-7° du code de l'urbanisme

L'article L123-1-5-7° du code de l'urbanisme permet, « d'identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection ».

A ce titre, au-delà des dispositions applicables à la zone, certains éléments paysagers remarquables sont soumis à des mesures de protection et de mise en valeur spécifique :

Éléments bâtis :

- Tous les travaux effectués sur un bâtiment ou ensemble de bâtiments repérés doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant leur intérêt, et s'intégrer de manière harmonieuse dans le site (accompagné par l'architecte conseil en amont) ;
- En application de l'article R.421-28 du code de l'urbanisme, la démolition, totale ou partielle d'un bâtiment ou ensemble de bâtiments repéré doit faire l'objet d'une autorisation préalable.

Parcs remarquables :

- Les secteurs de parcs ouverts ou non au public devront préserver un maximum d'espaces libres, d'espaces verts, d'aires de jeux et de loisirs ;
- Les constructions, en lien avec l'usage du site et sa mise en valeur sont autorisées à hauteur de 5% de la surface protégée ;
- Toute volonté d'abattage des boisements repérés sur le document graphique doit faire l'objet d'une demande préalable d'abattage, assortie d'une justification spécifique (motifs de sécurité ou d'état phytosanitaire). Il doit être en outre compensé par la plantation d'arbres ;
- La création d'aires de stationnement imperméabilisées est interdite ;
- Les alignements d'arbres et boisements repérés sont à conserver ou à planter ;
- Tout stockage y est interdit.

Boisements remarquables :

- Toutes les interventions sur ces boisements repérés doivent être conçues en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant leur intérêt ;
- Toute volonté d'abattage des boisements repérés doit faire l'objet d'une demande préalable d'abattage assortie d'une justification spécifique (motifs de sécurité ou d'état phytosanitaire).
- Tout stockage y est interdit.
- Dans les secteurs soumis à une obligation légale de débroussaillage, les nouvelles constructions devront respecter une règle de recul de 2 mètres par rapport aux boisements remarquables.

Les dispositions, ci-avant, ne s'appliquent pas pour la construction d'équipements publics ou à usage d'intérêt général.

4.a. Règlement écrit

ARTICLE UD12 : Stationnement

Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions ou installations et doit être assuré en dehors des voies et espaces publics.

Pour les logements de type locatif social, il est exigé, à maxima, une place de stationnement par logement.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé, à moins de 300 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

Dans le cas où le constructeur ne peut pas satisfaire aux obligations résultant de l'alinéa précédent, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même :

- soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération ;
- soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'une automobile dans le cas de garages collectifs ou aires de stationnement est de 12.5m², les accès et les aires d'évolution interne exclus.

Lorsque le nombre de places de stationnement requises est exprimé par tranche de surface de plancher (m²), une place supplémentaire est exigée dès que la tranche est significativement entamée, c'est-à-dire à partir de 50% de la tranche supérieure

Dans le cadre, d'une opération de constructions nouvelles, il est exigé :

- Pour le stationnement automobile

Il est exigé pour les constructions à destination d'habitat :

- 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher, avec un minimum d'une place par logement ;
- Pour les opérations à partir de 4 logements, il est exigé, en plus des dispositions de l'alinéa précédent :
 - qu'une place par logement soit couverte ;
 - qu'une place visiteur par tranche de 200 m² de surface de plancher soit réalisée.

Il est exigé pour les constructions à destination de Bureaux et d'Artisanat, 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher.

- Pour le stationnement cycle :

Pour les opérations, à destination d'habitat, à partir de 3 logements, il est exigé la création d'un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos d'une superficie de 0,75 m² par logement jusqu'au T2 et 1,5 m² par logement à partir du T3, avec une superficie minimale de 3 m².

Pour les opérations à destination de bureaux, un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos d'une superficie représentant 1.5% de la surface de plancher.

Les espaces réservés au stationnement des vélos doivent comporter un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins une roue. Ils doivent être couverts et éclairés, se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessibles facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment.

Les dispositions, ci-avant, ne s'appliquent pas pour la construction d'équipements publics ou à usage d'intérêt général.

ARTICLE UD13 : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations

Les espaces libres seront majoritairement traités en surfaces perméables, en conformité avec le % requis à l'article 14.

Les espaces libres seront organisés majoritairement (+ de 70 % de la surface) d'un seul tenant, en évitant le morcellement en plusieurs espaces libres de petites tailles.

4.a. Règlement écrit

Il sera exigé au minimum 1 arbre de haute tige pour trois quatre places de stationnement extérieures non couvertes. Les arbres devront être répartis sur l'ensemble du stationnement pour participer directement à son ombrage.

Les dispositions, ci-avant, ne s'appliquent pas pour la construction d'équipements publics ou à usage d'intérêt général.

Section III. *Critères environnementaux*

ARTICLE UD14 : Performances énergétiques et environnementales

Au moins 60 % de la superficie totale du terrain doit être traitée en surface perméable, et au moins 50 % de la superficie totale du terrain doit être traitée en pleine terre. *

Les espaces de pleine terre seront plantés à hauteur d'un arbre minimum par tranche de 80 m² de pleine terre (prioritairement arbre existant, et/ou arbre nouvellement planté).

Pour les espaces réservés aux stationnements, le traitement perméable doit être recherché, en conformité avec le pourcentage de surface perméable requis.

L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) est recommandée.

L'utilisation de matériaux durables pour la construction est recommandée.

L'orientation et la conception des constructions, visant à limiter la consommation d'énergie, sont recommandées.

Les dispositions, ci-avant, ne s'appliquent pas pour la construction d'équipements publics ou à usage d'intérêt général.

* (règle alternative) Lorsque que la situation d'un terrain avant-projet n'est pas conforme aux prescriptions liées à la pleine terre et/ou aux surfaces perméables prescrites à l'alinéa ci-dessus, l'autorisation d'urbanisme ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité du projet avec la règle, ou qui sont sans effet sur celle-ci. Cette disposition ne s'applique pas dans le cas d'un renouvellement urbain comprenant la démolition totale des constructions existantes et de nouvelles constructions.

ARTICLE UD15 : Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Pour faciliter le déploiement de la fibre optique jusqu'à l'abonné (FttH), la loi de modernisation de l'économie de 2008 et ses décrets d'application imposent le câblage en fibre optique des bâtiments collectifs neufs de logements ou de locaux à usage professionnel.

Il conviendra, dans le cadre d'opération d'ensemble, de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres, ...) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation.

Les dispositions, ci-avant, ne s'appliquent pas pour la construction d'équipements publics ou à usage d'intérêt général.

4.a. Règlement écrit

Chapitre 5. DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UE

CARACTÈRE DE LA ZONE

Extrait du rapport de présentation :

« Il s'agit de zones équipées, réservées aux activités économiques de type industriel, commercial, artisanal, de bureaux, d'entrepôt, ainsi qu'aux installations classées soumises à déclaration et à autorisation.

Elle comprend les sous-secteurs :

- UEb, correspondant à la zone à vocation principale d'artisanat, au secteur Champ de la Cour ;
- UEa0, correspondant à une zone soumise à des risques naturels et technologiques forts, où la constructibilité sera proscrite, sur le secteur de Brandegaudière ;
- UEc, correspondant à l'activité liée aux activités de cimenteries ;
- UEg, correspondant aux activités liées au stockage et à l'exploitation des matériaux issus du sous-sol ;
- UEm, correspondant aux activités implantées le long de la RD1085, entre le rond-point de la crue de Moirans et le carrefour du monument de la résistance ».

Dispositions réglementaires :

Sont admis la reconstruction à l'identique des constructions détruites ou dans le cadre d'une procédure de péril d'immeuble, nonobstant les dispositions des articles du règlement de la zone concernée (dès lors que ladite construction ne respecterait pas ces dispositions).

Toutefois le permis de construire doit être déposé dans un délai de 4 ans à compter de la date du sinistre (prorogable en cas d'impossibilité liée au fait d'un tiers, de cas fortuit ou de force majeure) ;

En application de l'article L111-3 du code de l'urbanisme, la reconstruction pourra être refusée dans le cas où le terrain d'assiette de la construction est concerné par un emplacement réservé au titre de l'article L123-1-5-8° du code de l'urbanisme ou une servitude au titre de l'article L123-2 c) du code de l'urbanisme.

De plus, la reconstruction pourra également être refusée si celle-ci génère des problèmes au regard de la sécurité de circulation routière.

Toutes les occupations et utilisations du sol admises dans cette zone sont, par ailleurs, soumises aux dispositions réglementaires des documents suivants, annexés au PLU :

- Le Plan de Prévention des Risques Inondations de l'Isère (approuvé le 29 août 2007) concerne une partie du territoire : ses dispositions réglementaires sont précisées en annexes du PLU
- le Plan de Prévention des Risques Naturels (approuvé le 22 avril 2011) concerne l'ensemble du territoire : ses dispositions réglementaires sont précisées en annexes du PLU
- le Plan de Prévention des Risques Technologiques Stepan Europe (approuvé le 25 septembre 2013) : ses dispositions réglementaires sont précisées en annexes du PLU,
- le Plan de Prévention des Risques Technologiques Titanobel, dès son opposabilité (prescrit depuis le 27 mars 2012) ;
- Tout autre risque avéré, notamment ceux liés aux Transports de Matières Dangereuses : les dispositions réglementaires correspondantes sont précisées en annexes du PLU, et en page 32 du présent document ;
- Toutes autres servitudes d'utilités publiques : les dispositions réglementaires correspondantes sont précisées en annexes du PLU.

4.a. Règlement écrit

Section I. *Nature de l'occupation du sol*ARTICLE UE1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les constructions ayant la destination suivante :

- En UEa0, hormis les constructions et occupations du sol existantes, toutes nouvelles constructions ou occupations est interdite.
- En UEa0, les show-rooms,
- L'exploitation agricole ou forestière,
- L'hébergement hôtelier ne respectant pas les dispositions de l'article 2 (à l'exception du secteur UEb où ils sont autorisés),
- L'habitat, ne respectant pas les dispositions de l'article 2,
- Le commerce ne respectant pas les dispositions de l'article 2,
- Les bureaux, ne respectant pas les dispositions de l'article 2 (à l'exception du secteur UEb où ils sont autorisés),
- En UEb, l'industrie,
- En UEg et UEc, l'artisanat.

Sont également interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- En UEb, les installations classées pour la protection de l'environnement ne respectant pas les conditions fixées à l'article 2.
- Le camping et le stationnement de caravanes
- Les installations de production d'énergie au sol
- Les carrières ainsi que les affouillements ou exhaussements ne respectant pas les conditions fixées à l'article 2,
- Les show-rooms ne respectant pas les conditions fixées à l'article 2.

ARTICLE UE2 : Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admises les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article précédent.

Sous conditions, sont admises les destinations, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Ne sont autorisés que les activités commerciales ou assimilées, situés hors des bandes portées aux plans de zonage, dans les conditions suivantes :
 - En UE, les activités commerciales de détail et de proximité, nécessaires pour répondre aux besoins des entreprises existantes dans les zones d'activités dédiées, à condition de constituer des unités commerciales développant une surface de vente maximale de 150m².
 - En UEb :
 - Les activités commerciales de détail et de non-proximité sont autorisés à condition de constituer des unités commerciales développant une surface de vente maximale de 500m².
 - Les activités commerciales de détail et de proximité sont autorisées à condition de constituer des unités commerciales développant une surface de vente minimale de 150m² et maximale de 500m².
- L'extension limitée des constructions existantes, à destination d'habitat ainsi la construction d'annexes, piscines comprises, à la construction principale, de préférence regroupées ou accolées à cette dernière, dans la limite de 40 m² d'emprise au sol par unité foncière,
- En UE, l'extension des constructions existantes à destination d'hébergement hôtelier,
- En UEa0, les activités artisanales et entrepôts dans les volumes existants des bâtiments, ainsi que les exceptions prévues au PPRN,
- Les bureaux liés aux activités autorisées,
- Les affouillements et exhaussements des sols, nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans cette zone.
- En UEb :
 - les installations classées pour la protection de l'environnement à condition, que leur volume ou leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant,

4.a. Règlement écrit

- les show-rooms, liés à des activités à destination d'artisanat dans la limite de 30% de la surface de plancher de la construction. Dès lors que l'activité s'apparente à une activité commerciale, cette dernière devra impérativement respecter les seuils de surface de vente précités.
- la remise aux normes et modernisation des stations-service existantes. Une opération de démolition/reconstruction pourra être autorisée ainsi qu'une augmentation limitée de la surface de plancher initiale, dès lors que ce projet dégage l'espace nécessaire à la réalisation de la contre allée.

Section II. *Conditions de l'occupation du sol*

ARTICLE UE3 : conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

I. Accès :

Tout terrain enclavé demeure inconstructible, sauf s'il bénéficie d'une servitude de passage conclue entre propriétaires, conformément à l'article 682 du code civil.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, du brancardage et de la protection civile. Ils doivent également être adaptés à l'opération future et aménagés de façon à apporter la moindre gêne possible à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

Aucun nouvel accès direct n'est autorisé sur la A48, la RD 1085, la RD 1075 et la RD3.

Sur les voies principales, l'accès peut être interdit si la parcelle dispose d'un débouché sur une autre voie publique, dans des conditions suffisantes de sécurité.

Aucune opération ne peut prendre accès sur les chemins de halage, les servitudes de marchepied, les pistes cyclables, voies vertes, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques, les espaces publics végétalisés...

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux des voies publiques et des voies privées existantes.

II. Voirie

Les voiries et passages publics et privés doivent avoir des caractéristiques adaptées :

- A l'approche des matériels de lutte contre l'incendie, de protection civile, de brancardage, d'enlèvement des ordures ménagères, etc...
- Aux opérations à desservir conformément à la réglementation en vigueur.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des emprises des voies privées doivent être adaptées :

- aux usages qu'elles supportent ;
- aux opérations qu'elles doivent desservir ;
- au contexte urbain dans lequel elles se trouvent.

La création de voies publiques ou privées communes, ouvertes à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes :

- Largeur minimale d'emprise : 8 m
- Largeur minimale de la chaussée : 6 m

Il est nécessaire de trouver, sur le fond même, les emplacements suffisants pour permettre les manœuvres de chargement et de déchargement des véhicules, ainsi que leur stationnement.

Un plan de circulation est obligatoirement annexé à la demande de permis de construire.

Les voies en impasse doivent comporter, dans leur partie terminale, une plateforme d'évolution permettant aux poids lourds et aux véhicules des services publics de faire aisément demi-tour. Au cas où leur longueur dépasse 200 m, elles comportent des plates formes d'évolution tous les 200 m ou fraction de 200 m.

Des liaisons piétonnes et cyclables doivent être prévues. La sécurité des piétons et des cycles doit être assurée par des aménagements adéquats.

4.a. Règlement écrit

ARTICLE UE4 : conditions de desserte des terrains par les réseaux**I. Eau**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

II. Assainissement**Eaux usées**

- Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement conformément à l'article 33 du Code de la Santé Publique.
- Les rejets d'eaux usées ou d'effluents dans les fossés, cours d'eau, réseau de collecte des eaux pluviales, ou autre ouvrage de traitement des eaux pluviales sont interdits.
- Les installations industrielles ne doivent rejeter au réseau public d'assainissement que des effluents pré-épurés conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

Rejets industriels

- Tout rejet industriel relevant de la législation sur les installations classées doit faire l'objet d'un traitement préalable approprié avant le déversement dans le réseau public. Par ailleurs une convention particulière entre le pétitionnaire et le gestionnaire du réseau devra être établie.

Eaux pluviales

- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, après mise en œuvre de tout dispositif opportun permettant d'écarter les débits d'apport. Le pétitionnaire doit se rapprocher du gestionnaire, afin de connaître le débit.
- En l'absence ou en cas d'insuffisance du réseau public de collecte d'eaux pluviales, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales devront être assurés par tout dispositif opportun, à la charge exclusive du demandeur. Les dispositifs doivent être adaptés à l'opération projetée et au terrain.
- Aucun rejet direct dans le milieu naturel n'est autorisé.
- Dans le cas de canalisation en fossé (classé), il sera nécessaire de se conformer à l'avis du syndicat gestionnaire. Pour les terrains concernés par des prescriptions au regard des Plans de Prévention des Risques, des solutions alternatives pourront être envisagées, après validation des gestionnaires concernés.
- Les rejets d'eaux pluviales dans les réseaux publics ou privés d'assainissement d'eaux usées sont interdits.

III. Électricité, téléphone, télédistribution

Les branchements électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être établis en souterrain. Si l'établissement en souterrain est techniquement impossible, l'installation doit être la plus discrète possible. Dans ce dernier cas, elles emprunteront un tracé unique qui doit les insérer au mieux dans l'architecture des bâtiments supports et seront peintes dans le ton des façades qu'elles traversent.

Les accès aux parcelles, lorsqu'elles ne sont pas assujetties à des contraintes de sécurité, ou à des contraintes bioclimatiques devront se trouver au plus proche des réseaux électriques existants sur le domaine public.

Les coffrets de raccordement électrique, devront se positionner au plus proche des réseaux électriques existants sur le domaine public.

En zone inondable les branchements et dispositifs électriques, les chaudières doivent être installés, « hors d'eau », conformément aux dispositions des Plans de Prévention des Risques.

IV. Gestion des ordures ménagères / déchets

Pour la gestion des ordures ménagères, le pétitionnaire se rapprochera, le plus en amont possible, du gestionnaire, afin de s'accorder sur un dispositif approprié à l'opération (locaux de stockage, aire de présentation, containers enterrés...). Les aires de présentation doivent être aménagées, le long de la voie publique, sur le terrain d'assiette de l'opération.

Des emplacements pour le stockage des bennes d'évacuation des déchets seront aménagés, de préférence encastrés dans le sol, avec protections visuelles périphériques et plantations. Aucun de ces aménagements ne sera autorisé le long de la RD1085.

4.a. Règlement écrit

V. Réseau de chaleur

A l'intérieur du périmètre de développement prioritaire (annexé au PLU), toute installation d'un bâtiment neuf ou faisant l'objet de travaux de rénovation importants, dès lors que la puissance pour le chauffage, la climatisation ou la production d'eau chaude dépasse 30 kilowatts, devra être obligatoirement raccordée au réseau de chaleur.

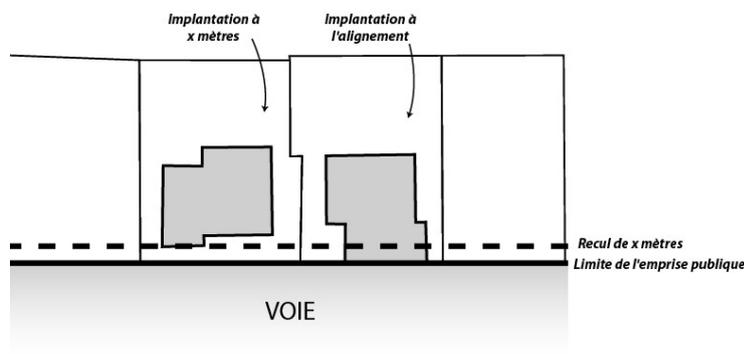
ARTICLE UE5 : superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

ARTICLE UE6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Implantation à l'alignement ou en recul de x mètres par rapport aux voies publiques ouvertes à la circulation publique : Il s'agit d'une implantation à l'alignement ou à une distance prescrite calculée depuis l'alignement.

Les règles suivantes s'appliquent par rapport aux voies existantes, modifiées ou à créer, ouvertes à la circulation publique.



Sauf dispositions contraires portées au document graphique, les constructions doivent s'implanter avec un recul minimum de 5 mètres de l'alignement.

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

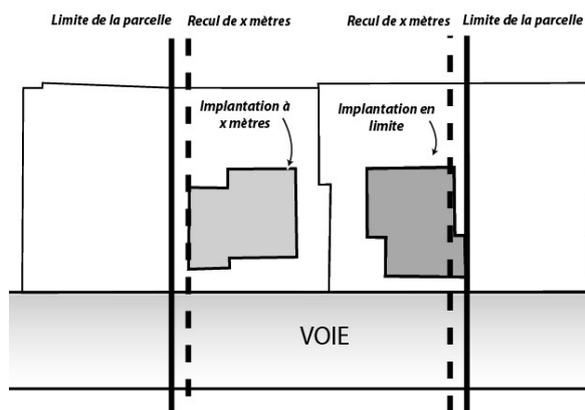
Les dispositions, ci-avant, ne s'appliquent pas pour la construction d'équipements publics ou à usage d'intérêt général.

ARTICLE UE7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Implantation en limite ou en recul de x mètres par rapport aux limites séparatives : Il s'agit d'une implantation sur la limite entre 2 parcelles contiguës ou à une distance prescrite calculée depuis cette limite.

Les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives s'appliquent également aux terrasses significativement surélevées ou comportant des fondations profondes.

4.a. Règlement écrit



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

Toutefois, cette marge peut être supprimée sur l'une au plus des limites séparatives, lorsque les mesures sont prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu) et lorsque la circulation est aisément assurée par ailleurs. Une telle disposition doit faire l'objet d'un plan de masse commun annexé à la demande de permis de construire.

La construction d'annexes, piscines et pergolas est autorisée dans la bande de retrait à condition de respecter une distance minimum de 2 mètres par rapport aux limites séparatives.

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

Les dispositions, ci-avant, ne s'appliquent pas pour la construction d'équipements publics ou à usage d'intérêt général.

ARTICLE UE8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions non contiguës sur une même propriété doivent être implantées à une distance, en tout point des bâtiments, au moins égale à 4 mètres.

Les constructions qui sont reliées par une pergola créant un lien fonctionnel, sont considérées comme des constructions contiguës.

Les dispositions, ci-avant, ne s'appliquent pas pour la construction d'équipements publics ou à usage d'intérêt général.

ARTICLE UE9 : Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol maximum des constructions est fixée à 60 %.

En UEc, cette emprise est limitée à 20%.

Les dispositions, ci-avant, ne s'appliquent pas pour la construction d'équipements publics ou à usage d'intérêt général.

ARTICLE UE10 : hauteur maximale des constructions

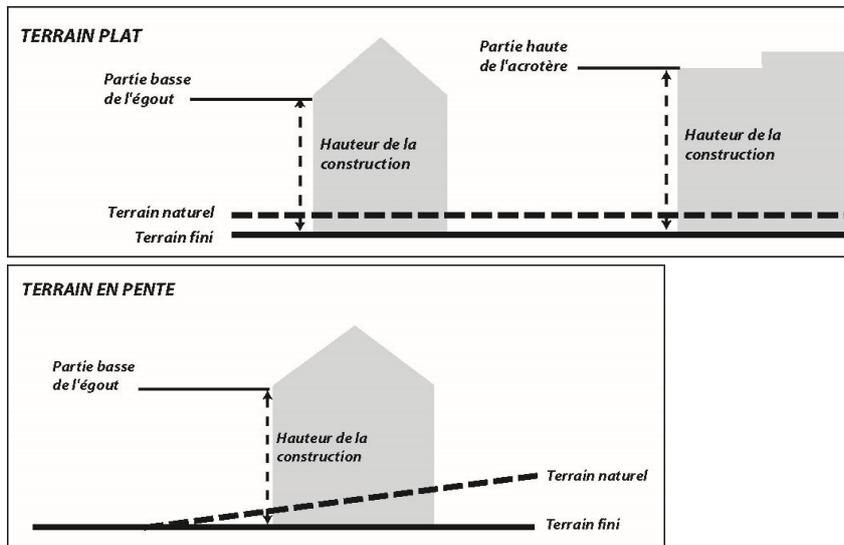
La hauteur des constructions est mesurée, en tout point du bâtiment, à partir du terrain naturel et fini jusqu'à :

- la partie basse de l'égout de toiture pour les toitures traditionnelles (toitures à pans), dans la limite d'un égout d'une profondeur maximale de 30cm.
- la partie haute de l'acrotère, dans le cas d'une toiture terrasse.

Les ouvrages techniques et cheminées ne sont pas pris en compte.

4.a. Règlement écrit

Dans le cas de toiture terrasse accessible, les garde-corps ne sont pas pris en compte dans la limite de 1,10 mètre. Une hauteur plus importante pourra être admise pour des accès aux sous-sols, sous réserve d'une bonne intégration.



La hauteur maximale des constructions est limitée à 15 mètres.

En zones UEa0 et UEm, la hauteur maximale des constructions est limitée à 10 mètres.

En zones UEb, la hauteur maximale des constructions est limitée à 12 mètres.

En UEb, pour les constructions existantes, à destination d'habitat, la hauteur maximale des constructions est limitée à 7 mètres. Elle est portée à 8,5 mètres à l'acrotère principal pour les toitures terrasses et celle des annexes est limitée à 3,50 m.

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

Les dispositions, ci-avant, ne s'appliquent pas pour la construction d'équipements publics ou à usage d'intérêt général.

ARTICLE UE11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Les dispositions de l'article R.111-21 du code de l'urbanisme rappelées ci-dessous sont applicables.

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

Il est recommandé, en ce qui concerne l'aspect architectural, que les autorisations de construire fassent l'objet d'une consultation préalable de l'architecte conseil de la commune, dès les premières esquisses. Par ailleurs, des fiches conseils et des nuanciers sont à disposition à l'hôtel de ville.

Les constructions doivent établir une continuité évidente de perception et d'aménagement avec le bâti environnant. Pour ce faire, celles-ci seront composées dans un rapport étroit avec les constructions voisines en intégrant les grands principes de leur volumétrie et le lien avec l'espace public. On recherchera de préférence des volumes simples soigneusement implantés selon les spécificités climatiques du site, la topographie des terrains, les caractéristiques du bâti existant alentour, et réalisés avec des matériaux s'intégrant harmonieusement dans l'environnement naturel ou urbain.

4.a. Règlement écrit

I. Terrassement et mouvements de sol pour l'implantation des constructions

Les terrasses et talus nouveaux doivent être intégrés de manière harmonieuse sans altérer la vision paysagère globale.

Tout enrochement par des blocs de pierres en rupture d'échelle avec le paysage, ainsi que les matériaux de maintien synthétique pérenne sont à proscrire.

II. Façades

Les différents murs d'une construction, qu'ils soient visibles ou non de la voie publique, doivent présenter un aspect fini de qualité et donner des garanties de pérennité et de bon vieillissement. Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents et les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales.

Sont interdits :

- l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts, tels que carreaux de plâtre, agglomérés, briques creuses, parpaings ...
- les imitations de matériaux tels que fausses pierres, les décors de façade surabondants...

La finition de l'enduit de façade sera à grain fin (frottée fin, gratté ou talochée fin). Les enduits rustiques à relief (texturés, projetés-écrasés...) sont interdits.

La couleur de l'enduit ou des matériaux de façades devra respecter la tonalité générale du site environnant. Pour le choix de la teinte, il est conseillé de contacter l'architecte-conseil de la commune et de se référer à la palette de couleurs disponible à l'hôtel de ville.

III. Les ouvertures et menuiseries

Les menuiseries de couleur vive ne respectant pas la tonalité générale du site bâti sont à proscrire. La couleur des menuiseries sera en harmonie avec les teintes de la façade.

IV. Toitures et couverture

La toiture et la couverture des constructions seront intégrées de manière harmonieuse, sans altérer la vision paysagère globale.

V. Les ouvrages techniques

La pose en saillie des ouvrages techniques est interdite.

Les ouvrages techniques (systèmes de refroidissement, rejets des bouches de chaudières, cage d'escalier, machinerie d'ascenseur, dispositifs de climatisation, chauffe-eau solaires, éléments de compteurs...) doivent faire l'objet d'une intégration architecturale au volume des toitures des bâtiments.

Les emplacements, pour le stockage des bennes d'évacuation des déchets, seront aménagés, de préférence, encastrés dans le sol, avec protections visuelles périphériques et plantations.

VI. Les clôtures

Les dispositions relatives aux clôtures s'appliquent également aux clôtures et portails situés en retrait des limites de propriété.

Les clôtures nouvelles

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 m sur voie publique et en limite séparative.

Afin de conserver à la zone d'activités un caractère ouvert végétal, les clôtures seront avantagusement assurées par des haies vives, éventuellement bordées par des grilles ou grillage (couleur vert foncé) dont la hauteur maximale par rapport au terrain naturel est fixée à 2 mètres. Des couleurs différentes pourront être admises sous réserve de justification d'intégration paysagère.

Dans le cadre d'une opération d'ensemble (lotissement...), les clôtures devront présenter une unité de matériaux et d'aspect.

4.a. Règlement écrit

Sont interdits : les murs bahut, les murettes, les murs pleins, les palissades, les clôtures bois et les poteaux béton. Ces dispositions ne sont pas applicables dans le cas de clôtures contiguës à des clôtures existantes.

En zone inondable, les clôtures dont la perméabilité est insuffisante pour assurer l'écoulement des crues et des ruissellements sont interdites. L'implantation de haies, constituées d'essences variées, éventuellement doublées d'un grillage à maille souple, est préconisée.

D'une manière générale, il est recommandé de constituer des clôtures ouvertes, à la fois pour l'écoulement des eaux pluviales et le passage de la petite faune.

Cas particulier des terrains situés au droit des voiries de catégorie 1, 2 et 3 (conformément au classement sonore des voiries par arrêté préfectoral n° 2011-322-0005) :

Des dérogations sont possibles, dans l'objectif de réaliser un dispositif de protection contre le bruit. Ce dernier devra être en retrait de la limite de propriété et masqué par un dispositif végétal (haie vive par exemple).

Lorsque le terrain est situé à l'angle d'une autre voirie (ou d'un terrain inconstructible), le dispositif de protection pourra y être prolongé sur une profondeur maximale de 15m.

NB : il est conseillé de se reporter à la fiche guide du CAUE, annexée au PLU.

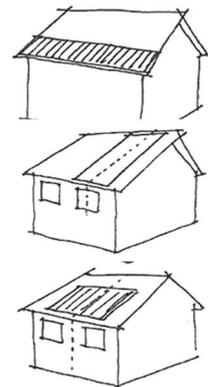
VII. Les dispositifs de production d'énergie renouvelable

Panneaux solaires et cellules photovoltaïques

Ces dispositifs doivent faire l'objet d'une mise en place esthétique réfléchie autant que peut l'être celle d'une composition de façade.

Plusieurs possibilités peuvent être envisagées :

- Des panneaux sur toute la longueur de la toiture en partie basse. Elle ne fonctionne que si la dimension des panneaux permet une bande rectangulaire de part en part.
- Création d'un axe par rapport à l'ouverture située en dessous et pose des panneaux de part et d'autre de cet axe ;
- Si la façade est symétrique, et si la surface des panneaux est trop importante, pose des panneaux de façon centrée en largeur et de préférence en partie basse.



Autres dispositifs :

Les règles ci-dessus s'appliquent. De plus, les éléments techniques doivent faire l'objet d'une intégration soignée. Par ailleurs, les deux derniers cas de figure serviront également de référence pour l'installation de fenêtres de toit.

Les dispositions, ci-avant, ne s'appliquent pas pour la construction d'équipements publics ou à usage d'intérêt général.

ARTICLE UE12 : Stationnement

Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions ou installations et doit être assuré en dehors des voies et espaces publics.

Pour les logements de type locatif social, il est exigé, à maxima, une place de stationnement par logement.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé, à moins de 300 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

Dans le cas où le constructeur ne peut pas satisfaire aux obligations résultant de l'alinéa précédent, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même :

- soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération ;

4.a. Règlement écrit

- soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'une automobile dans le cas de garages collectifs ou aires de stationnement est de 12.5m², les accès et les aires d'évolution interne exclus.

Lorsque le nombre de places de stationnement requises est exprimé par tranche de surface de plancher (m²), une place supplémentaire est exigée dès que la tranche est significativement entamée, c'est-à-dire à partir de 50% de la tranche supérieure

Il est exigé :

- **Pour le stationnement automobile**

Il est exigé pour les destinations suivantes :

Bureaux, Artisanat et Industrie : 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher ;
Commerces : 1 place par tranche de 15 m² de surface de vente.

Il est exigé pour les constructions à destination d'habitat :

- 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher, avec un minimum d'une place par logement ;
- Pour les opérations à partir de 4 logements, il est exigé, en plus des dispositions de l'alinéa précédent :
 - qu'une place par logement soit couverte ;
 - qu'une place visiteur par tranche de 180 m² de surface de plancher soit réalisée.

- **Pour le stationnement cycle :**

Un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos d'une superficie représentant 1.5% de la surface de plancher à vocation de bureaux et de commerce est demandée.

Cet espace réservé doit comporter un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins une roue. Il doit être couvert et éclairé, se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment.

Les dispositions, ci-avant, ne s'appliquent pas pour la construction d'équipements publics ou à usage d'intérêt général.

ARTICLE UE13 : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations

Les espaces libres seront avantagement arborés, plantés et / ou engazonnés.

Il sera exigé au minimum 1 arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.

Les noues et bassins de rétention ou tout autre aménagement de gestion des eaux de pluie, peuvent être considérés comme des espaces plantés, à condition de bénéficier d'un traitement paysager et d'être accessibles. Les abords des voies de desserte principales seront plantés d'arbres d'alignement de hautes tiges, à raison au minimum d'un arbre tous les 10 m.

Des haies ou bosquets protégeront les vues depuis les voies principales sur les aires de dépôt et de stockage.

Les plantations d'essences locales, tant d'arbres, d'arbustes, que de flore herbacée, seront privilégiées (cf. charte paysagère du Pays Voironnais). Il faudra, de préférence, valoriser la flore mellifère, la jachère fleurie, les arbustes à baies. Seront interdites les essences jugées envahissantes.

Le permis de construire ou l'autorisation de lotir peut-être subordonné au maintien ou à la création d'espaces verts correspondant à l'importance de l'opération.

L'autorisation de construire peut-être refusée si les travaux projetés requièrent la coupe et l'abattage d'arbres ou végétaux susceptibles de porter atteinte à l'équilibre paysager du site et à son environnement visuel.

Un plan des aménagements extérieurs montrant les circulations, parkings, réseaux et plantations devra être annexé à la demande de permis de construire.

4.a. Règlement écrit

Les dispositions, ci-avant, ne s'appliquent pas pour la construction d'équipements publics ou à usage d'intérêt général.

Section III. *Critères environnementaux*

ARTICLE UE14 : Performances énergétiques et environnementales

Définition : Les espaces libres correspondent aux espaces non occupés par les constructions, les aménagements de voirie et les surfaces de stationnement.

25 % au minimum de la superficie totale du terrain doit être aménagé en espaces plantés.

Les surfaces non construites (en dehors du stationnement) seront plantées et / ou engazonnées. Il sera exigé au minimum 1 arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.

Le permis de construire ou l'autorisation de lotir peut-être subordonné au maintien ou à la création d'espaces verts correspondant à l'importance de l'immeuble à construire.

L'autorisation de construire peut-être refusée si les travaux projetés requièrent la coupe et l'abattage d'arbres ou végétaux susceptibles de porter atteinte à l'équilibre paysager du site et à son environnement visuel.

Les dispositions, ci-avant, ne s'appliquent pas pour la construction d'équipements publics ou à usage d'intérêt général.

ARTICLE UE15 : Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Pour faciliter le déploiement de la fibre optique jusqu'à l'abonné (FttH), la loi de modernisation de l'économie de 2008 et ses décrets d'application imposent le câblage en fibre optique des bâtiments collectifs neufs de logements ou de locaux à usage professionnel.

Il conviendra, dans le cadre d'opération d'ensemble, de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres, ...) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation.

Les dispositions, ci-avant, ne s'appliquent pas pour la construction d'équipements publics ou à usage d'intérêt général.

4.a. Règlement écrit

Chapitre 6. DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UECA

CARACTÈRE DE LA ZONE

Extrait du rapport de présentation :

« La zone UECA correspond à la zone d'activités de Centr'Alp 1 ».

Dispositions réglementaires :

Sont admis la reconstruction à l'identique des constructions détruites ou dans le cadre d'une procédure de péril d'immeuble, notwithstanding les dispositions des articles du règlement de la zone concernée (dès lors que ladite construction ne respecterait pas ces dispositions).

Toutefois le permis de construire doit être déposé dans un délai de 4 ans à compter de la date du sinistre (prorogeable en cas d'impossibilité liée au fait d'un tiers, de cas fortuit ou de force majeure) ;

En application de l'article L111-3 du code de l'urbanisme, la reconstruction pourra être refusée dans le cas où le terrain d'assiette de la construction est concerné par un emplacement réservé au titre de l'article L123-1-5-8° du code de l'urbanisme ou une servitude au titre de l'article L123-2 c) du code de l'urbanisme.

De plus, la reconstruction pourra également être refusée si celle-ci génère des problèmes au regard de la sécurité de circulation routière.

Toutes les occupations et utilisations du sol admises dans cette zone sont, par ailleurs, soumises aux dispositions réglementaires des documents suivants, annexés au PLU :

- Le Plan de Prévention des Risques Inondations de l'Isère (approuvé le 29 août 2007) concerne une partie du territoire : ses dispositions réglementaires sont précisées en annexes du PLU
- le Plan de Prévention des Risques Naturels (approuvé le 22 avril 2011) concerne l'ensemble du territoire : ses dispositions réglementaires sont précisées en annexes du PLU
- le Plan de Prévention des Risques Technologiques Stepan Europe (approuvé le 25 septembre 2013) : ses dispositions réglementaires sont précisées en annexes du PLU,
- le Plan de Prévention des Risques Technologiques Titanobel, dès son opposabilité (prescrit depuis le 27 mars 2012) ;
- Tout autre risque avéré, notamment ceux liés aux Transports de Matières Dangereuses : les dispositions réglementaires correspondantes sont précisées en annexes du PLU, et en page 32 du présent document ;
- Toutes autres servitudes d'utilités publiques : les dispositions réglementaires correspondantes sont précisées en annexes du PLU.

Section I. *Nature de l'occupation du sol*

ARTICLE UECA1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les constructions ayant la destination suivante :

- Habitat, ne respectant pas les dispositions de l'article 2,
- Exploitation agricole ou forestière,
- Commerce, ne respectant pas les dispositions de l'article 2,
- Les entrepôts et aires de stockage, ne respectant pas les dispositions de l'article 2,
- L'hébergement hôtelier, ne respectant pas les dispositions de l'article 2.

Sont également interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Le camping et le stationnement de caravanes
- Les installations de production d'énergie au sol
- Les carrières ainsi que les affouillements ou exhaussements ne respectant pas les dispositions de l'article 2.

4.a. Règlement écrit

ARTICLE UECA2 : Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admises les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article précédent.

Sous conditions, sont admises les destinations, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Ne sont autorisés que les commerces, situés hors des bandes portées aux plans de zonage, dans les conditions suivantes :
 - > Les commerces de détail et de proximité nécessaires pour répondre aux besoins des entreprises existantes dans les zones d'activités dédiées, et à condition de constituer des unités commerciales de moins de 150m² de surface de vente.
- L'extension limitée des constructions existantes, à destination d'habitat ainsi la construction d'annexes, piscines comprises, à la construction principale, de préférence regroupées ou accolées à cette dernière, dans la limite de 40 m² d'emprise au sol par unité foncière
- Les entrepôts et aires de stockage, à condition d'être liées et nécessaires à une activité principale existante ou admise dans la zone.
- L'extension limitée des constructions existantes à usage d'hébergement hôtelier, dans la limite de 20% de la surface de plancher existante, à la date d'approbation du PLU.
- L'extension des constructions existantes, à destination d'habitat et de leurs annexes,
- Les affouillements et exhaussements des sols, nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans cette zone.

Section II. *Conditions de l'occupation du sol*

ARTICLE UECA3 : conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

I. Accès :

Tout terrain enclavé demeure inconstructible, sauf s'il bénéficie d'une servitude de passage conclue entre propriétaires, conformément à l'article 682 du code civil.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, du brancardage et de la protection civile. Ils doivent également être adaptés à l'opération future et aménagés de façon à apporter la moindre gêne possible à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

Aucun nouvel accès direct n'est autorisé sur la A48, la RD 1085, la RD 1075 et la RD3.

Sur les voies principales, l'accès peut être interdit si la parcelle dispose d'un débouché sur une autre voie publique, dans des conditions suffisantes de sécurité.

Aucune opération ne peut prendre accès sur les chemins de halage, les servitudes de marchepied, les pistes cyclables, voies vertes, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques, les espaces publics végétalisés...

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux des voies publiques et des voies privées existantes.

II. Voirie

Les voiries et passages publics et privés doivent avoir des caractéristiques adaptées :

- A l'approche des matériels de lutte contre l'incendie, de protection civile, de brancardage, d'enlèvement des ordures ménagères, etc...
- Aux opérations à desservir conformément à la réglementation en vigueur.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des emprises des voies privées doivent être adaptées :

- aux usages qu'elles supportent ;
- aux opérations qu'elles doivent desservir ;
- au contexte urbain dans lequel elles se trouvent.

4.a. Règlement écrit

La création de voies publiques ou privées communes, ouvertes à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes :

- Largeur minimale d'emprise : 8 m
- Largeur minimale de la chaussée : 6 m

Il est nécessaire de trouver, sur le fond même, les emplacements suffisants pour permettre les manœuvres de chargement et de déchargement des véhicules, ainsi que leur stationnement.

Un plan de circulation est obligatoirement annexé à la demande de permis de construire.

Les voies en impasse doivent comporter, dans leur partie terminale, une plateforme d'évolution permettant aux poids lourds et aux véhicules des services publics de faire aisément demi-tour. Au cas où leur longueur dépasse 200 m, elles comportent des plates formes d'évolution tous les 200 m ou fraction de 200 m.

Des liaisons piétonnes et cyclables doivent être prévues. La sécurité des piétons et des cycles doit être assurée par des aménagements adéquats.

ARTICLE UECA4 : conditions de desserte des terrains par les réseaux

I. Eau

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

II. Assainissement

Eaux usées

- Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement conformément à l'article 33 du Code de la Santé Publique.
- Les rejets d'eaux usées ou d'effluents dans les fossés, cours d'eau, réseau de collecte des eaux pluviales, ou autre ouvrage de traitement des eaux pluviales sont interdits.
- Les installations industrielles ne doivent rejeter au réseau public d'assainissement que des effluents pré-épurés conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

Rejets industriels

- Tout rejet industriel relevant de la législation sur les installations classées doit faire l'objet d'un traitement préalable approprié avant le déversement dans le réseau public. Par ailleurs une convention particulière entre le pétitionnaire et le gestionnaire du réseau devra être établie.

Eaux pluviales

- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, après mise en œuvre de tout dispositif opportun permettant d'écarter les débits d'apport. Le pétitionnaire doit se rapprocher du gestionnaire, afin de connaître le débit.
- En l'absence ou en cas d'insuffisance du réseau public de collecte d'eaux pluviales, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales devront être assurés par tout dispositif opportun, à la charge exclusive du demandeur. Les dispositifs doivent être adaptés à l'opération projetée et au terrain.
- Aucun rejet direct dans le milieu naturel n'est autorisé.
- Dans le cas de canalisation en fossé (classé), il sera nécessaire de se conformer à l'avis du syndicat gestionnaire. Pour les terrains concernés par des prescriptions au regard des Plans de Prévention des Risques, des solutions alternatives pourront être envisagées, après validation des gestionnaires concernés.
- Les rejets d'eaux pluviales dans les réseaux publics ou privés d'assainissement d'eaux usées sont interdits.

4.a. Règlement écrit

III. Électricité, téléphone, télédistribution

Les branchements électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être établis en souterrain. Si l'établissement en souterrain est techniquement impossible, l'installation doit être la plus discrète possible. Dans ce dernier cas, elles emprunteront un tracé unique qui doit les insérer au mieux dans l'architecture des bâtiments supports et seront peintes dans le ton des façades qu'elles traversent.

Les accès aux parcelles, lorsqu'elles ne sont pas assujetties à des contraintes de sécurité, ou à des contraintes bioclimatiques devront se trouver au plus proche des réseaux électriques existants sur le domaine public.

Les coffrets de raccordement électrique, devront se positionner au plus proche des réseaux électriques existants sur le domaine public.

En zone inondable les branchements et dispositifs électriques, les chaudières doivent être installés, « hors d'eau », conformément aux dispositions des Plans de Prévention des Risques.

IV. Gestion des ordures ménagères / déchets

Pour la gestion des ordures ménagères, le pétitionnaire se rapprochera, le plus en amont possible, du gestionnaire, afin de s'accorder sur un dispositif approprié à l'opération (locaux de stockage, aire de présentation, containers enterrés...). Les aires de présentation doivent être aménagées, le long de la voie publique, sur le terrain d'assiette de l'opération.

Des emplacements pour le stockage des bennes d'évacuation des déchets seront aménagés, de préférence encastrés dans le sol, avec protections visuelles périphériques et plantations. Aucun de ces aménagements ne sera autorisé le long de la RD1085.

V. Réseau de chaleur

A l'intérieur du périmètre de développement prioritaire (annexé au PLU), toute installation d'un bâtiment neuf ou faisant l'objet de travaux de rénovation importants, dès lors que la puissance pour le chauffage, la climatisation ou la production d'eau chaude dépasse 30 kilowatts, devra être obligatoirement raccordée au réseau de chaleur.

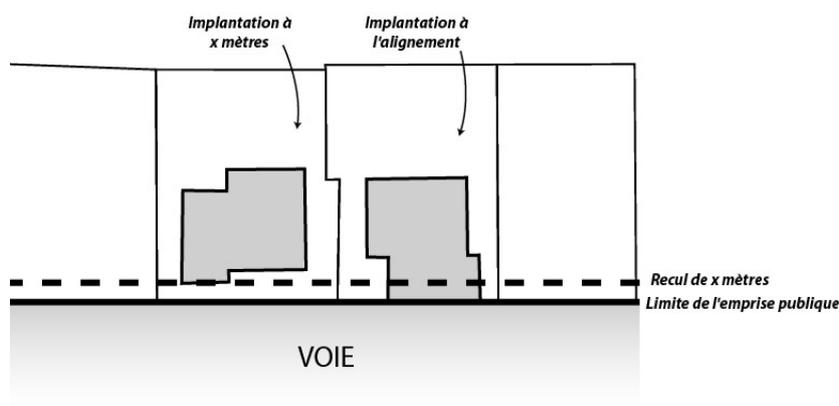
ARTICLE UECA5 : superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

ARTICLE UECA6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Implantation à l'alignement ou en recul de x mètres par rapport aux voies publiques ouvertes à la circulation publique : Il s'agit d'une implantation à l'alignement ou à une distance prescrite calculée depuis l'alignement.

Les règles suivantes s'appliquent par rapport aux voies existantes, modifiées ou à créer, ouvertes à la circulation publique.



4.a. Règlement écrit

Sauf dispositions contraires portées au document graphique, les constructions doivent s'implanter avec un recul minimum de 5 mètres de l'alignement.

L'agrandissement limité des constructions existantes, ainsi que certains équipements annexes d'utilité collective pour la zone tels que les postes de transformation, les abris et les stations de pompage, pourront être autorisés, au sein de ces marges de recul, dans la mesure où ces aménagements n'induisent pas des problèmes de sécurité vis-à-vis du domaine public ou de la circulation routière.

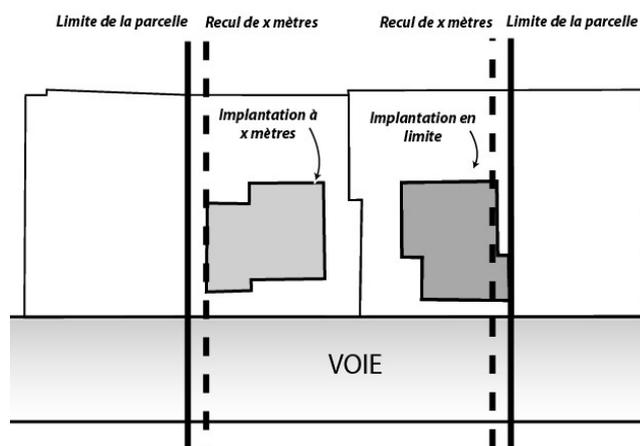
Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions de l'alinéa ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions,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

Les dispositions, ci-avant, ne s'appliquent pas pour la construction d'équipements publics ou à usage d'intérêt général.

ARTICLE UECA7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Implantation en limite ou en recul de x mètres par rapport aux limites séparatives : Il s'agit d'une implantation sur la limite entre 2 parcelles contiguës ou à une distance prescrite calculée depuis cette limite.

Les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives s'appliquent également aux terrasses significativement surélevées ou comportant des fondations profondes.



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

Toutefois, cette marge peut être supprimée sur l'une au plus des limites séparatives, lorsque les mesures sont prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu) et lorsque la circulation est aisément assurée par ailleurs. Une telle disposition doit faire l'objet d'un plan de masse commun annexé à la demande de permis de construire.

La construction d'annexes, piscines et pergolas est autorisée dans la bande de retrait à condition de respecter une distance minimum de 2 mètres par rapport aux limites séparatives.

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

Les dispositions, ci-avant, ne s'appliquent pas pour la construction d'équipements publics ou à usage d'intérêt général.

4.a. Règlement écrit

ARTICLE UECA8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions non contiguës sur une même propriété doivent être implantées à une distance, en tout point du bâtiment, au moins égale à 4 mètres. Les constructions qui sont reliées par une pergola créant un lien fonctionnel, sont considérées comme des constructions contiguës.

Les dispositions, ci-avant, ne s'appliquent pas pour la construction d'équipements publics ou à usage d'intérêt général.

ARTICLE UECA9 : Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol maximum des constructions est fixée à 65 %.

Lorsqu'il s'agit de construction à vocation d'habitat et d'hébergement hôtelier, l'emprise au sol maximum des constructions est fixée à 50 %.

Les dispositions, ci-avant, ne s'appliquent pas pour la construction d'équipements publics ou à usage d'intérêt général.

ARTICLE UECA10 : hauteur maximale des constructions

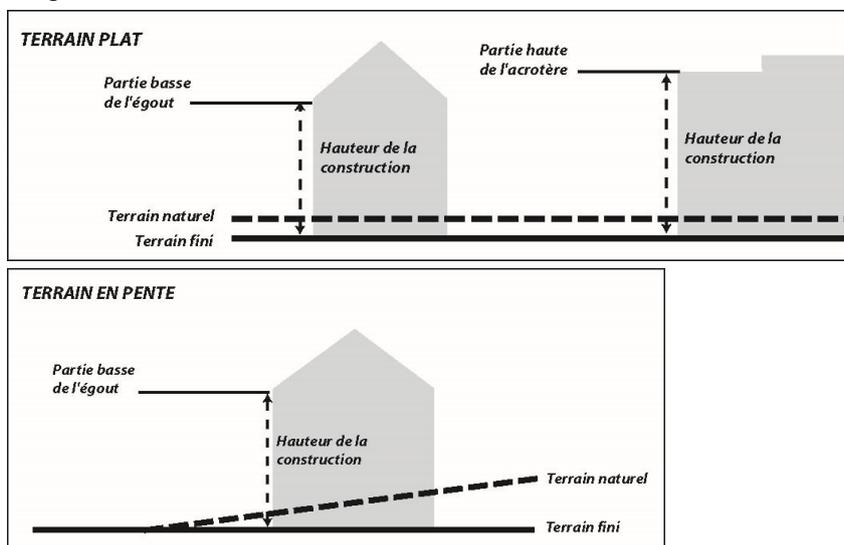
La hauteur des constructions est mesurée, en tout point du bâtiment, à partir du terrain naturel et fini jusqu'à :

- la partie basse de l'égout de toiture pour les toitures traditionnelles (toitures à pans), dans la limite d'un égout d'une profondeur maximale de 30cm.
- la partie haute de l'acrotère, dans le cas d'une toiture terrasse.

Les ouvrages techniques et cheminées ne sont pas pris en compte.

Dans le cas de toiture terrasse accessible, les garde-corps ne sont pas pris en compte dans la limite de 1,10 mètre.

Une hauteur plus importante pourra être admise pour des accès aux sous-sols, sous réserve d'une bonne intégration.



La hauteur maximale des constructions est limitée à 20 mètres.

Pour les constructions existantes, à destination d'habitat, la hauteur maximale des constructions est limitée à 7 mètres. Elle est portée à 8,5 mètres à l'acrotère principal pour les toitures terrasses et celle des annexes est limitée à 3,50 m.

4.a. Règlement écrit

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

Les dispositions, ci-avant, ne s'appliquent pas pour la construction d'équipements publics ou à usage d'intérêt général.

ARTICLE UECA11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Les dispositions de l'article R.111-21 du code de l'urbanisme rappelées ci-dessous sont applicables.

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

Il est recommandé, en ce qui concerne l'aspect architectural, que les autorisations de construire fassent l'objet d'une consultation préalable de l'architecte conseil de la commune, dès les premières esquisses. Par ailleurs, des fiches conseils et des nuanciers sont à disposition à l'hôtel de ville.

Les constructions doivent établir une continuité évidente de perception et d'aménagement avec le bâti environnant. Pour ce faire, celles-ci seront composées dans un rapport étroit avec les constructions voisines en intégrant les grands principes de leur volumétrie et le lien avec l'espace public. On recherchera de préférence des volumes simples soigneusement implantés selon les spécificités climatiques du site, la topographie des terrains, les caractéristiques du bâti existant alentour, et réalisés avec des matériaux s'intégrant harmonieusement dans l'environnement naturel ou urbain.

I. Terrassement et mouvements de sol pour l'implantation des constructions

Les terrasses et talus nouveaux doivent être intégrés de manière harmonieuse sans altérer la vision paysagère globale.

Tout enrochement par des blocs de pierres en rupture d'échelle avec le paysage, ainsi que les matériaux de maintien synthétique pérenne sont à proscrire.

II. Façades

Les différents murs d'une construction, qu'ils soient visibles ou non de la voie publique, doivent présenter un aspect fini de qualité et donner des garanties de pérennité et de bon vieillissement. Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents et les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales.

Sont interdits :

- l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts, tels que carreaux de plâtre, agglomérés, briques creuses, parpaings ...
- les imitations de matériaux tels que fausses pierres, les décors de façade surabondants...

La finition de l'enduit de façade sera à grain fin (frottée fin, gratté ou talochée fin). Les enduits rustiques à relief (texturés, projetés-écrasés...) sont interdits.

La couleur de l'enduit ou des matériaux de façades devra respecter la tonalité générale du site environnant. Pour le choix de la teinte, il est conseillé de contacter l'architecte-conseil de la commune et de se référer à la palette de couleurs disponible à l'hôtel de ville.

III. Les ouvertures et menuiseries

Les menuiseries de couleur vive ne respectant pas la tonalité générale du site bâti sont à proscrire. La couleur des menuiseries sera en harmonie avec les teintes de la façade.

4.a. Règlement écrit

IV. Toitures et couverture

La toiture et la couverture des constructions seront intégrées de manière harmonieuse, sans altérer la vision paysagère globale.

V. Les ouvrages techniques

La pose en saillie des ouvrages techniques est interdite.

Les ouvrages techniques (systèmes de refroidissement, rejets des bouches de chaudières, cage d'escalier, machinerie d'ascenseur, dispositifs de climatisation, chauffe-eau solaires, éléments de compteurs...) doivent faire l'objet d'une intégration architecturale au volume des toitures des bâtiments.

Les emplacements, pour le stockage des bennes d'évacuation des déchets, seront aménagés, de préférence, encastrés dans le sol, avec protections visuelles périphériques et plantations.

VI. Les clôtures

Les dispositions relatives aux clôtures s'appliquent également aux clôtures et portails situés en retrait des limites de propriété.

Les clôtures nouvelles

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 m sur voie publique et en limite séparative.

Afin de conserver à la zone d'activités un caractère ouvert végétal, les clôtures seront avantagement assurées par des haies vives, éventuellement bordées par des grilles ou grillage (couleur vert foncé) dont la hauteur maximale par rapport au terrain naturel est fixée à 2 mètres. Des couleurs différentes pourront être admises sous réserve de justification d'intégration paysagère.

Dans le cadre d'une opération d'ensemble (lotissement...), les clôtures devront présenter une unité de matériaux et d'aspect.

Sont interdits : les murs bahut, les murettes, les murs pleins, les palissades, les clôtures bois et les poteaux béton. Ces dispositions ne sont pas applicables dans le cas de clôtures contiguës à des clôtures existantes.

En zone inondable, les clôtures dont la perméabilité est insuffisante pour assurer l'écoulement des crues et des ruissellements sont interdites. L'implantation de haies, constituées d'essences variées, éventuellement doublées d'un grillage à maille souple, est préconisée.

D'une manière générale, il est recommandé de constituer des clôtures ouvertes, à la fois pour l'écoulement des eaux pluviales et le passage de la petite faune.

Cas particulier des terrains situés au droit des voiries de catégorie 1, 2 et 3 (conformément au classement sonore des voiries par arrêté préfectoral n° 2011-322-0005) :

Des dérogations sont possibles, dans l'objectif de réaliser un dispositif de protection contre le bruit. Ce dernier devra être en retrait de la limite de propriété et masqué par un dispositif végétal (haie vive par exemple).

Lorsque le terrain est situé à l'angle d'une autre voirie (ou d'un terrain inconstructible), le dispositif de protection pourra y être prolongé sur une profondeur maximale de 15m.

NB : il est conseillé de se reporter à la fiche guide du CAUE, annexée au PLU.

VII. Les dispositifs de production d'énergie renouvelablePanneaux solaires et cellules photovoltaïques

Ces dispositifs doivent faire l'objet d'une mise en place esthétique réfléchie autant que peut l'être celle d'une composition de façade.

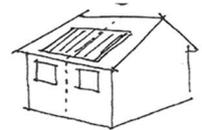
Plusieurs possibilités peuvent être envisagées :

- Des panneaux sur toute la longueur de la toiture en partie basse. Elle ne fonctionne que si la dimension des panneaux permet une bande rectangulaire de part en part.
- Création d'un axe par rapport à l'ouverture située en dessous et pose des panneaux de part et d'autre de cet axe ;



4.a. Règlement écrit

- Si la façade est symétrique, et si la surface des panneaux est trop importante, pose des panneaux de façon centrée en largeur et de préférence en partie basse.

Autres dispositifs :

Les règles ci-dessus s'appliquent. De plus, les éléments techniques doivent faire l'objet d'une intégration soignée. Par ailleurs, les deux derniers cas de figure serviront également de référence pour l'installation de fenêtres de toit.

Les dispositions, ci-avant, ne s'appliquent pas pour la construction d'équipements publics ou à usage d'intérêt général.

ARTICLE UECA12 : Stationnement

Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions ou installations et doit être assuré en dehors des voies et espaces publics.

Pour les logements de type locatif social, il est exigé, à maxima, une place de stationnement par logement.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé, à moins de 300 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

Lorsque le nombre de places de stationnement requises est exprimé par tranche de surface de plancher (m²), une place supplémentaire est exigée dès que la tranche est significativement entamée, c'est-à-dire à partir de 50% de la tranche supérieure

Dans le cas où le constructeur ne peut pas satisfaire aux obligations résultant de l'alinéa précédent, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même :

- soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération ;
- soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'une automobile dans le cas de garages collectifs ou aires de stationnement est de 12.5m², les accès et les aires d'évolution interne exclus.

- **Pour le stationnement automobile**

Il est exigé :

Pour les constructions à usage de commerce d'une surface de vente supérieure à 30m², 1 place par 25m² de surface de vente ;

Pour les constructions à usage de bureaux et de services, 1 place par 35m² de surface de plancher ;

Pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier et de restaurants, 1 place par chambre et 1 place par 10m² de surface de plancher de salle de restaurant ;

Pour les constructions à usage artisanale ou industriel, 1 place par 120m² de surface de plancher ;

Pour les constructions d'équipement public ou d'intérêt général, un nombre de place de stationnement adaptés aux besoins propres de l'équipement.

4.a. Règlement écrit

Il est exigé pour les constructions à destination d'habitat :

- 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher, avec un minimum d'une place par logement ;
- Pour les opérations à partir de 4 logements, il est exigé, en plus des dispositions de l'alinéa précédent :
 - qu'une place par logement soit couverte ;
 - qu'une place visiteur par tranche de 180 m² de surface de plancher soit réalisée.

Pour le stationnement cycle :

Un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos d'une superficie représentant 1.5% de la surface de plancher à vocation de bureaux et de commerce est demandée.

Cet espace réservé doit comporter un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins une roue. Il doit être couvert et éclairé, se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment.

Les dispositions, ci-avant, ne s'appliquent pas pour la construction d'équipements publics ou à usage d'intérêt général.

ARTICLE UECA13 : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations

Définition : Les espaces libres correspondent aux espaces non occupés par les constructions, les aménagements de voirie et les surfaces de stationnement.

25 % au minimum de la superficie totale du terrain doit être aménagé en espaces plantés.

Les surfaces non construites (en dehors du stationnement) seront plantées et / ou engazonnées. Il sera exigé au minimum 1 arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.

Les noues et bassins de rétention ou tout autre aménagement de gestion des eaux de pluie, peuvent être considérés comme des espaces plantés, à condition de bénéficier d'un traitement paysager et d'être accessibles.

Le permis de construire ou l'autorisation de lotir peut-être subordonné au maintien ou à la création d'espaces verts correspondant à l'importance de l'immeuble à construire.

Les plantations d'essences locales, tant d'arbres, d'arbustes, que de flore herbacée, seront privilégiées (cf. charte paysagère du Pays Voironnais). Il faudra, de préférence, valoriser la flore mellifère, la jachère fleurie, les arbustes à baies. Seront interdites les essences jugées envahissantes.

L'autorisation de construire peut-être refusée si les travaux projetés requièrent la coupe et l'abattage d'arbres ou végétaux susceptibles de porter atteinte à l'équilibre paysager du site et à son environnement visuel.

Les dispositions, ci-avant, ne s'appliquent pas pour la construction d'équipements publics ou à usage d'intérêt général.

Section III. Critères environnementaux

ARTICLE UECA14 : Performances énergétiques et environnementales

Pour les espaces réservés aux stationnements, il est recommandé d'aménager des stationnements végétalisés, afin de réduire les espaces imperméabilisés. Par ailleurs, toute opération doit faire l'objet d'aménagement visant à limiter l'imperméabilisation des sols et à assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.

L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) est recommandée.

L'utilisation de matériaux durables pour la construction est recommandée.

L'orientation et la conception des constructions, visant à limiter la consommation d'énergie, sont recommandées.

Les dispositions, ci-avant, ne s'appliquent pas pour la construction d'équipements publics ou à usage d'intérêt général.

ARTICLE UECA15 : Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Pour faciliter le déploiement de la fibre optique jusqu'à l'abonné (FttH), la loi de modernisation de l'économie de 2008 et ses décrets d'application imposent le câblage en fibre optique des bâtiments collectifs neufs de logements ou de locaux à usage professionnel.

Les constructions devront être raccordées au réseau existant à proximité.

Il conviendra, dans le cadre d'opération d'ensemble, de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres, ...) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation.

Les dispositions, ci-avant, ne s'appliquent pas pour la construction d'équipements publics ou à usage d'intérêt général

4.a. Règlement écrit

Chapitre 7. DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UECA2

CARACTÈRE DE LA ZONE

Extrait du rapport de présentation :

La zone UECA2 correspond au secteur de la ZAC de Centr'Alp 2.

Dispositions réglementaires :

Sont admis la reconstruction à l'identique des constructions détruites ou dans le cadre d'une procédure de péril d'immeuble, notwithstanding les dispositions des articles du règlement de la zone concernée (dès lors que ladite construction ne respecterait pas ces dispositions).

Toutefois le permis de construire doit être déposé dans un délai de 4 ans à compter de la date du sinistre (prorogeable en cas d'impossibilité liée au fait d'un tiers, de cas fortuit ou de force majeure) ;

En application de l'article L111-3 du code de l'urbanisme, la reconstruction pourra être refusée dans le cas où le terrain d'assiette de la construction est concerné par un emplacement réservé au titre de l'article L123-1-5-8° du code de l'urbanisme ou une servitude au titre de l'article L123-2 c) du code de l'urbanisme.

De plus, la reconstruction pourra également être refusée si celle-ci génère des problèmes au regard de la sécurité de circulation routière.

Toutes les occupations et utilisations du sol admises dans cette zone sont, par ailleurs, soumises aux dispositions réglementaires des documents suivants, annexés au PLU :

- Le Plan de Prévention des Risques Inondations de l'Isère (approuvé le 29 août 2007) concerne une partie du territoire : ses dispositions réglementaires sont précisées en annexes du PLU
- le Plan de Prévention des Risques Naturels (approuvé le 22 avril 2011) concerne l'ensemble du territoire : ses dispositions réglementaires sont précisées en annexes du PLU
- le Plan de Prévention des Risques Technologiques Stepan Europe (approuvé le 25 septembre 2013) : ses dispositions réglementaires sont précisées en annexes du PLU,
- le Plan de Prévention des Risques Technologiques Titanobel, dès son opposabilité (prescrit depuis le 27 mars 2012) ;
- Tout autre risque avéré, notamment ceux liés aux Transports de Matières Dangereuses : les dispositions réglementaires correspondantes sont précisées en annexes du PLU, et en page 32 du présent document ;
- Toutes autres servitudes d'utilités publiques : les dispositions réglementaires correspondantes sont précisées en annexes du PLU.

Section I. *Nature de l'occupation du sol*

ARTICLE UECA2-1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les constructions ayant la destination suivante :

- Les activités entrant dans les directives dites « SEVESO » et leur transposition en droit français.
- Les stockages et dépôts de matériaux ou matériels à l'air libre ; notamment les installations de valorisation de matériaux, de récupération ou de déchets, ainsi que les entrepôts et activités de logistique, non liés à l'activité, qui ne sont pas prévus à l'article 2.
- Les commerces ne respectant pas les dispositions de l'article 2 ;
- L'habitat ne respectant pas les dispositions de l'article 2 et 14 ;
- L'hébergement hôtelier,
- L'exploitation agricole ou forestière,

4.a. Règlement écrit

- Sont également interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :
 - Le camping et le stationnement de caravanes
 - Les installations de production d'énergie au sol
 - Les carrières ainsi que les affouillements ou exhaussements qui ne sont pas nécessaires à la construction d'un bâtiment ou la réalisation d'un aménagement autorisé dans la zone.

ARTICLE UECA2-2 : Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admises les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article précédent.

Sous conditions, sont admises les destinations, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- L'habitat, à condition qu'il soit strictement destiné au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la maintenance ou la surveillance des installations, que leur surface de plancher soit égale ou inférieure à 80 m² et à un logement par opération et qu'il soit intégré au volume général des installations.
- Ne sont autorisés que les commerces, situés hors des bandes portées aux plans de zonage, dans les conditions suivantes :
 - > Les commerces de détail et de proximité nécessaires pour répondre aux besoins des entreprises de la zone d'activités, et à condition de constituer des unités commerciales de moins de 150m² de surface de vente.
 - L'extension limitée des constructions existantes, à destination d'habitat ainsi la construction d'annexes, piscines comprises, à la construction principale, de préférence regroupées ou accolées à cette dernière, dans la limite de 40 m² d'emprise au sol par unité foncière.
 - Les entrepôts et aires de stockage, à condition d'être liées et nécessaires à une activité principale existante ou admise dans la zone.
 - Les affouillements et exhaussements des sols, nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans cette zone.

Section II. *Conditions de l'occupation du sol*

ARTICLE UECA2-3 : conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

I. Accès :

Tout terrain enclavé demeure inconstructible, sauf s'il bénéficie d'une servitude de passage conclue entre propriétaires, conformément à l'article 682 du code civil.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, du brancardage et de la protection civile. Ils doivent également être adaptés à l'opération future et aménagés de façon à apporter la moindre gêne possible à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

Sur les voies principales, l'accès peut être interdit si la parcelle dispose d'un débouché sur une autre voie publique, dans des conditions suffisantes de sécurité.

Aucune opération ne peut prendre accès sur les chemins de halage, les servitudes de marchepied, les pistes cyclables, voies vertes, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques, les espaces publics végétalisés...

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux des voies publiques et des voies privées existantes.

Les accès privés des parcelles sont interdits sur la RD1085. Chaque parcelle devra avoir accès sur une voie publique à raison d'un accès par lot, d'autres accès pourront être autorisés si les besoins sont justifiés. Tout accès au droit d'une intersection de deux voies est interdit.

Les portails des accès à la parcelle devront être en retrait et de largeur suffisante afin de permettre aux véhicules (camions et semi-remorques) de dégager rapidement la chaussée avec un minimum de manœuvres.

4.a. Règlement écrit

Les emplacements nécessaires aux manœuvres des véhicules, les aires de chargement et de déchargement ainsi que les stationnements doivent être compris à l'intérieur de la parcelle.

Ceux-ci ne seront pas autorisés dans les terrains situés entre le domaine public et les alignements imposés au document graphique.

Un plan de circulation sera obligatoirement annexé à toute demande de permis de construire. Il devra, à titre indicatif, lorsque cela peut être envisagé, prendre en compte les éventuelles extensions.

Les accès privés devront respecter les aménagements piétonniers et cycles lorsque ceux-ci longent la parcelle concernée. Les raccordements entre accès privés et publics devront respecter les normes handicapées.

II. Voirie

Les voiries et passages publics et privés doivent avoir des caractéristiques adaptées :

A l'approche des matériels de lutte contre l'incendie, de protection civile, de brancardage, d'enlèvement des ordures ménagères, etc...

Aux opérations à desservir conformément à la réglementation en vigueur, notamment l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des emprises des voies privées doivent être adaptées :

- aux usages qu'elles supportent ;
- aux opérations qu'elles doivent desservir ;
- au contexte urbain dans lequel elles se trouvent.

Les emplacements nécessaires aux manœuvres des véhicules, les aires de chargement et de déchargement ainsi que les stationnements doivent être compris à l'intérieur de la parcelle.

Ceux-ci ne seront pas autorisés dans les terrains situés entre le domaine public et les alignements imposés au document graphique.

Un plan de circulation sera obligatoirement annexé à toute demande de permis de construire. Il devra, à titre indicatif, lorsque cela peut être envisagé, prendre en compte les éventuelles extensions.

Les accès privés devront respecter les aménagements piétonniers et cycles lorsque ceux-ci longent la parcelle concernée. Les raccordements entre accès privés et publics devront respecter les normes handicapées.

Les voies en impasse doivent comporter, dans leur partie terminale, une plateforme d'évolution permettant aux poids lourds et aux véhicules de faire aisément demi-tour. Au cas où leur longueur dépasse 200 m, elles comportent des plates formes d'évolution tous les 200 m ou fraction de 200 m.

La sécurité des piétons doit être assurée par des aménagements adéquats.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin d'assurer une continuité piétonne et cyclables.

ARTICLE UECA2-4 : conditions de desserte des terrains par les réseaux

I. Eau

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

II. Assainissement

Eaux résiduaires industrielles

- Les installations industrielles ne doivent rejeter au réseau public d'assainissement que des effluents, conformément au règlement d'assainissement du Pays Voironnais.

La demande de branchement devra préciser :

- la nature des eaux usées et de leur analyse,
- leur température,
- leur débit horaire,

4.a. Règlement écrit

- le procédé de pré épuration préconisé (qui devra être adapté à la qualité de l'effluent),
- les données seront analysées au regard de la compatibilité des effluents avec le procédé biologique de la station d'Épuration et une convention définira les conditions d'autorisation du rejet,

Les eaux de refroidissement, ne nécessitant pas de prétraitement, peuvent être rejetées dans le réseau public d'eau pluviale (EP) et dans les conditions prévues par la législation et la réglementation en vigueur.

Eaux domestiques

Le raccordement sur le réseau public d'EU est obligatoire conformément à l'article L.1331-1 du Code de la Santé publique.

Précision d'ordre général valable pour toutes les eaux usées qu'elles soient domestiques ou industrielles

En aucun cas, les ruisseaux, bassins de rétention, fossés de drainage et les canalisations d'eaux pluviales ne peuvent être utilisés pour l'évacuation des eaux usées et industrielles.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, après mise en œuvre de tout dispositif opportun permettant d'écarter les débits d'apport. Le pétitionnaire doit se rapprocher du gestionnaire, afin de connaître le débit.

En l'absence ou en cas d'insuffisance du réseau public de collecte d'eaux pluviales, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales devront être assurés par tout dispositif opportun, à la charge exclusive du demandeur. Les dispositifs doivent être adaptés à l'opération projetée et au terrain.

Aucun rejet direct dans le milieu naturel n'est autorisé.

Dans le cas de canalisation en fossé (classé), il sera nécessaire de se conformer à l'avis du syndicat gestionnaire. Pour les terrains concernés par des prescriptions au regard des Plans de Prévention des Risques, des solutions alternatives pourront être envisagées, après validation des gestionnaires concernés.

Les rejets d'eaux pluviales dans les réseaux publics ou privés d'assainissement d'eaux usées sont interdits.

Il est imposé la création de bassins de rétention avec séparateur d'hydrocarbure (hypothèse crue décennale) ceux-ci devront respecter un débit de fuite maximal de 10 litres/s/ha et devront être étudiés pour une capacité de 250 m³/ha pour 70 % d'imperméabilisation.

Dans tous les cas, les eaux de collectes des voiries et des parkings devront être traitées avant tout rejet au réseau public.

III. Électricité, téléphone, télédistribution

Les branchements électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être établis en souterrain. Si l'établissement en souterrain est techniquement impossible, l'installation doit être la plus discrète possible. Dans ce dernier cas, elles emprunteront un tracé unique qui doit les insérer au mieux dans l'architecture des bâtiments supports et seront peintes dans le ton des façades qu'elles traversent.

Les accès aux parcelles, lorsqu'elles ne sont pas assujetties à des contraintes de sécurité, ou à des contraintes bioclimatiques devront se trouver au plus proche des réseaux électriques existants sur le domaine public.

Les coffrets de raccordement électrique, devront se positionner au plus proche des réseaux électriques existants sur le domaine public.

En zone inondable les branchements et dispositifs électriques, les chaudières doivent être installés, conformément aux dispositions des Plans de Prévention des Risques.

IV. Électricité, téléphone, télédistribution

Les branchements électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être établis en souterrain. Si l'établissement en souterrain est techniquement impossible, l'installation doit être la plus discrète possible. Dans ce dernier cas, elles emprunteront un tracé unique qui doit les insérer au mieux dans l'architecture des bâtiments supports et seront peintes dans le ton des façades qu'elles traversent.

4.a. Règlement écrit

Les réseaux établis dans le périmètre des opérations groupées doivent être réalisés en souterrain.

En zone inondable les branchements et dispositifs électriques, les chaudières doivent être installés, « hors d'eau », conformément aux dispositions des Plans de Prévention des Risques.

V. Gestion des ordures ménagères / déchets

Pour la gestion des ordures ménagères, le pétitionnaire se rapprochera, le plus en amont possible, du gestionnaire, afin de s'accorder sur un dispositif approprié à l'opération (locaux de stockage, aire de présentation, containers enterrés...). Les aires de présentation doivent être aménagées, le long de la voie publique, sur le terrain d'assiette de l'opération.

Des emplacements pour le stockage des bennes d'évacuation des déchets seront aménagés, de préférence encastrées dans le sol, avec protections visuelles périphériques et plantations. Aucun de ces aménagements ne sera autorisé le long de la RD1085.

VI. Réseau de chaleur

A l'intérieur du périmètre de développement prioritaire (annexé au PLU), toute installation d'un bâtiment neuf ou faisant l'objet de travaux de rénovation importants, dès lors que la puissance pour le chauffage, la climatisation ou la production d'eau chaude dépasse 30 kilowatts, devra être obligatoirement raccordée au réseau de chaleur.

ARTICLE UECA2-5 : superficie minimale des terrains constructibles

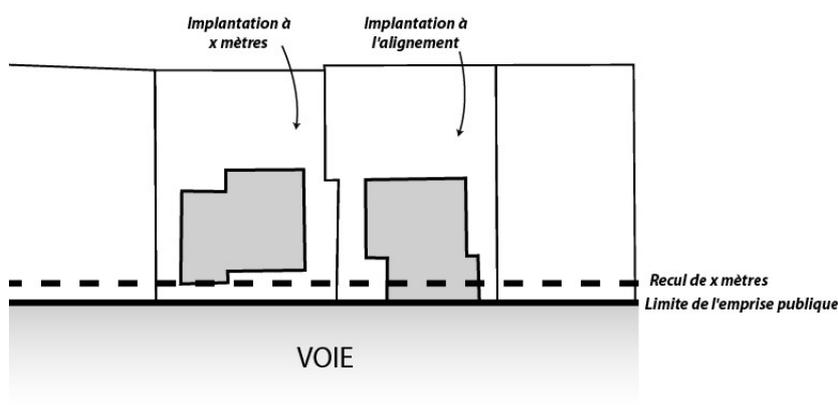
Non règlementé.

ARTICLE UECA2-6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Implantation à l'alignement ou en recul de x mètres par rapport aux voies publiques ouvertes à la circulation publique : Il s'agit d'une implantation à l'alignement ou à une distance prescrite calculée depuis l'alignement.

Les règles suivantes s'appliquent par rapport aux voies existantes, modifiées ou à créer, ouvertes à la circulation publique.

Cette règle s'applique au corps principal du bâtiment, les encorbellements, saillies de toiture, balcons, (escaliers extérieurs non fermés), n'étant pas pris en compte dans la limite de 1m de dépassement et ceci lorsqu'il y a recul tel que défini ci-avant seulement.



Sauf dispositions contraires portées au document graphique, les constructions doivent s'implanter avec un recul minimum de 10 mètres de l'alignement des voies existantes, modifiées ou à créer.

L'agrandissement limité des constructions existantes, ainsi que certains équipements annexes d'utilité collective pour la zone tels que les postes de transformation, les abris et les stations de pompage, pourront être autorisés, au sein de ces marges de recul, dans la mesure où ces aménagements n'induisent pas des problèmes de sécurité vis-à-vis du domaine public ou de la circulation routière.

4.a. Règlement écrit

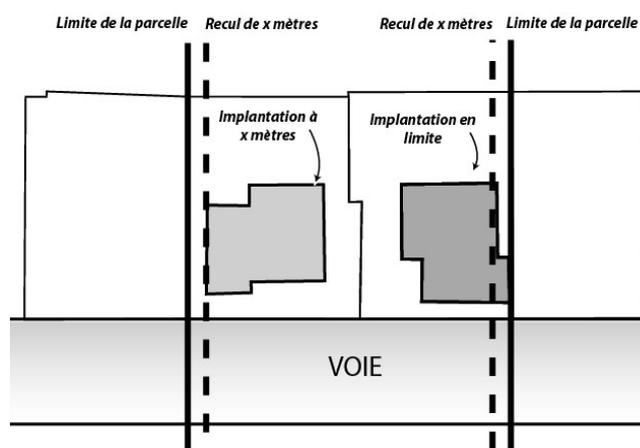
Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions de l'alinéa ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions,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

Les dispositions, ci-avant, ne s'appliquent pas pour la construction d'équipements publics ou à usage d'intérêt général.

ARTICLE UECA2-7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Implantation en limite ou en recul de x mètres par rapport aux limites séparatives : Il s'agit d'une implantation sur la limite entre 2 parcelles contiguës ou à une distance prescrite calculée depuis cette limite.

Les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives s'appliquent également aux terrasses significativement surélevées ou comportant des fondations profondes.



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

Ces implantations devront respecter les règles d'implantations imposées par les Services de Sécurité selon la nature de l'entreprise.

La construction d'annexes, piscines et pergolas est autorisée dans la bande de retrait à condition de respecter une distance minimum de 2 mètres par rapport aux limites séparatives.

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

Les dispositions, ci-avant, ne s'appliquent pas pour la construction d'équipements publics ou à usage d'intérêt général.

ARTICLE UECA2-8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Une distance minimale égale à la hauteur du bâtiment le plus haut pourra être imposée entre deux bâtiments, en particulier pour des raisons de sécurité ou de circulation sur la parcelle. Les constructions qui sont reliées par une pergola créant un lien fonctionnel, sont considérées comme des constructions contiguës.

Les dispositions, ci-avant, ne s'appliquent pas pour la construction d'équipements publics ou à usage d'intérêt général.

4.a. Règlement écrit

ARTICLE UECA2-9 : Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol de tous les bâtiments y compris les locaux de gardiennage ne doit pas excéder 65% de la surface totale du terrain.

Les dispositions, ci-avant, ne s'appliquent pas pour la construction d'équipements publics ou à usage d'intérêt général.

ARTICLE UECA2-10 : hauteur maximale des constructions

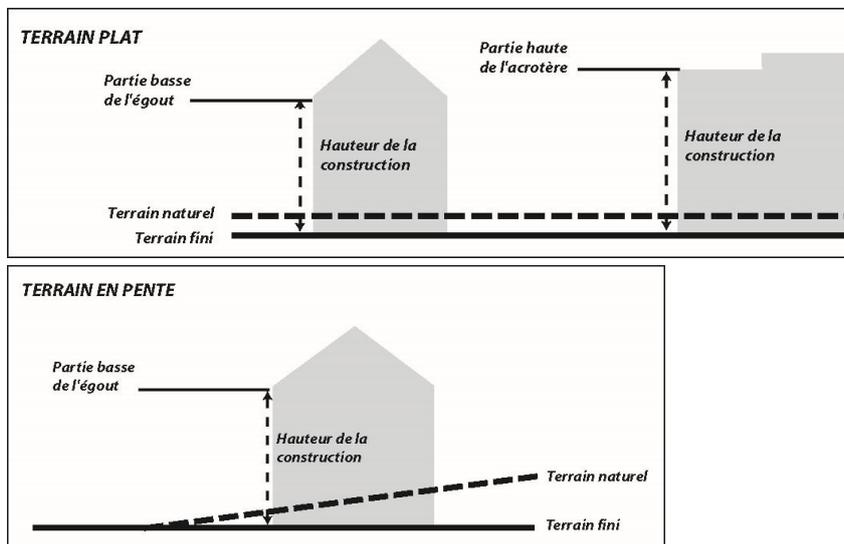
La hauteur des constructions est mesurée, en tout point du bâtiment, à partir du terrain naturel et fini jusqu'à :

- la partie basse de l'égout de toiture pour les toitures traditionnelles (toitures à pans), dans la limite d'un égout d'une profondeur maximale de 30cm.
- la partie haute de l'acrotère, dans le cas d'une toiture terrasse.

Les ouvrages techniques et cheminées ne sont pas pris en compte.

Dans le cas de toiture terrasse accessible, les garde-corps ne sont pas pris en compte dans la limite de 1,10 mètre.

Une hauteur plus importante pourra être admise pour des accès aux sous-sols, sous réserve d'une bonne intégration.



La hauteur maximale des constructions est limitée à 20 mètres (référence IGN69-188.50). Pour les ouvrages ponctuels et de faible emprise, à caractère technique confirmé, la hauteur maximale pourra être majorée de 2,50 m.

Pour les constructions existantes, à destination d'habitat, la hauteur maximale des constructions est limitée à 7 mètres. Elle est portée à 8,5 mètres à l'acrotère principal pour les toitures terrasses et celle des annexes est limitée à 3,50 m.

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

Les dispositions, ci-avant, ne s'appliquent pas pour la construction d'équipements publics ou à usage d'intérêt général.

4.a. Règlement écrit

ARTICLE UECA2-11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Les dispositions de l'article R.111-21 du code de l'urbanisme rappelées ci-dessous sont applicables.

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

Il est recommandé, en ce qui concerne l'aspect architectural, que les autorisations de construire fassent l'objet d'une consultation préalable de l'architecte conseil de la commune, dès les premières esquisses. Par ailleurs, des fiches conseils et des nuanciers sont à disposition à l'hôtel de ville.

Les constructions doivent établir une continuité évidente de perception et d'aménagement avec le bâti environnant. Pour ce faire, celles-ci seront composées dans un rapport étroit avec les constructions voisines en intégrant les grands principes de leur volumétrie et le lien avec l'espace public. On recherchera de préférence des volumes simples soigneusement implantés selon les spécificités climatiques du site, la topographie des terrains, les caractéristiques du bâti existant alentour, et réalisés avec des matériaux s'intégrant harmonieusement dans l'environnement naturel ou urbain.

I. Volumes

- rechercher les volumes simples ou composition de volumes simples n'impliquant pas une transformation de la topographie.

- valoriser par des traitements singuliers les accès des bâtiments.

- il sera apporté un soin particulier aux auvents et quai de déchargement (ou toute annexe à caractère technique). Ceux-ci devront être intégrés au volume général du bâtiment et clos sur 2 faces

- les couvertures des volumes principaux seront réalisées, soit en terrasses, soit en toiture à faible pente (inférieure ou égale à 30%), sauf dispositions techniques différentes rendues nécessaires pour des raisons d'économie ou de production d'énergie ou de qualité environnementale sur certaines parties du volume général des bâtiments.

II. Façades

L'architecture, la modénature, le traitement des façades devront, de part et d'autre des voies principales et du rond-point exprimer une dominante horizontale.

Le long et autour des mêmes voies et rond-point, les façades (programme, composition, matériaux) devront correspondre à un traitement de façade principale, même dans le cas où l'entrée principale n'y est pas incluse. Aucun accès et ouvertures à caractère technique ne seront autorisés sur ces façades.

Chacun des projets s'ouvrant sur ces voies et repérés A B C D, devront même dans le cas de réalisations différées ou de maître d'ouvrage différent, présenter une unité d'ensemble

- volume
- matériaux et traitement des façades

III. Couleurs et matériaux

L'unité d'aspect de la construction sera recherchée par un traitement cohérent de toutes les façades y compris la « cinquième » façade : la couverture. Il sera demandé lors de la remise du permis de construire, un plan détaillé de l'ensemble des toitures à une échelle identique aux façades.

Les couvertures et les façades peuvent être utilement végétalisées.

Les matériaux pouvant être mis en œuvre pour les revêtements des parties extérieures des constructions - parements des façades (bardages), façades préfabriquées, volets roulants, menuiseries extérieures, etc.... devront s'allier avec la conception architecturale du projet et avec son environnement naturel et construit. Les choix de couleurs devront s'inspirer de la plaquette mise à disposition dans le cahier des charges de cession des terrains.

En cas de décalage dans le temps des opérations, le principe d'antériorité s'appliquera.

Dans le cadre de la composition d'ensemble et selon la dimension des bâtiments (hauteur, longueur) les oppositions franches entre matériaux différents, entre lignes verticales et horizontales seront recherchées.

4.a. Règlement écrit

Les matériaux pouvant être mis en œuvre pour les couvertures seront :

- soit des étanchéités auto protégées ou classiques de ton et de nature homogène pour les terrasses du projet présenté. Tout ou partie des terrasses pourront recevoir un revêtement végétalisé.
- soit des bacs aluminium acier laqués ou bois pour les couvertures en pente et pour les éléments ponctuels permettant les éclairages zénithaux,
- soit des verrières.
- éventuellement dans le cadre de propositions spécifiques liées à une réalisation H.Q.E. (panneaux solaires, panneaux photovoltaïques, bois etc...)

Les enduits rapportés en façades sont interdits

Toute forme d'imitation de matériaux est interdite.

IV. Clôtures

Les dispositions relatives aux clôtures s'appliquent également aux clôtures et portails situés en retrait des limites de propriété.

L'utilisation de clôtures n'est pas obligatoire.

Afin de conserver à la zone d'activités un caractère ouvert végétal, les clôtures sur alignement sont assurées par des haies vives constituées de 3 essences au minimum avec ou sans grillages couleur gris ou anthracite dont la hauteur maximale est fixée à 2 mètres par rapport à la côte ING69 (188.20) ou lorsque la limite jouxte un espace public à partir du terrain aménagé.

Sont interdits : les murs bahut : les murettes / les murs pleins / les palissades / les clôtures bois / les poteaux béton. Cette disposition ne s'applique pas pour l'aménagement des entrées du lot.

Cas particulier des terrains situés au droit des voiries de catégorie 1, 2 et 3 (conformément au classement sonore des voiries par arrêté préfectoral n° 2011-322-0005) :

Des dérogations sont possibles, dans l'objectif de réaliser un dispositif de protection contre le bruit. Ce dernier devra être en retrait de la limite de propriété et masqué par un dispositif végétal (haie vive par exemple).

Lorsque le terrain est situé à l'angle d'une autre voirie (ou d'un terrain inconstructible), le dispositif de protection pourra y être prolongé sur une profondeur maximale de 15m.

NB : il est conseillé de se reporter à la fiche guide du CAUE, annexée au PLU.

V. Stockages extérieurs

Les aires de stockage à l'air libre seront réduites au maximum. Elles feront l'objet d'une étude particulière pour en réduire l'impact visuel.

Les écrans devront être :

- soit des parois bâties pleines ou ajourées d'une hauteur minimum de 1,70 m,
- soit des écrans végétaux, hauteur minimale lors de la plantation, 1,50 m
- soit une combinaison des deux.

Aucun de ces aménagements ne sera autorisé le long des voies principales, entre l'échangeur et la R.D ainsi que le long de la R.D.

Les dispositions, ci-avant, ne s'appliquent pas pour la construction d'équipements publics ou à usage d'intérêt général.

ARTICLE UECA2-12 : Stationnement

Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions ou installations et doit être assuré en dehors des voies et espaces publics.

Pour les logements de type locatif social, il est exigé, à maxima, une place de stationnement par logement.

4.a. Règlement écrit

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé, à moins de 300 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

Dans le cas où le constructeur ne peut pas satisfaire aux obligations résultant de l'alinéa précédent, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même :

- soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération ;
- soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'une automobile dans le cas de garages collectifs ou aires de stationnement est de 12.5m², les accès et les aires d'évolution interne exclus.

Lorsque le nombre de places de stationnement requises est exprimé par tranche de surface de plancher (m²), une place supplémentaire est exigée dès que la tranche est significativement entamée, c'est-à-dire à partir de 50% de la tranche supérieure

Pour le stationnement automobile

Il est exigé, la réalisation :

Pour les constructions à usage commercial d'une surface de vente supérieure à 30m², d'une place par 25m² de surface de vente ;

Pour les constructions à usage de bureaux et de services, d'une place par 35m² de surface de plancher ;

Pour les constructions à usage artisanale ou industriel, d'une place par 120m² de surface de plancher ;

Pour les constructions d'équipement public ou d'intérêt général, d'un nombre de place de stationnement adaptés aux besoins propres de l'équipement.

Il est exigé pour les constructions à destination d'habitat :

- 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher, avec un minimum d'une place par logement ;
- Pour les opérations à partir de 4 logements, il est exigé, en plus des dispositions de l'alinéa précédent :
 - qu'une place par logement soit couverte ;
 - qu'une place visiteur par tranche de 180 m² de surface de plancher soit réalisée.

Pour le stationnement cycle :

D'une manière générale, pour toutes les constructions, il est exigé des stationnements cycles, à hauteur d'un emplacement pour 100m² de surface de plancher.

Les dispositions, ci-avant, ne s'appliquent pas pour la construction d'équipements publics ou à usage d'intérêt général.

ARTICLE UECA2-13 : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations

Définition : Les espaces libres correspondent aux espaces non occupés par les constructions, les aménagements de voirie et les surfaces de stationnement.

Tout espace destiné au stationnement doit être planté, à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnements créés, disposés en alignement des allées principales du parking ou regroupés en bosquets de 10m² minimum.

Les espaces situés en bordure de voie doivent faire l'objet d'un projet d'aménagement paysager défini dans le cadre de la demande d'autorisation de construire.

4.a. Règlement écrit

Seules les plantations d'essences locales, tant d'arbres, d'arbustes, que de flore herbacée, sont autorisées (cf. charte paysagère du Pays Voironnais). Il faudra valoriser la flore mellifère, la jachère fleurie, les arbustes à baies. Seront interdites les essences jugées envahissantes.

Une surface minimale de 20% sera réservée aux espaces plantés sur chaque parcelle.

Les noues et bassins de rétention ou tout autre aménagement de gestion des eaux de pluie, peuvent être considérés comme des espaces plantés, à condition de bénéficier d'un traitement paysager et d'être accessibles.

Les dispositions, ci-avant, ne s'appliquent pas pour la construction d'équipements publics ou à usage d'intérêt général.

Section III. *Critères environnementaux*

ARTICLE UECA2-14 : Performances énergétiques et environnementales

Pour les espaces réservés aux stationnements, il est recommandé d'aménager des stationnements végétalisés, afin de réduire les espaces imperméables. Par ailleurs, toute opération doit faire l'objet d'aménagement visant à limiter l'imperméabilisation des sols et à assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.

L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) est recommandée.

L'utilisation de matériaux durables pour la construction est recommandée.

L'orientation et la conception des constructions, visant à limiter la consommation d'énergie, sont recommandées.

Les dispositions, ci-avant, ne s'appliquent pas pour la construction d'équipements publics ou à usage d'intérêt général.

ARTICLE UECA2-15 : Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Pour faciliter le déploiement de la fibre optique jusqu'à l'abonné (FttH), la loi de modernisation de l'économie de 2008 et ses décrets d'application imposent le câblage en fibre optique des bâtiments collectifs neufs de logements ou de locaux à usage professionnel.

Les constructions devront être raccordées au réseau existant à proximité.

Il conviendra, dans le cadre d'opération d'ensemble, de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres, ...) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation.

Les dispositions, ci-avant, ne s'appliquent pas pour la construction d'équipements publics ou à usage d'intérêt général.

4.a. Règlement écrit

Chapitre 8. DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UP

CARACTÈRE DE LA ZONE

Extrait du rapport de présentation :

« La zone UP est une zone vouée à l'accueil des infrastructures et équipements satisfaisants les besoins collectifs ou d'intérêt général de la commune ».

Dispositions réglementaires :

Sont admis la reconstruction à l'identique des constructions détruites ou dans le cadre d'une procédure de péril d'immeuble, notwithstanding les dispositions des articles du règlement de la zone concernée (dès lors que ladite construction ne respecterait pas ces dispositions).

Toutefois le permis de construire doit être déposé dans un délai de 4 ans à compter de la date du sinistre (prorogeable en cas d'impossibilité liée au fait d'un tiers, de cas fortuit ou de force majeure) ;

En application de l'article L111-3 du code de l'urbanisme, la reconstruction pourra être refusée dans le cas où le terrain d'assiette de la construction est concerné par un emplacement réservé au titre de l'article L123-1-5-8° du code de l'urbanisme ou une servitude au titre de l'article L123-2 c) du code de l'urbanisme.

De plus, la reconstruction pourra également être refusée si celle-ci génère des problèmes au regard de la sécurité de circulation routière.

Toutes les occupations et utilisations du sol admises dans cette zone sont, par ailleurs, soumises aux dispositions réglementaires des documents suivants, annexés au PLU :

- Le Plan de Prévention des Risques Inondations de l'Isère (approuvé le 29 août 2007) concerne une partie du territoire : ses dispositions réglementaires sont précisées en annexes du PLU
- le Plan de Prévention des Risques Naturels (approuvé le 22 avril 2011) concerne l'ensemble du territoire : ses dispositions réglementaires sont précisées en annexes du PLU
- le Plan de Prévention des Risques Technologiques Stepan Europe (approuvé le 25 septembre 2013) : ses dispositions réglementaires sont précisées en annexes du PLU,
- le Plan de Prévention des Risques Technologiques Titanobel, dès son opposabilité (prescrit depuis le 27 mars 2012) ;
- Tout autre risque avéré, notamment ceux liés aux Transports de Matières Dangereuses : les dispositions réglementaires correspondantes sont précisées en annexes du PLU, et en page 32 du présent document ;
- Toutes autres servitudes d'utilités publiques : les dispositions réglementaires correspondantes sont précisées en annexes du PLU.

Section I. *Nature de l'occupation du sol*

ARTICLE UP1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les constructions ayant la destination suivante :

- Habitat
- Bureaux
- Entrepôt
- Artisanat
- Industrie
- Commerce
- L'hébergement hôtelier
- Exploitation agricole ou forestière

4.a. Règlement écrit

Sont également interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les installations classées ne respectant pas les dispositions de l'article 2 ;
- Les installations de production d'énergie au sol
- Les carrières ainsi que les affouillements ou exhaussements ne respectant pas les dispositions de l'article 2 .

ARTICLE UP2 : Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admises les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article précédent.

Sous conditions, sont admises les destinations, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Seuls sont autorisés les équipements, les installations et les logements nécessaires au fonctionnement et à la vie des établissements scolaires et d'enseignement existants, ainsi que les équipements publics ou d'intérêt général compatibles avec le caractère de la zone.
- Les installations classées relevant de la mise en place d'un équipement ou d'un équipement à usage d'intérêt général ;
- Les affouillements et exhaussements des sols, nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans cette zone.

Section II. **Conditions de l'occupation du sol**

ARTICLE UP3 : conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

I. Accès :

Tout terrain enclavé demeure inconstructible, sauf s'il bénéficie d'une servitude de passage conclue entre propriétaires, conformément à l'article 682 du code civil.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, du brancardage et de la protection civile. Ils doivent également être adaptés à l'opération future et aménagés de façon à apporter la moindre gêne possible à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

Sur les voies principales, l'accès peut être interdit si la parcelle dispose d'un débouché sur une autre voie publique, dans des conditions suffisantes de sécurité.

Aucune opération ne peut prendre accès sur les chemins de halage, les servitudes de marchepied, les pistes cyclables, voies vertes, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques, les espaces publics végétalisés...

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux des voies publiques et des voies privées existantes.

II. Voirie

Les voiries et passages publics et privés doivent avoir des caractéristiques adaptées :

- A l'approche des matériels de lutte contre l'incendie, de protection civile, de brancardage, d'enlèvement des ordures ménagères, etc...
- Aux opérations à desservir conformément à la réglementation en vigueur, notamment celles liées à l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

La sécurité des piétons et des cycles doit être assurée par des aménagements adéquats.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des emprises des voies privées doivent être adaptées :

- aux usages qu'elles supportent ;
- aux opérations qu'elles doivent desservir ;
- au contexte urbain dans lequel elles se trouvent.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire demi-tour aisément.

4.a. Règlement écrit

Dans les opérations de plus de 5 logements :

- les voies en impasse seront évitées, dans la mesure du possible. des liaisons piétonnes et cyclables doivent être prévues.

ARTICLE UP4 : conditions de desserte des terrains par les réseaux

I. Eau

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

II. Assainissement

Eaux usées

- Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement
- Les rejets d'eaux usées ou d'effluents dans les fossés, cours d'eau, réseau de collecte des eaux pluviales, ou autre ouvrage de traitement des eaux pluviales sont interdits.
- Dans les secteurs non desservis par le réseau d'assainissement collectif, le demandeur doit se rapprocher du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC), afin de s'assurer de la faisabilité d'un assainissement autonome.
- En tout état de cause, le projet devra être compatible avec les Plans de Préventions des Risques.

Eaux pluviales

- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, après mise en œuvre de tout dispositif opportun permettant d'écarter les débits d'apport. Le pétitionnaire devra se rapprocher du gestionnaire, afin de connaître le débit.
- En l'absence ou en cas d'insuffisance du réseau public de collecte d'eaux pluviales, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales devront être assurés par tout dispositif opportun, à la charge exclusive du demandeur. Les dispositifs doivent être adaptés à l'opération projetée et au terrain.
- Aucun rejet direct dans le milieu naturel n'est autorisé.
- Dans le cas de canalisation en fossé (classé), il sera nécessaire de se conformer à l'avis du syndicat gestionnaire.
- Pour les terrains concernés par des prescriptions au regard des Plans de Prévention des Risques, des solutions alternatives pourront être envisagées, après validation des gestionnaires concernés.
- Les rejets d'eaux pluviales dans les réseaux publics ou privés d'assainissement d'eaux usées sont interdits.

III. Électricité, téléphone, télédistribution

Les branchements électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être établis en souterrain. Si l'établissement en souterrain est techniquement impossible, l'installation doit être la plus discrète possible. Dans ce dernier cas, elles emprunteront un tracé unique qui doit les insérer au mieux dans l'architecture des bâtiments supports et seront peintes dans le ton des façades qu'elles traversent.

Les accès aux parcelles, lorsqu'elles ne sont pas assujetties à des contraintes de sécurité, ou à des contraintes bioclimatiques devront se trouver au plus proche des réseaux électriques existants sur le domaine public.

Les coffrets de raccordement électrique, devront se positionner au plus proche des réseaux électriques existants sur le domaine public.

En zone inondable les branchements et dispositifs électriques, les chaudières doivent être installés, « hors d'eau », conformément aux dispositions des Plans de Prévention des Risques.

IV. Gestion des ordures ménagères

Pour la gestion des ordures ménagères, le pétitionnaire se rapprochera, le plus en amont possible, du gestionnaire, afin de s'accorder sur un dispositif approprié à l'opération (locaux de stockage, aire de présentation, containers enterrés...). Les aires de présentation doivent être aménagées, le long de la voie publique, sur le terrain d'assiette de l'opération.

4.a. Règlement écrit

V. Réseau de chaleur

A l'intérieur du périmètre de développement prioritaire (annexé au PLU), toute installation d'un bâtiment neuf ou faisant l'objet de travaux de rénovation importants, dès lors que la puissance pour le chauffage, la climatisation ou la production d'eau chaude dépasse 30 kilowatts, devra être obligatoirement raccordée au réseau de chaleur.

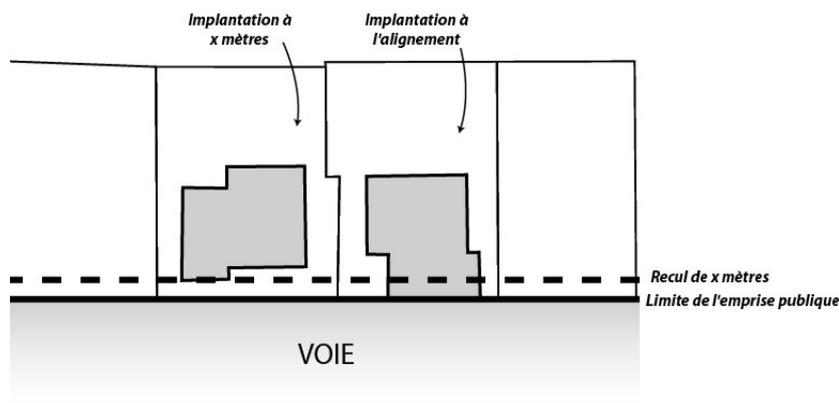
ARTICLE UP5 : superficie minimale des terrains constructibles

Non règlementé.

ARTICLE UP6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Implantation à l'alignement ou en recul de x mètres par rapport aux voies publiques ouvertes à la circulation publique : Il s'agit d'une implantation à l'alignement ou à une distance prescrite calculée depuis l'alignement.

Les règles suivantes s'appliquent par rapport aux voies existantes, modifiées ou à créer, ouvertes à la circulation publique.



Les constructions peuvent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques ou en retrait.

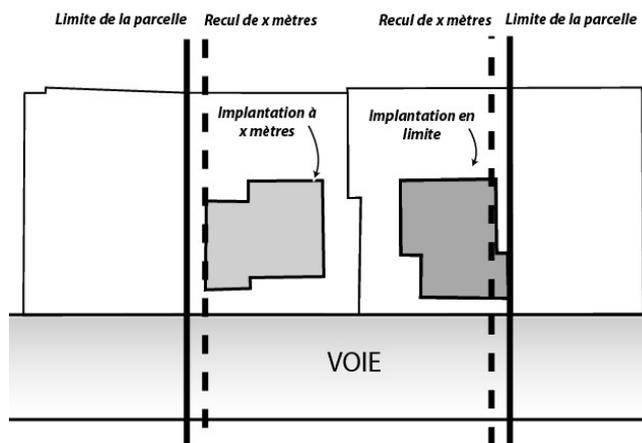
Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions de l'alinéa ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions,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

ARTICLE UP7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Implantation en limite ou en recul de x mètres par rapport aux limites séparatives : Il s'agit d'une implantation sur la limite entre 2 parcelles contigües ou à une distance prescrite calculée depuis cette limite.

Les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives s'appliquent également aux terrasses significativement surélevées ou comportant des fondations profondes.

4.a. Règlement écrit



Les constructions peuvent être implantées en limite séparative ou en retrait.

La construction d'annexes, piscines et pergolas est autorisée dans la bande de retrait à condition de respecter une distance minimum de 2 mètres par rapport aux limites séparatives.

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

ARTICLE UP8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

ARTICLE UP9 : Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

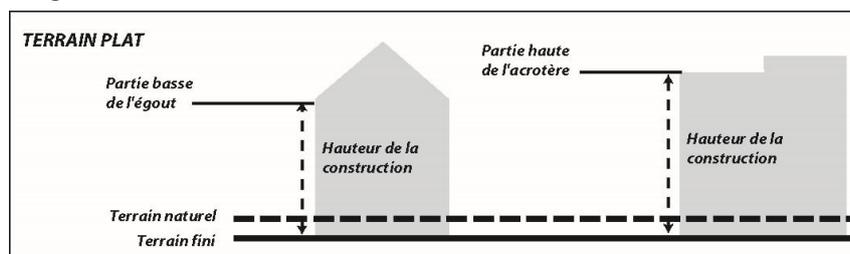
ARTICLE UP10 : hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est mesurée, en tout point du bâtiment, à partir du terrain naturel et fini jusqu'à :

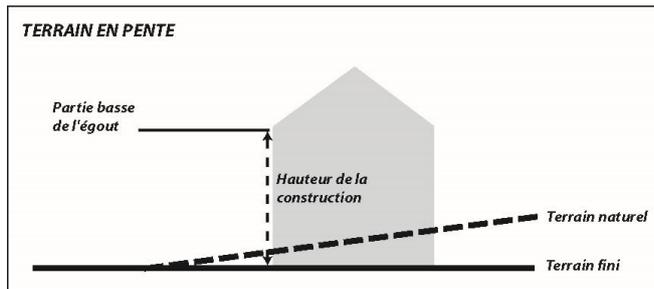
- la partie basse de l'égout de toiture pour les toitures traditionnelles (toitures à pans), dans la limite d'un égout d'une profondeur maximale de 30cm.
- la partie haute de l'acrotère, dans le cas d'une toiture terrasse.

Les ouvrages techniques et cheminées ne sont pas pris en compte.

Dans le cas de toiture terrasse accessible, les garde-corps ne sont pas pris en compte dans la limite de 1,10 mètre. Une hauteur plus importante pourra être admise pour des accès aux sous-sols, sous réserve d'une bonne intégration.



4.a. Règlement écrit



Pour les équipements à usage d'intérêt collectif, la hauteur maximale des constructions est limitée à 9 mètres à l'égout de toiture, cette hauteur est portée à 10,5 mètres à l'acrotère principal pour les toitures terrasses.

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

ARTICLE UP11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Les dispositions de l'article R.111-21 du code de l'urbanisme rappelées ci-dessous sont applicables.

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

Il est recommandé, en ce qui concerne l'aspect architectural, que les autorisations de construire fassent l'objet d'une consultation préalable de l'architecte conseil de la commune, dès les premières esquisses. Par ailleurs, des fiches conseils et des nuanciers sont à disposition à l'hôtel de ville.

Les constructions doivent établir une continuité évidente de perception et d'aménagement avec le bâti environnant. Pour ce faire, celles-ci seront composées dans un rapport étroit avec les constructions voisines en intégrant les grands principes de leur volumétrie et le lien avec l'espace public. On recherchera de préférence des volumes simples soigneusement implantés selon les spécificités climatiques du site, la topographie des terrains, les caractéristiques du bâti existant alentour, et réalisés avec des matériaux s'intégrant harmonieusement dans l'environnement naturel ou urbain.

Une architecture contemporaine pourra être autorisée dans la mesure où elle répond aux critères d'insertion dans le site.

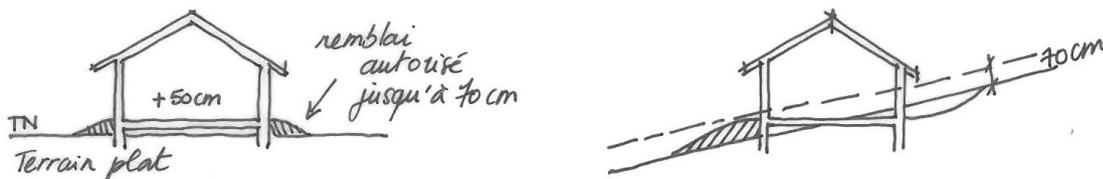
Sont interdits toute architecture étrangère à la région et tout pastiche

I. Terrassement et mouvements de sol pour l'implantation des constructions

Sont interdits les terrassements et surélévations de terrain, sauf justifications techniques d'adaptation au sol.

Les terrasses et talus nouveaux doivent être intégrés de manière harmonieuse sans altérer la vision paysagère globale.

Cas n°1 : le terrain est plat ou en pente faible, entre 0 et 10 %.



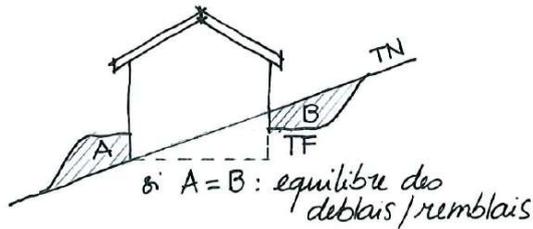
Les remblais doivent être limités aux abords de la construction et non répartis sur l'ensemble du terrain.

Attention, en zone inondable les remblais peuvent être limités (RESI : cf. PPRi et PPRn).

4.a. Règlement écrit

Cas n°2 : le terrain a une pente supérieure à 10%

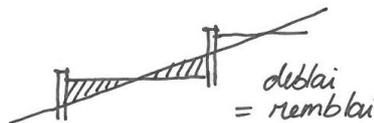
Il convient de trouver un équilibre entre déblai et remblai



Tout enrochement par des blocs de pierres en rupture d'échelle avec le paysage, ainsi que les matériaux de maintien synthétique pérenne sont à proscrire.

Les aménagements des abords des constructions pour des terrains en pente nécessitent un accompagnement paysager en partie basse des soutènements (arbustifs ou végétal grimpant), ainsi qu'en partie haute (végétalisation ou retombants)

Croquis sur des aménagements techniques :



II. Façades

Les différents murs d'une construction, qu'ils soient visibles ou non de la voie publique, doivent présenter un aspect fini de qualité et donner des garanties de pérennité et de bon vieillissement. Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents et les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales.

Sont interdits :

- l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts, tels que carreaux de plâtre, agglomérés, briques creuses, parpaings ...
- les imitations de matériaux tels que fausses pierres, les décors de façade surabondants...

Les murs en pierres non appareillées recevront un enduit couvrant. Seuls les murs de clôture en pierre existants et les bâtiments anciens conçus dès l'origine pour ne pas recevoir d'enduit, pourront recevoir un enduit dit à pierre vue ou être simplement rejointoyés. Le traitement des joints de pierre devra faire l'objet d'une attention particulière (mortier respirant à fleur des pierres dans un ton se rapprochant de celui de la pierre).

Le dégarnissage pour laisser les pierres apparentes de tout ou partie des murs de façade, non prévu pour recevoir un enduit dit à pierre vue ou simplement être rejointoyé, est interdit. L'enduit sera appliqué au nu ou en retrait des pierres d'encadrements ou des modénatures, mais jamais en surépaisseur. Il pourra recouvrir la chaîne d'angle. Le détournement des queues de pierres est interdit.

La finition de l'enduit de façade sera à grain fin (frottée fin, grattée ou talochée fin). Les enduits rustiques à relief (texturés, projetés-écrasés...) sont interdits.

La couleur de l'enduit devra respecter la tonalité générale du site environnant. Pour le choix de la teinte, il est conseillé de contacter l'architecte-conseil de la commune et de se référer à la palette de couleurs disponible à l'hôtel de ville.

Les encadrements de baies pourront être soulignés par un bandeau de teinte plus claire ou soutenue.

Les encorbellements, passées de toiture, balcons sur les façades à l'alignement ne pourront pas excéder 1 mètre de saillie à l'aplomb du domaine public.

4.a. Règlement écrit

III. Les ouvertures et menuiseries

Sur une même façade, il convient de respecter l'unité de mode de partition, d'occultation (dans le respect des dispositions d'origine) et de teinte des menuiseries.

Les menuiseries de couleur vive ne respectant pas la tonalité générale du site bâti sont à proscrire. La couleur des menuiseries sera en harmonie avec les teintes de la façade. Elles seront d'une teinte neutre locale et d'aspect mat, suivant la palette déposée à l'hôtel de ville.

Les portes d'entrées et de garage seront assorties en nature et en couleur aux autres menuiseries.

Les volets auront une teinte conforme au nuancier, déposé à l'hôtel de ville ou assortis aux menuiseries.

Les devantures des locaux d'activités en rez-de-chaussée ne doivent pas dépasser le niveau bas du premier étage, de l'entresol ou du bandeau établi au-dessus du rez-de-chaussée et ne doivent englober ni fenêtres d'appartements, ni portes d'immeubles.

IV. Toitures et couvertureToiture

Pour des questions d'insertion dans le site, les toitures seront à deux pans ou à quatre pans. Les toitures à quatre pans ne seront autorisées que sur les immeubles hauts et en cas de faitage long. Les toitures à un pan pourront être autorisées, uniquement pour les extensions mineures ou pour les annexes accolées à une construction existante.

Les toitures terrasses pourront être autorisées sous réserve de justification architecturale et d'intégration dans le site (accompagné par l'architecte conseil en amont).

Les toitures doivent respecter un pourcentage de pente compris entre 50% et 75% et la dépassée de toiture ne devra pas être inférieure à 0,50m sauf dans les cas de construction sur limite séparative ou contemporaine.

Couverture

Les couvertures seront de couleur rouge vieillie ou nuancée ou brunes. Une couleur grise pourrait être envisagée en cas de pose de panneaux solaires, sous réserve de justification architecturale et d'intégration dans le site, accompagné par l'architecte conseil, en amont.

Les rives de toit ne seront pas blanches.

Pour le choix du type de tuiles, il est conseillé de contacter l'architecte-conseil de la commune et de se référer au panel de tuiles disponibles à l'hôtel de ville.

V. Les ouvrages techniques

La pose en saillie des ouvrages techniques est interdite.

Les ouvrages techniques (systèmes de refroidissement, rejets des bouches de chaudières, cage d'escalier, machinerie d'ascenseur, dispositifs de climatisation, chauffe-eau solaires, éléments de compteurs...) doivent faire l'objet d'une intégration architecturale au volume des toitures des bâtiments.

Les éléments, tels que caissons, volets roulants etc.... ne dépasseront pas sur le domaine public à l'exception des corniches et des appuis de fenêtres.

Les antennes et paraboles doivent être installées uniquement sur les toitures et en recul par rapport aux façades sur rue. Dans les nouveaux immeubles collectifs, il est imposé la création d'antennes ou paraboles collectives à l'immeuble.

VI. Les clôtures

Les dispositions relatives aux clôtures s'appliquent également aux clôtures et portails situés en retrait des limites de propriété.

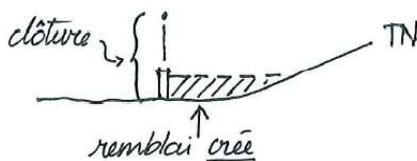
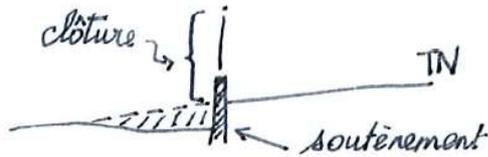
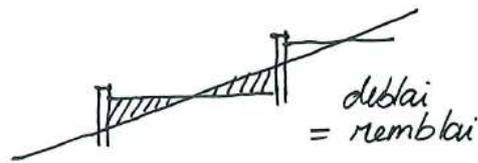
Les clôtures nouvelles

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,60 m sur voie publique et en limite séparative.

Les clôtures seront assurées de préférence par une haie végétale d'essences locales variées. A défaut, les grillages ou clôtures ouvertes sont envisageables ; enfin, les murs bahut sont autorisés dans la limite de 0,60 m de hauteur, et à condition d'être surmontés de haies vives, de grillages à maille souple ou de clôtures ouvertes (25% de vide en vue droite) laissant le passage à la végétation.

4.a. Règlement écrit

Un mur de soutènement peut être assimilé à une clôture s'il se situe en limite de propriété.



La hauteur d'une clôture est mesurée, en tout point, à partir du terrain naturel en limite de propriété ou à l'alignement du domaine public

En zone inondable, les clôtures dont la perméabilité est insuffisante pour assurer l'écoulement des crues et des ruissellements sont interdites. L'implantation de haies, constituées d'essences variées, éventuellement doublées d'un grillage à maille souple, est préconisée.

D'une manière générale, il est recommandé de constituer des clôtures ouvertes, à la fois pour l'écoulement des eaux pluviales et le passage de la petite faune.

Les clôtures nouvelles intégrées à la construction ou contigües à des clôtures existantes

Des murs de hauteurs différentes pourraient être autorisés dès lors que ces derniers s'inscrivent en continuité de murs existants présentant un intérêt architectural ou paysager (murs anciens en pierre) et sous réserve de justification architecturale et d'intégration dans le site (échange avec l'architecte conseil en amont) et dans la mesure où ils n'aggravent pas la situation par rapport à la voie (sécurité, visibilité).

Clôtures anciennes

Seuls les murs de clôture en pierre existants conçus dès l'origine pour ne pas recevoir d'enduit, pourront recevoir un enduit dit à pierre vue ou être simplement rejointoyés. Le traitement des joints de pierre devra faire l'objet d'une attention particulière (mortier respirant à fleur des pierres dans un ton se rapprochant de celui de la pierre).

Sont interdites :

- les nouvelles clôtures constituées en mur plein
- les clôtures constituées avec des moyens de fortune
- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts : carreaux de plâtre, agglomérés, parpaings...

Cas particulier des terrains situés au droit des voiries de catégorie 1, 2 et 3 (conformément au classement sonore des voiries par arrêté préfectoral n° 2011-322-0005) :

Des dérogations sont possibles, dans l'objectif de réaliser un dispositif de protection contre le bruit. Ce dernier devra être en retrait de la limite de propriété et masqué par un dispositif végétal (haie vive par exemple).

Lorsque le terrain est situé à l'angle d'une autre voirie (ou d'un terrain inconstructible), le dispositif de protection pourra y être prolongé sur une profondeur maximale de 15m.

NB : il est conseillé de se reporter à la fiche guide du CAUE, annexée au PLU.

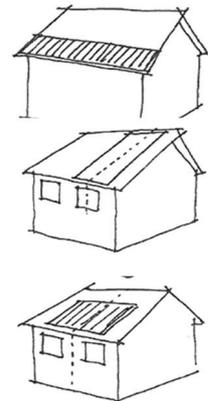
4.a. Règlement écrit

VII. Les dispositifs de production d'énergie renouvelablePanneaux solaires et cellules photovoltaïques

Ces dispositifs doivent faire l'objet d'une mise en place esthétique réfléchie autant que peut l'être celle d'une composition de façade.

Plusieurs possibilités peuvent être envisagées :

- Des panneaux sur toute la longueur de la toiture en partie basse. Elle ne fonctionne que si la dimension des panneaux permet une bande rectangulaire de part en part.
- Création d'un axe par rapport à l'ouverture située en dessous et pose des panneaux de part et d'autre de cet axe ;
- Si la façade est symétrique, et si la surface des panneaux est trop importante, pose des panneaux de façon centrée en largeur et de préférence en partie basse.

Autres dispositifs :

Les règles ci-dessus s'appliquent. De plus, les éléments techniques doivent faire l'objet d'une intégration soignée. Par ailleurs, les deux derniers cas de figure serviront également de référence pour l'installation de fenêtres de toit.

VIII. Annexes

Les constructions annexes et en particulier les garages, seront de préférence réalisées dans le même esprit que les bâtiments principaux (formes, matériaux, couleurs...).

Des toitures différentes de la construction principale pourront être autorisées sous réserve de justifications architecturales et d'intégration dans le site (accompagné par l'architecte conseil en amont).

Il est recommandé dans la mesure du possible de favoriser une implantation en prolongement de l'habitation principale et de, quoi qu'il en soit, regrouper les annexes afin d'en éviter la dissémination sur le terrain.

IX. Les éléments patrimoniaux repérés, au titre de l'article L123-1-5-7° du code de l'urbanisme

L'article L123-1-5-7° du code de l'urbanisme permet, « d'identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection ».

A ce titre, au-delà des dispositions applicables à la zone, certains éléments paysagers remarquables sont soumis à des mesures de protection et de mise en valeur spécifique :

Éléments bâtis :

- Tous les travaux effectués sur un bâtiment ou ensemble de bâtiments repérés doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant leur intérêt, et s'intégrer de manière harmonieuse dans le site (accompagné par l'architecte conseil en amont) ;
- En application de l'article R.421-28 du code de l'urbanisme, la démolition, totale ou partielle d'un bâtiment ou ensemble de bâtiments repéré doit faire l'objet d'une autorisation préalable.

Parcs remarquables :

- Les secteurs de parcs ouverts ou non au public devront préserver un maximum d'espaces libres, d'espaces verts, d'aires de jeux et de loisirs ;
- Les constructions, en lien avec l'usage du site et sa mise en valeur sont autorisées à hauteur de 5% de la surface protégée ;
- Tout déboisement doit être compensé par la plantation d'arbres ;
- La création d'aires de stationnement imperméabilisées est interdite ;
- Les alignements d'arbres et boisements repérés sont à conserver ou à planter ;
- Tout stockage y est interdit.

4.a. Règlement écrit

Boisements remarquables :

- Toutes les interventions sur ces boisements repérés doivent être conçues en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant leur intérêt ;
- Toute volonté d'abattage des boisements repérés doit faire l'objet d'une demande préalable d'abattage ;
- Tout stockage y est interdit.

ARTICLE UP12 : Stationnement

Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions ou installations et doit être assuré en dehors des voies et espaces publics.

Pour les logements de type locatif social, il est exigé, à maxima, une place de stationnement par logement.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé, à moins de 300 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

Dans le cas où le constructeur ne peut pas satisfaire aux obligations résultant de l'alinéa précédent, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même :

- soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération ;
- soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'une automobile dans le cas de garages collectifs ou aires de stationnement est de 12.5m², les accès et les aires d'évolution interne exclus.

Lorsque le nombre de places de stationnement requises est exprimé par tranche de surface de plancher (m²), une place supplémentaire est exigée dès que la tranche est significativement entamée, c'est-à-dire à partir de 50% de la tranche supérieure

Dans le cadre, d'une opération de constructions nouvelles, il est exigé :

- **Pour le stationnement automobile**

Il est exigé, pour la construction d'équipement à usage d'intérêt collectif :

1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher.

Pour le stationnement cycle :

Pour les opérations à destination de bureaux, un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos d'une superficie représentant 1.5% de la surface de plancher.

Cet espace réservé doit comporter un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins une roue. Il doit être couvert et éclairé, se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment.

ARTICLE UP13 : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations

Définition : Les espaces libres correspondent aux espaces non occupés par les constructions, les aménagements de voirie et les surfaces de stationnement.

Les surfaces non construites (en dehors du stationnement) seront plantées et / ou engazonnées. Il sera exigé au minimum 1 arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.

Le permis de construire ou l'autorisation de lotir peut-être subordonné au maintien ou à la création d'espaces verts correspondant à l'importance de l'immeuble à construire.

4.a. Règlement écrit

Les plantations d'essences locales, tant d'arbres, d'arbustes, que de flore herbacée, seront privilégiées (cf. charte paysagère du Pays Voironnais). Il faudra, de préférence, valoriser la flore mellifère, la jachère fleurie, les arbustes à baies. Seront interdites les essences jugées envahissantes.

L'autorisation de construire peut-être refusée si les travaux projetés requièrent la coupe et l'abattage d'arbres ou végétaux susceptibles de porter atteinte à l'équilibre paysager du site et à son environnement visuel.

Section III. *Critères environnementaux*

ARTICLE UP14 : Performances énergétiques et environnementales

Pour les espaces réservés aux stationnements, il est recommandé d'aménager des stationnements végétalisés, afin de réduire les espaces imperméabilisés.

L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) est recommandée.

L'utilisation de matériaux durables pour la construction est recommandée.

L'orientation et la conception des constructions, visant à limiter la consommation d'énergie, sont recommandées.

ARTICLE UP15 : Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Pour faciliter le déploiement de la fibre optique jusqu'à l'abonné (FttH), la loi de modernisation de l'économie de 2008 et ses décrets d'application imposent le câblage en fibre optique des bâtiments collectifs neufs de logements ou de locaux à usage professionnel.

Il conviendra, dans le cadre d'opération d'ensemble, de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres, ...) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation.

Chapitre 9. DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UT

CARACTÈRE DE LA ZONE

Extrait du rapport de présentation :

« Il s'agit d'une zone affectée au domaine public du chemin de fer et des autoroutes A48 et A49. ».

Dispositions réglementaires :

Sont admis la reconstruction à l'identique des constructions détruites ou dans le cadre d'une procédure de péril d'immeuble, notwithstanding les dispositions des articles du règlement de la zone concernée (dès lors que ladite construction ne respecterait pas ces dispositions).

Toutefois le permis de construire doit être déposé dans un délai de 4 ans à compter de la date du sinistre (prorogeable en cas d'impossibilité liée au fait d'un tiers, de cas fortuit ou de force majeure) ;

En application de l'article L111-3 du code de l'urbanisme, la reconstruction pourra être refusée dans le cas où le terrain d'assiette de la construction est concerné par un emplacement réservé au titre de l'article L123-1-5-8° du code de l'urbanisme ou une servitude au titre de l'article L123-2 c) du code de l'urbanisme.

De plus, la reconstruction pourra également être refusée si celle-ci génère des problèmes au regard de la sécurité de circulation routière.

Toutes les occupations et utilisations du sol admises dans cette zone sont, par ailleurs, soumises aux dispositions réglementaires des documents suivants, annexés au PLU :

- Le Plan de Prévention des Risques Inondations de l'Isère (approuvé le 29 août 2007) concerne une partie du territoire : ses dispositions réglementaires sont précisées en annexes du PLU
- le Plan de Prévention des Risques Naturels (approuvé le 22 avril 2011) concerne l'ensemble du territoire : ses dispositions réglementaires sont précisées en annexes du PLU
- le Plan de Prévention des Risques Technologiques Stepan Europe (approuvé le 25 septembre 2013) : ses dispositions réglementaires sont précisées en annexes du PLU,
- le Plan de Prévention des Risques Technologiques Titanobel, dès son opposabilité (prescrit depuis le 27 mars 2012) ;
- Tout autre risque avéré, notamment ceux liés aux Transports de Matières Dangereuses : les dispositions réglementaires correspondantes sont précisées en annexes du PLU, et en page 32 du présent document ;
- Toutes autres servitudes d'utilités publiques : les dispositions réglementaires correspondantes sont précisées en annexes du PLU.

Section I. *Nature de l'occupation du sol*

ARTICLE UT1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les constructions ayant la destination suivante :

- Habitat
- Bureaux, ne respectant pas les dispositions de l'article 2 ;
- Artisanat, ne respectant pas les dispositions de l'article 2 ;
- Entrepôt, ne respectant pas les dispositions de l'article 2 ;
- Commerce, ne respectant pas les dispositions de l'article 2 ;
- Hébergement hôtelier
- Industrie
- Exploitation agricole ou forestière

4.a. Règlement écrit

Sont également interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les installations classées ne respectant pas les dispositions de l'article 2 ;
- Le camping
- Le stationnement de caravanes
- Les installations de production d'énergie au sol
- Les carrières ainsi que les affouillements ou exhaussements ne respectant pas les dispositions de l'article 2 .

ARTICLE UT2 : Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admises les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article précédent.

Sous conditions, sont admises les destinations, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les commerces, bureaux, l'artisanat, la fonction d'entrepôt et les installations classés liés et nécessaires à l'activité ferroviaire et au fonctionnement des autoroutes ;
- Les affouillements et exhaussements des sols, nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans cette zone.

Section II. *Conditions de l'occupation du sol*

ARTICLE UT3 : conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

I. Accès :

Tout terrain enclavé demeure inconstructible, sauf s'il bénéficie d'une servitude de passage conclue entre propriétaires, conformément à l'article 682 du code civil.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, du brancardage et de la protection civile. Ils doivent également être adaptés à l'opération future et aménagés de façon à apporter la moindre gêne possible à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

Sur les voies principales, l'accès peut être interdit si la parcelle dispose d'un débouché sur une autre voie publique, dans des conditions suffisantes de sécurité.

Aucune opération ne peut prendre accès sur les chemins de halage, les servitudes de marchepied, les pistes cyclables, voies vertes, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques, les espaces publics végétalisés...

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux des voies publiques et des voies privées existantes.

II. Voirie

Les voiries et passages publics et privés doivent avoir des caractéristiques adaptées :

- A l'approche des matériels de lutte contre l'incendie, de protection civile, de brancardage, d'enlèvement des ordures ménagères, etc...
- Aux opérations à desservir conformément à la réglementation en vigueur, notamment celles liées à l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

La sécurité des piétons et des cycles doit être assurée par des aménagements adéquats.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des emprises des voies privées doivent être adaptées :

- aux usages qu'elles supportent ;
- aux opérations qu'elles doivent desservir ;
- au contexte urbain dans lequel elles se trouvent.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire demi-tour aisément.

4.a. Règlement écrit

ARTICLE UT4 : conditions de desserte des terrains par les réseaux**I. Eau**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

II. Assainissement**Eaux usées**

- Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement
- Les rejets d'eaux usées ou d'effluents dans les fossés, cours d'eau, réseau de collecte des eaux pluviales, ou autre ouvrage de traitement des eaux pluviales sont interdits.
- Dans les secteurs non desservis par le réseau d'assainissement collectif, le demandeur doit se rapprocher du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC), afin de s'assurer de la faisabilité d'un assainissement autonome.
- En tout état de cause, le projet devra être compatible avec les Plans de Préventions des Risques.

Eaux pluviales

- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, après mise en œuvre de tout dispositif opportun permettant d'écrêter les débits d'apport. Le pétitionnaire devra se rapprocher du gestionnaire, afin de connaître le débit.
- En l'absence ou en cas d'insuffisance du réseau public de collecte d'eaux pluviales, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales devront être assurés par tout dispositif opportun, à la charge exclusive du demandeur. Les dispositifs doivent être adaptés à l'opération projetée et au terrain.
- Aucun rejet direct dans le milieu naturel n'est autorisé.
- Dans le cas de canalisation en fossé (classé), il sera nécessaire de se conformer à l'avis du syndicat gestionnaire.
- Pour les terrains concernés par des prescriptions au regard des Plans de Prévention des Risques, des solutions alternatives pourront être envisagées, après validation des gestionnaires concernés.
- Les rejets d'eaux pluviales dans les réseaux publics ou privés d'assainissement d'eaux usées sont interdits.

III. Électricité, téléphone, télédistribution

Les branchements électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être établis en souterrain. Si l'établissement en souterrain est techniquement impossible, l'installation doit être la plus discrète possible. Dans ce dernier cas, elles emprunteront un tracé unique qui doit les insérer au mieux dans l'architecture des bâtiments supports et seront peintes dans le ton des façades qu'elles traversent.

Les accès aux parcelles, lorsqu'elles ne sont pas assujetties à des contraintes de sécurité, ou à des contraintes bioclimatiques devront se trouver au plus proche des réseaux électriques existants sur le domaine public.

Les coffrets de raccordement électrique, devront se positionner au plus proche des réseaux électriques existants sur le domaine public.

En zone inondable les branchements et dispositifs électriques, les chaudières doivent être installés, « hors d'eau », conformément aux dispositions des Plans de Prévention des Risques.

IV. Gestion des ordures ménagères

Pour la gestion des ordures ménagères, le pétitionnaire se rapprochera, le plus en amont possible, du gestionnaire, afin de s'accorder sur un dispositif approprié à l'opération (locaux de stockage, aire de présentation, containers enterrés...). Les aires de présentation doivent être aménagées, le long de la voie publique, sur le terrain d'assiette de l'opération.

V. Réseau de chaleur

A l'intérieur du périmètre de développement prioritaire (annexé au PLU), toute installation d'un bâtiment neuf ou faisant l'objet de travaux de rénovation importants, dès lors que la puissance pour le chauffage, la

4.a. Règlement écrit

climatisation ou la production d'eau chaude dépasse 30 kilowatts, devra être obligatoirement raccordée au réseau de chaleur.

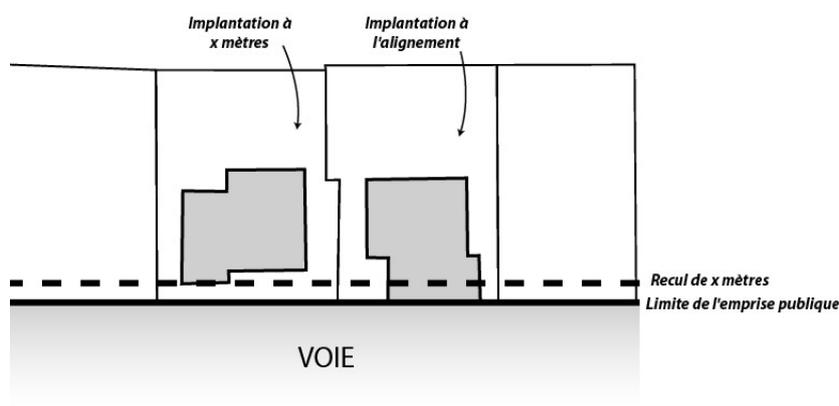
ARTICLE UT5 : superficie minimale des terrains constructibles

Non règlementé.

ARTICLE UT6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Implantation à l'alignement ou en recul de x mètres par rapport aux voies publiques ouvertes à la circulation publique : Il s'agit d'une implantation à l'alignement ou à une distance prescrite calculée depuis l'alignement.

Les règles suivantes s'appliquent par rapport aux voies existantes, modifiées ou à créer, ouvertes à la circulation publique.



Sauf dispositions contraires portées au document graphique, les constructions doivent s'implanter avec un recul minimum de 5 mètres de l'alignement.

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

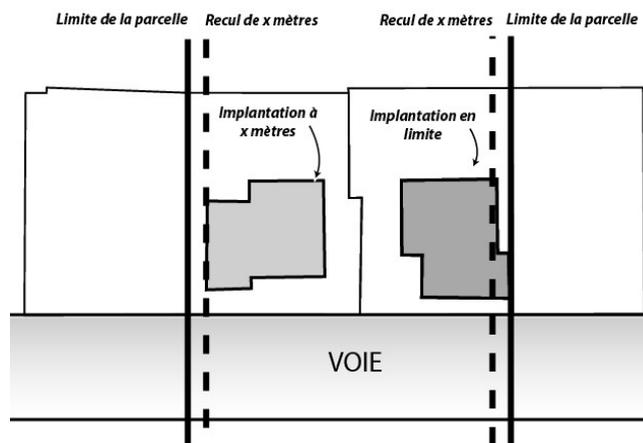
Les dispositions, ci-avant, ne s'appliquent pas pour la construction d'équipements publics ou à usage d'intérêt général.

ARTICLE UT7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Implantation en limite ou en recul de x mètres par rapport aux limites séparatives : Il s'agit d'une implantation sur la limite entre 2 parcelles contiguës ou à une distance prescrite calculée depuis cette limite.

Les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives s'appliquent également aux terrasses significativement surélevées ou comportant des fondations profondes.

4.a. Règlement écrit



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

La construction d'annexes, piscines et pergolas est autorisée dans la bande de retrait à condition de respecter une distance minimum de 2 mètres par rapport aux limites séparatives.

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

Les dispositions, ci-avant, ne s'appliquent pas pour la construction d'équipements publics ou à usage d'intérêt général.

ARTICLE UT8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions non contiguës sur une même propriété doivent être implantées à une distance, en tout point des bâtiments, au moins égale à 4 mètres. Les constructions qui sont reliées par une pergola créant un lien fonctionnel, sont considérées comme des constructions contiguës.

Les dispositions, ci-avant, ne s'appliquent pas pour la construction d'équipements publics ou à usage d'intérêt général.

ARTICLE UT9 : Emprise au sol des constructions

Non règlementé.

Les dispositions, ci-avant, ne s'appliquent pas pour la construction d'équipements publics ou à usage d'intérêt général.

ARTICLE UT10 : hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est mesurée, en tout point du bâtiment, à partir du terrain naturel et fini jusqu'à :

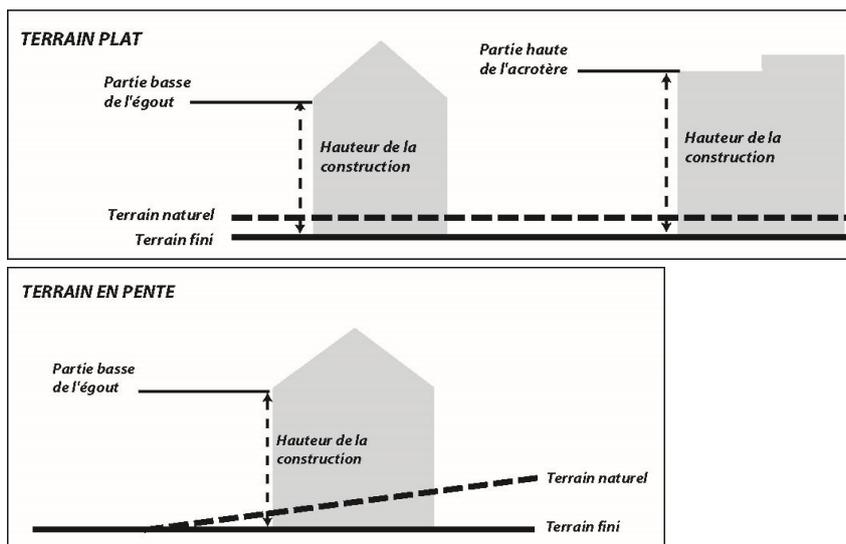
- la partie basse de l'égout de toiture pour les toitures traditionnelles (toitures à pans), dans la limite d'un égout d'une profondeur maximale de 30cm.
- la partie haute de l'acrotère, dans le cas d'une toiture terrasse.

Les ouvrages techniques et cheminées ne sont pas pris en compte.

Dans le cas de toiture terrasse accessible, les garde-corps ne sont pas pris en compte dans la limite de 1,10 mètre.

Une hauteur plus importante pourra être admise pour des accès aux sous-sols, sous réserve d'une bonne intégration.

4.a. Règlement écrit



La hauteur maximale des constructions est limitée à 9 mètres.

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

Les dispositions, ci-avant, ne s'appliquent pas pour la construction d'équipements publics ou à usage d'intérêt général.

ARTICLE UT11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Les dispositions de l'article R.111-21 du code de l'urbanisme rappelées ci-dessous sont applicables.

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

Il est recommandé, en ce qui concerne l'aspect architectural, que les autorisations de construire fassent l'objet d'une consultation préalable de l'architecte conseil de la commune, dès les premières esquisses. Par ailleurs, des fiches conseils et des nuanciers sont à disposition à l'hôtel de ville.

Les constructions doivent établir une continuité évidente de perception et d'aménagement avec le bâti environnant. Pour ce faire, celles-ci seront composées dans un rapport étroit avec les constructions voisines en intégrant les grands principes de leur volumétrie et le lien avec l'espace public. On recherchera de préférence des volumes simples soigneusement implantés selon les spécificités climatiques du site, la topographie des terrains, les caractéristiques du bâti existant alentour, et réalisés avec des matériaux s'intégrant harmonieusement dans l'environnement naturel ou urbain.

I. Terrassement et mouvements de sol pour l'implantation des constructions

Les terrasses et talus nouveaux doivent être intégrés de manière harmonieuse sans altérer la vision paysagère globale.

Tout enrochement par des blocs de pierres en rupture d'échelle avec le paysage, ainsi que les matériaux de maintien synthétique pérenne sont à proscrire.

II. Façades

Les différents murs d'une construction, qu'ils soient visibles ou non de la voie publique, doivent présenter un aspect fini de qualité et donner des garanties de pérennité et de bon vieillissement. Les murs séparatifs, les murs

4.a. Règlement écrit

aveugles apparents et les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales.

Sont interdits :

- l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts, tels que carreaux de plâtre, agglomérés, briques creuses, parpaings ...
- les imitations de matériaux tels que fausses pierres, les décors de façade surabondants...

La finition de l'enduit de façade sera à grain fin (frottée fin, gratté ou talochée fin). Les enduits rustiques à relief (texturés, projetés-écrasés...) sont interdits.

La couleur de l'enduit ou des matériaux de façades devra respecter la tonalité générale du site environnant. Pour le choix de la teinte, il est conseillé de contacter l'architecte-conseil de la commune et de se référer à la palette de couleurs disponible à l'hôtel de ville.

III. Les ouvertures et menuiseries

Les menuiseries de couleur vive ne respectant pas la tonalité générale du site bâti sont à proscrire. La couleur des menuiseries sera en harmonie avec les teintes de la façade.

IV. Toitures et couverture

La toiture et la couverture des constructions seront intégrées de manière harmonieuse, sans altérer la vision paysagère globale.

Pour le choix du type de tuiles, il est conseillé de contacter l'architecte-conseil de la commune et de se référer au panel de tuiles disponibles à l'hôtel de ville.

V. Les ouvrages techniques

La pose en saillie des ouvrages techniques est interdite.

Les ouvrages techniques (systèmes de refroidissement, rejets des bouches de chaudières, cage d'escalier, machinerie d'ascenseur, dispositifs de climatisation, chauffe-eau solaires, éléments de compteurs...) doivent faire l'objet d'une intégration architecturale au volume des toitures des bâtiments.

Les emplacements, pour le stockage des bennes d'évacuation des déchets, seront aménagés, de préférence, encastrés dans le sol, avec protections visuelles périphériques et plantations.

VI. Les clôtures

Les dispositions relatives aux clôtures s'appliquent également aux clôtures et portails situés en retrait des limites de propriété.

Les clôtures nouvelles

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 m sur voie publique et en limite séparative.

Afin de conserver à la zone d'activités un caractère ouvert végétal, les clôtures seront avantagement assurées par des haies vives, éventuellement bordées par des grilles ou grillage (couleur vert foncé) dont la hauteur maximale par rapport au terrain naturel est fixée à 2 mètres.

Dans le cadre d'une opération d'ensemble (lotissement...), les clôtures devront présenter une unité de matériaux et d'aspect.

Sont interdits : les murs bahut, les murettes, les murs pleins, les palissades, les clôtures bois et les poteaux béton.

Ces dispositions ne sont pas applicables dans le cas de clôtures contiguës à des clôtures existantes.

En zone inondable, les clôtures dont la perméabilité est insuffisante pour assurer l'écoulement des crues et des ruissellements sont interdites. L'implantation de haies, constituées d'essences variées, éventuellement doublées d'un grillage à maille souple, est préconisée.

D'une manière générale, il est recommandé de constituer des clôtures ouvertes, à la fois pour l'écoulement des eaux pluviales et le passage de la petite faune.

4.a. Règlement écrit

Cas particulier des terrains situés au droit des voiries de catégorie 1, 2 et 3 (conformément au classement sonore des voiries par arrêté préfectoral n° 2011-322-0005) :

Des dérogations sont possibles, dans l'objectif de réaliser un dispositif de protection contre le bruit. Ce dernier devra être en retrait de la limite de propriété et masqué par un dispositif végétal (haie vive par exemple).

Lorsque le terrain est situé à l'angle d'une autre voirie (ou d'un terrain inconstructible), le dispositif de protection pourra y être prolongé sur une profondeur maximale de 15m.

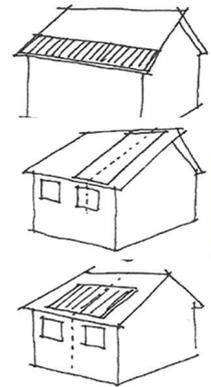
NB : il est conseillé de se reporter à la fiche guide du CAUE, annexée au PLU.

VII. Les dispositifs de production d'énergie renouvelablePanneaux solaires et cellules photovoltaïques

Ces dispositifs doivent faire l'objet d'une mise en place esthétique réfléchie autant que peut l'être celle d'une composition de façade.

Plusieurs possibilités peuvent être envisagées :

- Des panneaux sur toute la longueur de la toiture en partie basse. Elle ne fonctionne que si la dimension des panneaux permet une bande rectangulaire de part en part.
- Création d'un axe par rapport à l'ouverture située en dessous et pose des panneaux de part et d'autre de cet axe ;
- Si la façade est symétrique, et si la surface des panneaux est trop importante, pose des panneaux de façon centrée en largeur et de préférence en partie basse.

Autres dispositifs :

Les règles ci-dessus s'appliquent. De plus, les éléments techniques doivent faire l'objet d'une intégration soignée. Par ailleurs, les deux derniers cas de figure serviront également de référence pour l'installation de fenêtres de toit.

Les dispositions, ci-avant, ne s'appliquent pas pour la construction d'équipements publics ou à usage d'intérêt général.

ARTICLE UT12 : Stationnement

Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions ou installations et doit être assuré en dehors des voies et espaces publics.

Pour les logements de type locatif social, il est exigé, à maxima, une place de stationnement par logement.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé, à moins de 300 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

Dans le cas où le constructeur ne peut pas satisfaire aux obligations résultant de l'alinéa précédent, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même :

- soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération ;
- soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'une automobile dans le cas de garages collectifs ou aires de stationnement est de 12.5m², les accès et les aires d'évolution interne exclus.

4.a. Règlement écrit

Lorsque le nombre de places de stationnement requises est exprimé par tranche de surface de plancher (m²), une place supplémentaire est exigée dès que la tranche est significativement entamée, c'est-à-dire à partir de 50% de la tranche supérieure

- **Pour le stationnement automobile**

Il est exigé pour les destinations suivantes :

Bureaux, entrepôt et locaux artisanaux : 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher ;

Commerce : 1 place par tranche de 15m² de surface de vente.

Les dispositions, ci-avant, ne s'appliquent pas pour la construction d'équipements publics ou à usage d'intérêt général.

ARTICLE UT13 : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations

Définition : Les espaces libres correspondent aux espaces non occupés par les constructions, les aménagements de voirie et les surfaces de stationnement.

Les aires de stationnement devront être plantées d'arbres de haute tige à raison d'une unité tous les 6 véhicules au moins.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.

Des rideaux de végétation peuvent être imposés afin de masquer les constructions ou installations.

Les plantations d'essences locales, tant d'arbres, d'arbustes, que de flore herbacée, seront privilégiées (cf. charte paysagère du Pays Voironnais). Il faudra, de préférence, valoriser la flore mellifère, la jachère fleurie, les arbustes à baies. Seront interdites les essences jugées envahissantes.

Les dispositions, ci-avant, ne s'appliquent pas pour la construction d'équipements publics ou à usage d'intérêt général.

Section III. ***Critères environnementaux***

ARTICLE UT14: Performances énergétiques et environnementales

Pour les espaces réservés aux stationnements, il est recommandé d'aménager des stationnements végétalisés, afin de réduire les espaces imperméabilisés.

L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) est recommandée.

L'utilisation de matériaux durables pour la construction est recommandée.

L'orientation et la conception des constructions, visant à limiter la consommation d'énergie, sont recommandées.

Les dispositions, ci-avant, ne s'appliquent pas pour la construction d'équipements publics ou à usage d'intérêt général.

ARTICLE UT15 : Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Pour faciliter le déploiement de la fibre optique jusqu'à l'abonné (FttH), la loi de modernisation de l'économie de 2008 et ses décrets d'application imposent le câblage en fibre optique des bâtiments collectifs neufs de logements ou de locaux à usage professionnel.

Il conviendra, dans le cadre d'opération d'ensemble, de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres, ...) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation.

Les dispositions, ci-avant, ne s'appliquent pas pour la construction d'équipements publics ou à usage d'intérêt général.

4.a. Règlement écrit

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

Chapitre 1. DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 1AUH

CARACTÈRE DE LA ZONE

Extrait du rapport de présentation :

« Zone d'urbanisation future, correspondant à une zone à vocation principale d'Habitat, sur le secteur de l'Hoirie, avec toutefois la possibilité d'admettre des bureaux lorsqu'ils sont intégrés à une opération à dominante d'habitat (1AUHf) et du commerce ainsi que des bureaux et entrepôts (1AUHE).

Elle ne peut accueillir de constructions, à court terme, car les voies publiques, les réseaux d'eau, d'électricité ou d'assainissement existant à la périphérie de cette zone n'a pas de capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Son urbanisation est conditionnée à la réalisation des réseaux de capacités nécessaires à l'urbanisation projetée dans le cadre de la ZAC de l'Hoirie.

Elle comprend des sous-secteurs du fait d'une recherche de mixité fonctionnelle et des formes urbaines présentant des typologies de bâti différentes.

- 1AUHa, 1AUHb, 1AUHc, 1AUHd, 1AUHe, 1AUHf, 1AUHg à vocation principale d'Habitat. Du fait de sa localisation au sein de l'Espace Préférentiel de Développement, introduit par le SCoT, elle impose la densité minimale, proposée par le SCoT pour l'Habitat.
- 1AUHE à vocation principale de commerce. »

Dispositions réglementaires :

Sont admis la reconstruction à l'identique des constructions détruites ou dans le cadre d'une procédure de péril d'immeuble, notwithstanding les dispositions des articles du règlement de la zone concernée (dès lors que ladite construction ne respecterait pas ces dispositions).

Toutefois le permis de construire doit être déposé dans un délai de 4 ans à compter de la date du sinistre (prorogeable en cas d'impossibilité liée au fait d'un tiers, de cas fortuit ou de force majeure) ;

En application de l'article L111-3 du code de l'urbanisme, la reconstruction pourra être refusée dans le cas où le terrain d'assiette de la construction est concerné par un emplacement réservé au titre de l'article L123-1-5-8° du code de l'urbanisme ou une servitude au titre de l'article L123-2 c) du code de l'urbanisme.

De plus, la reconstruction pourra également être refusée si celle-ci génère des problèmes au regard de la sécurité de circulation routière.

Toutes les occupations et utilisations du sol admises dans cette zone sont, par ailleurs, soumises aux dispositions réglementaires des documents suivants, annexés au PLU :

- Le Plan de Prévention des Risques Inondations de l'Isère (approuvé le 29 août 2007) concerne une partie du territoire : ses dispositions réglementaires sont précisées en annexes
- le Plan de Prévention des Risques Naturels (approuvé le 22 avril 2011) concerne l'ensemble du territoire : ses dispositions réglementaires sont précisées en annexes
- Tout autre risque avéré, notamment ceux liés aux Transports de Matières Dangereuses : les dispositions réglementaires correspondantes sont précisées en annexes ;

Toutes autres servitudes d'utilités publiques : les dispositions réglementaires correspondantes sont précisées en annexes.

A noter que la servitude de «mixité sociale» en application de l'article L151-15 du code de l'urbanisme imposant pour les constructions à usage d'habitation, comptant plus de 15 logements et/ou 1200m² de surface de plancher, dans leur programmation, à minima 33% de surface de plancher de logements sociaux, n'est pas opposable à la zone 1AUH qui répond à ces objectifs au regard des surfaces de plancher proposées et de l'utilisation des programmes de mixité sociale sur la zone.

4.a. Règlement écrit

Section I. ***Nature de l'occupation du sol*****ARTICLE 1AUH1 : Occupations et utilisations du sol interdites**

Sont interdites les constructions ayant la destination suivante :

- Habitat ne respectant pas les conditions fixées à l'article suivant
- Commerce ne respectant pas les conditions fixées à l'article suivant
- Bureau ne respectant pas les conditions fixées à l'article suivant
- Entrepôt ne respectant pas les conditions fixées à l'article suivant
- Industrie
- Exploitation agricole ou forestière
- Hébergement hôtelier

Sont également interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Le camping
- Le stationnement de caravanes
- Les installations de production d'énergie au sol
- Les installations classées pour la protection de l'environnement ne respectant pas les conditions fixées à l'article suivant
- Les carrières ainsi que les affouillements ou exhaussements ne respectant pas les conditions fixées à l'article suivant

ARTICLE 1AUH2 : Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sous conditions, sont admises les destinations, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Habitat, uniquement en secteurs 1AUHa, 1AUHb, 1AUHc, 1AUHd, 1AUHe, 1AUHf, 1AUHg et dans les conditions suivantes :
Les surfaces de plancher minimales et maximales autorisées pour la ZAC de l'Hoirie résultent de la programmation suivante :

	SP minimale	SP maximale
En secteur 1AUHa, b, c, d, e, f, g : Habitat	14.600 m ²	14.800 m ²
En secteur 1AUHf : Bureaux	Non réglementées	900 m ²
En secteur 1AUHE : commerce Dont surface de vente Entrepôt Bureaux	Non réglementées	4.100 m ²

La ventilation des surfaces de plancher pour l'Habitat (minimum / maximum) se fera dans le cadre des cahiers des charges de cession ou des conventions de participation aux équipements publics de la ZAC afin d'assurer le respect des Surfaces minimales et maximales sur l'ensemble du secteur 1AUH.

- Bureau :
En secteur 1AUHf, à condition qu'il soit intégré dans un bâtiment mixte voué principalement à l'habitat
 - En secteur 1AUHE, à condition qu'il soit intégré dans un bâtiment mixte et nécessaire au commerce autorisé dans la zone
- Commerce, en secteur 1AUHE (y compris station-service, drive), avec un maxima de 2.500 m² de surface de vente
- Entrepôt, uniquement en secteur 1AUHE, à condition qu'il soit intégré dans un bâtiment mixte et nécessaire au commerce autorisé dans la zone

4.a. Règlement écrit

Sont également admises, sous condition, les destinations, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement, uniquement en secteur AUHE, à condition :
 - Qu'elles soient intégrées à un projet mixte autorisé dans la zone à destination principale de commerce.
 - Que leur implantation n'entraîne pas pour leur voisinage des nuisances significatives, soit que l'établissement soit en lui-même peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances soient prises.
- Les constructions, installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (bassin d'orage, assainissement, eau potable, électricité, gaz, télécommunications,...)
- Les affouillements et exhaussements du sol liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol, autorisées dans la zone
- Les équipements d'infrastructure ayant vocation à desservir les futures constructions

Section II. **Conditions de l'occupation du sol**

ARTICLE 1AUH3 : conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

I. Accès

Tout terrain enclavé demeure inconstructible, sauf s'il bénéficie d'une servitude de passage conclue entre propriétaires, conformément à l'article 682 du code civil.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, du brancardage et de la protection civile. Ils doivent également être adaptés à l'opération future et aménagés de façon à apporter la moindre gêne possible à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

Sur les voies principales, l'accès peut être interdit si la parcelle dispose d'un débouché sur une autre voie publique, dans des conditions suffisantes de sécurité.

Aucune opération ne peut prendre accès sur les chemins de halage, les servitudes de marchepied, les espaces publics végétalisés...

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux des voies publiques et des voies privées existantes ou à créer.

Le « Plan de Masse - Implantation du bâti et espaces libres » précise le positionnement des principaux accès aux lots.

II. Voirie

Les voiries et passages publics et privés doivent avoir des caractéristiques adaptées :

- A l'approche des matériels de lutte contre l'incendie, de protection civile, de brancardage, d'enlèvement des ordures ménagères, etc...
- Aux opérations à desservir conformément à la réglementation en vigueur.

La sécurité des piétons et des cycles doit être assurée par des aménagements adéquats.

Les dimensions, forment les caractéristiques techniques des emprises des voies privées doivent être adaptées :

- Aux usages qu'elles supportent
- Aux opérations qu'elles doivent desservir
- Au contexte urbain dans lequel elles se trouvent

En secteur 1 AUHE, il est nécessaire de trouver, sur le fond même, les emplacements suffisants pour permettre les manœuvres de chargement et de déchargement des véhicules, ainsi que leur stationnement.

4.a. Règlement écrit

ARTICLE 1AUH4 : conditions de desserte des terrains par les réseaux**I. Eau**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

II. Assainissement**Eaux usées**

- Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement conformément à l'article 33 du Code de la Santé Publique.
- Les rejets d'eaux usées ou d'effluents dans les fossés, cours d'eau, réseau de collecte des eaux pluviales, ou autre ouvrage de traitement des eaux pluviales sont interdits.

Eaux pluviales

- A l'exception de l'emprise du bâtiment commercial (et réserve) en zone 1AUHE, la gestion des eaux pluviales des espaces privés sera réalisée à la parcelle avec :
 - La mise en place de système permettant l'infiltration des eaux pluviales ;
 - Un dimensionnement permettant la gestion des pluies de fréquence de retour 30 ans.
- A l'occasion de pluies de fréquence de retour 30 ans, les eaux déborderont des ouvrages de gestion des eaux pluviales des parcelles et rejoindront le parcours à moindre dommage à ruissellement.
- En cas d'impossibilité technique avérée ne permettant pas de satisfaire aux obligations d'infiltration des eaux pluviales, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, après mise en œuvre de tout dispositif opportun permettant d'écarter les débits d'apport, débit limité à 15 L/s/ha.
- Aucun rejet direct dans le milieu naturel n'est autorisé.
- Les rejets d'eaux pluviales dans les réseaux publics ou privés d'assainissement d'eaux usées sont interdits.

Rejets activités commerciales en 1AUHE :

- Les activités ne doivent rejeter au réseau public d'assainissement que des effluents pré-épurés conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.
- Tout rejet relevant de la législation sur les installations classées doit faire l'objet d'un traitement préalable approprié avant le déversement dans le réseau public. Par ailleurs une convention particulière entre le pétitionnaire et le gestionnaire du réseau devra être établie.

III. Électricité, téléphone, télédistribution

Les branchements électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être établis en souterrain. Si l'établissement en souterrain est techniquement impossible, l'installation doit être la plus discrète possible. Dans ce dernier cas, elles emprunteront un tracé unique qui doit les insérer au mieux dans l'architecture des bâtiments supports et seront peintes dans le ton des façades qu'elles traversent.

Les accès aux parcelles, lorsqu'elles ne sont pas assujetties à des contraintes de sécurité, ou à des contraintes bioclimatiques devront se trouver au plus proche des réseaux électriques existants sur le domaine public.

Les coffrets de raccordement électrique, devront se positionner au plus proche des réseaux électriques existants sur le domaine public.

En zone inondable les branchements et dispositifs électriques, les chaudières doivent être installés, « hors d'eau », conformément aux dispositions des Plans de Prévention des Risques.

IV. Gestion des ordures ménagères

Pour la gestion des ordures ménagères, le pétitionnaire se rapprochera, le plus en amont possible, du gestionnaire, afin de s'accorder sur un dispositif approprié à l'opération (locaux de stockage, aire de présentation, containers enterrés...).

4.a. Règlement écrit

V. Sécurité incendie

Les constructions doivent disposer des moyens permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie. L'utilisation du réseau public d'eau potable pour la défense incendie est admise ; toutefois, lorsqu'en raison de la nature du projet, les besoins définis par les services de secours excèdent les capacités de desserte du réseau public d'eau potable, le projet doit mettre en œuvre les moyens complémentaires nécessaires.

VI. Energie / Réseau de chaleur bois

Obligation de raccordement : Loi n°80-531 du 15 juillet 1980 relative aux économies d'énergie et à l'utilisation de la chaleur.

« Dans les zones délimitées par le ou les périmètres de développement prioritaire, toute installation d'un bâtiment neuf ou faisant l'objet de travaux de rénovation importants, qu'il s'agisse d'installation industrielle ou d'installation de chauffage de locaux, de climatisation ou de production d'eau chaude excédant un niveau de puissance de trente kilowatts, doit être raccordée au réseau concerné ».

L'article L.224-2 du Code de l'Environnement prévoit l'obligation d'équiper les immeubles d'habitations ou usage tertiaire de dispositifs permettant le choix ou le remplacement à tout moment de la vie du bâtiment, de tout type d'énergie.

Toute construction doit être raccordée au réseau public de chauffage urbain à l'exception du secteur 1AUHE.

ARTICLE 1AUH5 : superficie minimale des terrains constructibles

Non règlementé.

ARTICLE 1AUH6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

La zone 1AUH est inscrite dans un périmètre de plan de masse intégré aux pièces graphiques. Les dispositions applicables sont celles prévues par ces Plans.

Les constructions doivent s'implanter à l'alignement ou au retrait des voies existantes, modifiées ou à créer, ouvertes à la circulation publique conformément au document graphique dénommé « Plan de Masse - Implantation du bâti et espaces libres ».

Les marges de recul par rapport à l'avenue du 11 Novembre seront respectées.

Les prescriptions du « Plan de Masse - Implantation du bâti et espaces libres » s'appliquent au corps principal du bâtiment. Les encorbellements, les passées de toiture éventuelles, les balcons ne sont pas pris en compte dans la limite de 1 mètre en 1AUHa, b, c, d, e, f, g et de 2 mètres en 1AUHE.

Le « Plan de Masse - Implantation du bâti et espaces libres » précise les « emprises ponctuelles autorisées » (cage d'escalier, coursives, ascenseur)

Dans le cas de surplomb ou d'occupation du domaine public, le pétitionnaire doit disposer d'une autorisation d'occupation du domaine public (existant ou futur).

Les emprises constructibles maximales indiquées au « Plan de Masse - Implantation du bâti et espaces libres » ne s'appliquent pas aux constructions en sous-sol ou ayant une hauteur maximale de 1,50 mètres à l'acrotère à compter du sol naturel (sous-sol, parkings...).

Les dispositions, ci-avant, ne s'appliquent pas pour la construction d'équipements publics ou à usage d'intérêt général, ainsi que pour les locaux de présentation des ordures ménagères ou transformateurs, ainsi que pour le secteur 1AUHe « les annexes nécessaires à l'activité commerciale (abris chariots et vélos) dans la limite de 40 m² d'emprise au sol et de 3 mètres de hauteur ».

ARTICLE 1AUH7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

La zone 1AUH est inscrite dans un périmètre de plan de masse intégré aux pièces graphiques. Les dispositions applicables sont celles prévues par ces plans. Les constructions doivent s'implanter conformément au document graphique dénommé « Plan de Masse - Implantation du bâti et espaces libres ».

4.a. Règlement écrit

Les prescriptions du « Plan de Masse - Implantation du bâti et espaces libres » s'appliquent au corps principal du bâtiment. Les encorbellements, les passées de toiture éventuelles, les balcons, ne sont pas pris en compte dans la limite de 1 mètre de débordement au-dessus de 2.50 mètres du sol fini.

Le « Plan de Masse - Implantation du bâti et espaces libres » précise les « emprises ponctuelles autorisées » (cage d'escalier, coursives, ascenseur).

Les emprises constructibles indiquées « Plan de masse » ne s'appliquent pas aux constructions en sous-sol ou ayant une hauteur maximale de 1,50 mètres à l'acrotère à compter du sol naturel (sous-sol, parkings...)

Ces dispositions s'appliquent également, pour les constructions sur les parcelles ayant une limite avec une parcelle privée située à l'extérieur de la ZAC.

Les dispositions, ci-avant, ne s'appliquent pas pour la construction d'équipements publics ou à usage d'intérêt général, ainsi que pour les locaux de présentation des ordures ménagères ou transformateurs, ainsi que pour le secteur 1AUHe « les annexes nécessaires à l'activité commerciale (abris chariots et vélos) dans la limite de 40 m² d'emprise au sol et de 3 mètres de hauteur et pour la couverture de places de stationnement et de circulation pour les Personnes à Mobilité Réduite dans la limite de la zone prévue à cet effet au « Plan de Masse - Implantation du bâti et espaces libres » et de 3 mètres de hauteur par rapport au terrain fini ».

ARTICLE 1AUH8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La zone 1AUH est inscrite dans un périmètre de plan de masse intégré aux pièces graphiques. Les dispositions applicables sont celles prévues par ces plans. Les constructions doivent s'implanter conformément au document graphique dénommé « Plan de Masse - Implantation du bâti et espaces libres ».

Les constructions non contiguës sur un même terrain doivent être implantées à une distance, en tout point des bâtiments, au moins égale à 4 mètres. Les constructions qui sont reliées par une pergola créant un lien fonctionnel, sont considérées comme contiguës.

Cette distance ne s'applique pas aux piscines non couvertes et aux constructions d'annexes d'une emprise au sol inférieure à 30 m².

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions en sous-sol ou ayant une hauteur maximale de 1 mètre à compter du sol naturel (sous-sol, parkings...).

Les dispositions, ci-avant, ne s'appliquent pas pour la construction d'équipements publics ou à usage d'intérêt général, ainsi que pour les locaux de présentation des ordures ménagères ou transformateurs, ainsi que pour le secteur 1AUHe « les annexes nécessaires à l'activité commerciale (abris chariots et vélos) dans la limite de 40 m² d'emprise au sol et de 3 mètres de hauteur et pour la couverture de places de stationnement et de circulation pour les Personnes à Mobilité Réduite dans la limite de la zone prévue à cet effet au « Plan de Masse - Implantation du bâti et espaces libres » et de 3 mètres de hauteur par rapport au terrain fini ».

ARTICLE 1AUH9 : Emprise au sol des constructions

Les possibilités d'emprise au sol des constructions résultent des dispositions indiquées graphiquement au « Plan de Masse - Implantation du bâti et espaces libres » et de l'application des autres articles du PLU, en particulier les articles 6, 7, 8, 10, 12, 13, 14 et 15.

ARTICLE 1AUH10 : hauteur maximale des constructions

Compte tenu du caractère de la zone qui s'inscrit dans la ZAC de l'Hoirie qui a fait l'objet d'une réflexion architecturale spécifique au projet (Architecture, plan masse, ...), les dispositions relatives à la hauteur des constructions du lexique du PLU ne s'appliquent pas au présent article. La définition des attiques au lexique reste quant à elle opposable à l'exception des cages d'ascenseur et d'escalier qui ne sont pas prises en compte dans le linéaire de façade.

Les ouvrages techniques, les cheminées, cages d'ascenseurs, ... et les dispositifs mis en œuvre pour leur intégration esthétique ne sont pas pris en compte pour les règles de hauteur maximale.

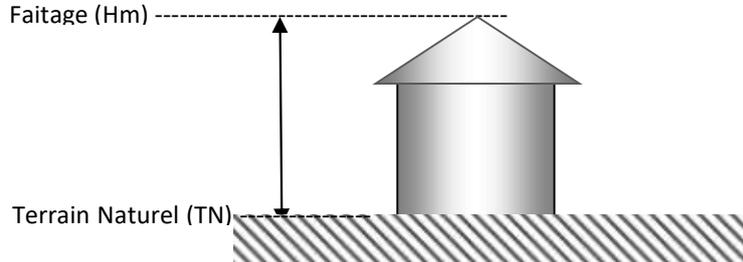
Dans le cas de toiture terrasse accessible ou de dispositifs de protection pour l'entretien, le garde-corps n'est pas pris en compte dans la limite de 1,10 mètre et sous condition de transparence architecturale.

4.a. Règlement écrit

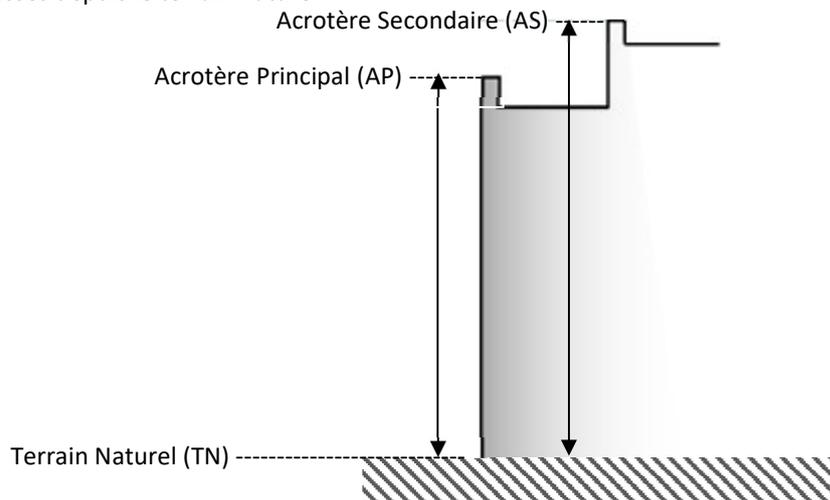
La zone 1AUH et les secteurs correspondants AUHa, b, c, d, e, f, g et AUHE s'inscrivent dans un périmètre de plan de masse intégré aux pièces graphiques. Les dispositions applicables sont celles prévues par ce plan. Les constructions doivent respecter le document graphique « Plan de Masse – Plan des hauteurs ».

Le « Plan de Masse – Plan des hauteurs », précise la hauteur maximale des constructions. Elle est mesurée en tout point du bâtiment, à partir du terrain naturel jusqu'au :

- Faitage de toiture à pans pour les bâtiments recouverts d'une toiture à pans lorsqu'elle est imposée dans les secteurs AUHb et AUHg.



- Haut de l'acrotère, dans le cas d'une toiture terrasse lorsqu'elle est imposée dans les secteurs AUHa, c, d, e, f, g et AUHE. Le « Plan de Masse – Plan des hauteurs » précise pour les secteurs 1AUHc et 1AUHe et 1AUHg ou l'attique est admis (1 niveau d'attique maximum), la hauteur maximale des constructions autorisées pour les constructions à destination d'habitat, à l'acrotère principal (AP) pour les toitures terrasses, à l'acrotère secondaire (AS) pour les toitures terrasses depuis le terrain naturel.



Les dispositions ci-avant, ne s'appliquent pas pour la construction d'équipements publics ou à usage d'intérêt général.

ARTICLE 1AUH11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Les dispositions de l'article R.111-21 du code de l'urbanisme rappelées ci-dessous sont applicables.

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

Un document graphique et une notice paysagère devront permettre d'apprécier l'insertion du projet de construction dans son environnement. Le choix des points de vue sera adapté à la nature du projet et à son contexte. Un dessin détaillé et un descriptif de mise en œuvre d'éléments d'architecture et de modénature pourront être demandés afin d'apprécier la qualité du projet.

En ce qui concerne l'aspect architectural des constructions autorisées dans la zone, les autorisations de construire feront l'objet d'une consultation de l'architecte conseil de la ville dès les premières esquisses et en conformité au cahier des prescriptions architecturales et environnementales établi, dans le cadre du cahier des charges de cession aux différents constructeurs et leurs concepteurs

4.a. Règlement écrit

I. Traitement des rez-de-chaussée

Les entrées principales des bâtiments devront être largement proportionnées et devront recevoir un traitement architectural particulièrement soigné. Les halls d'entrée seront traversant de préférence.

L'intimité des logements en rez-de-chaussée sur rue sera préservée par des dispositifs appropriés.

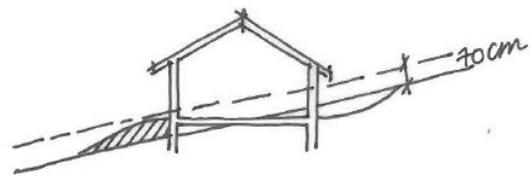
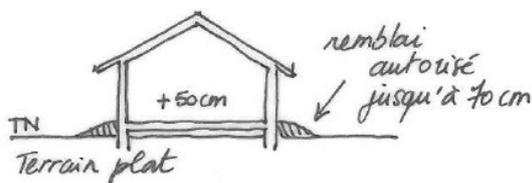
Les soubassements seront traités avec des matériaux pérennes et de qualité : pierre, béton brut soigné ou texturé, verre, ...

II. Terrassement et mouvements de sol pour l'implantation des constructions

Les terrasses et talus nouveaux doivent être intégrés de manière harmonieuse sans altérer la vision paysagère globale.

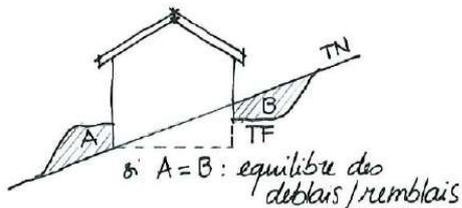
Cas n°1 : le terrain est plat ou en pente faible, entre 0 et 10 %.

Les remblais doivent être limités aux abords de la construction et non répartis sur l'ensemble du terrain.



Cas n°2 : le terrain a une pente supérieure à 10%

Il convient de trouver un équilibre entre déblai et remblai

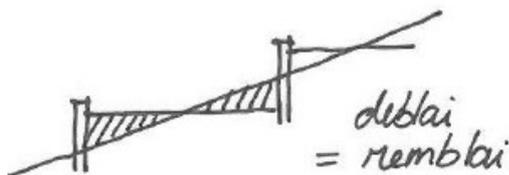


Les terrasses et talus nouveaux doivent être intégrés de manière harmonieuse sans altérer la vision paysagère globale.

Tout enrochement par des blocs de pierres en rupture d'échelle avec le paysage, ainsi que les matériaux de maintien synthétique pérenne sont proscrits.

Les aménagements des abords des constructions pour des terrains en pente nécessitent un accompagnement paysager en partie basse des soutènements (arbustifs ou végétal grimpant), ainsi qu'en partie haute (végétalisation ou retombants).

Croquis sur des aménagements techniques :



Ces dispositions ne s'appliquent pas au secteur 1AUHE ou les terrasses et talus nouveaux doivent être intégrés de manière harmonieuse sans altérer la vision paysagère globale et tout enrochement par des blocs de pierres en rupture d'échelle avec le paysage, ainsi que les matériaux de maintien synthétique pérenne sont à proscrire.

4.a. Règlement écrit

III. Façades

Les différents murs d'une construction, qu'ils soient visibles ou non de la voie publique, doivent présenter un aspect fini de qualité et donner des garanties de pérennité et de bon vieillissement. Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents et les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales.

- En secteurs 1AUHa, 1AUHb, 1AUHc, 1AUHd, 1AUHe, 1AUHf :

Les enduits rustiques à relief (texturés, projetés-écrasés...) sont interdits. Pour le choix de la teinte, l'architecte Conseil de la ville sera consulté en amont,

Les pignons seront toujours traités comme une façade principale. Ils ne seront pas aveugles, ils peuvent comporter des prolongements extérieurs, balcons ou loggias. Un soin tout particulier sera apporté au traitement des pignons sur espace public en jouant sur les retournements des ouvertures, les épaisseurs des prolongements extérieurs,

Les gouttières et les descentes d'eaux pluviales apparentes en PVC sont interdites. Sont également interdits les imitations de matériaux telles que fausses briques, fausses pierres apparentes...

- En secteur 1AUHE, sont interdits :
 - l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts, tels que carreaux de plâtre, agglomérés, briques creuses, parpaings...
 - les imitations de matériaux tels que fausses pierres, les décors de façade surabondants...

La finition de l'enduit de façade sera à grain fin (frottée fin, gratté ou talochée fin). Les enduits rustiques à relief (texturés, projetés-écrasés...) sont interdits.

La couleur de l'enduit ou des matériaux de façades devra respecter la tonalité générale du site environnant. Pour le choix de la teinte, il est conseillé de contacter l'architecte-conseil de la commune et de se référer à la palette de couleurs disponible à l'hôtel de ville.

IV. Ouvertures et menuiseries

- En secteurs 1AUHa, 1AUHb, 1AUHc, 1AUHd, 1AUHe, 1AUHf, 1AUHg :

Le dessin des baies et des garde-corps doit participer à la mise en valeur et à la composition de la façade (rythmes verticaux, horizontaux ...). Le positionnement, le dimensionnement des baies ainsi que le système d'occultation et de protection solaire, par leur dessin et leurs matériaux devront répondre aux objectifs de haute qualité environnementale (isolation, confort...),

Les coffres extérieurs de volets roulants et rideaux de protection sont autorisés, à condition qu'ils soient dissimulés (intérieur du bâti, intégré au nu de la façade),

- En secteur 1AUHE :

Les menuiseries de couleur vive ne respectant pas la tonalité générale du site bâti sont à proscrire. La couleur des menuiseries sera en harmonie avec les teintes de la façade.

V. Climatiseurs, antennes, transformateurs électriques

Les appareils de climatisation, les prises ou rejets d'air de type « ventouse », les conduits, les antennes paraboliques sont interdites sur les façades vues depuis l'espace public.

Les transformateurs électriques et coffrets techniques seront intégrés dans les constructions ou aux murs de clôture et dissimulés par une porte dont le traitement s'intégrera à la façade.

Protection garde-corps des terrasses accessibles pour l'entretien :

Les dispositifs de garde-corps pour la protection des personnes réalisant l'entretien des terrasses seront conçus dans le projet et figureront dans le dossier de permis de construire. Ils seront étudiés de manière à rester discrets et non visibles depuis le sol.

VI. Rapport entre l'espace privé et l'espace public

Le projet architectural et paysagé gèrera la transition entre l'espace privé et l'espace public. Les limites de domanialité seront lisibles et matérialisées (bâti, pieds de bâtiments végétalisés, lisses basses et clôtures, matériaux, revêtements de sol...). L'espace privé, visible depuis le domaine public, devra recevoir un traitement de qualité et permettra d'assurer la lisibilité des accès aux entrées d'immeubles, commerce, aux locaux communs et aux stationnements qui seront traités en espace paysager.

4.a. Règlement écrit

VII. Toitures et couverture

Compte tenu de leur visibilité depuis les immeubles voisins et depuis les montagnes entourant Voreppe, les toitures doivent être conçues comme une « cinquième façade » et recevoir un traitement soigné.

Le parti de toitures (à pans ou en terrasses) fera référence au plan de masse et à l'O.A.P.

Dans le cas de toiture à pans, la pente des toits ne devra pas être supérieure à 35% lorsque celles-ci sont imposées au plan des hauteurs, il est cependant possible dans le cas de toitures à pans, d'interrompre ponctuellement, par une couverture en terrasse, cette toiture.

Quatre conditions devront être respectées :

- Le linéaire de ces terrasses ne devra pas dépasser 30% du linéaire du bâtiment concerné,
- Leur niveau devra se situer à la couverture du rez +1 étage,
- Ces terrasses ne seront pas ouvertes à l'usage des habitants des logements mitoyens,
- Elles seront obligatoirement végétalisées.

Les toitures terrasses lorsque qu'elles sont imposées au plan des hauteurs pourront être surmontées d'un seul niveau dans le respect de l'article 1AUH10 :

- Soit des terrasses accessibles traitées avec des matériaux de revêtements de type jardin (dallage, gazon, plantations...),
- Soit des terrasses végétalisées.

Ces dernières dispositions ne s'appliquent pas au secteur AUHE.

VIII. Les ouvrages techniques

- En secteurs 1AUHa, 1AUHb, 1AUHc, 1AUHd, 1AUHe, 1AUHf, 1AUHg :

La pose en saillie des ouvrages techniques est interdite. Les ouvrages techniques (systèmes de refroidissement, rejets des bouches de chaudières, cage d'escalier, machinerie d'ascenseur, dispositif de climatisation, chauffe-eau solaires, éléments de compteurs...) seront intégrés dans l'architecture.

Les éléments techniques (caissons, volets roulants etc...) ne dépasseront pas sur le domaine public à l'exception des corniches et des appuis de fenêtres à l'exception du secteur 1AUHE sous réserve de l'obtention d'une autorisation d'occupation du domaine public délivrée par le gestionnaire compétent.

Les antennes et les paraboles doivent être installées uniquement sur les toitures et en recul par rapport aux façades sur rue. Dans les nouveaux immeubles collectifs, il est imposé la création d'antennes ou paraboles collectives à l'immeuble.

En toiture un soin particulier sera apporté au traitement des éléments techniques (blocs techniques, extraction d'air, climatisation, panneaux solaires, ...) afin de limiter l'impact visuel de ces installations et de les intégrer dans l'architecture.

Rappel : les dispositifs architecturaux mis en œuvre pour leur intégration esthétique ne sont pas pris en compte dans la règle de hauteur maximale.

- En secteur 1AUHE :

Les ouvrages techniques (systèmes de refroidissement, rejets des bouches de chaudières, cage d'escalier, machinerie d'ascenseur, dispositifs de climatisation, chauffe-eau solaires, éléments de compteurs...) doivent faire l'objet d'une intégration architecturale au volume des toitures des bâtiments.

Les emplacements, pour le stockage des bennes d'évacuation des déchets, seront aménagés, de préférence, encastrés dans le sol, avec protections visuelles périphériques et plantations.

IX. Clôtures

- En secteurs 1AUHa, 1AUHb, 1AUHc, 1AUHd, 1AUHe, 1AUHf, 1AUHg :

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,60 m sur voie publique et en limite.

Les clôtures seront assurées de préférence par une haie végétale d'essences locales variées. A défaut, les grillages ou clôtures ouvertes sont envisageables ; enfin, les murs bahut sont autorisés dans la limite de 0,60 m de hauteur, et à condition d'être surmontés de haies vives, de grillages à maille souple ou de clôtures ouvertes (25% de vide en vue droite) laissant le passage à la végétation.

La hauteur d'une clôture est mesurée en tout point en limite de propriété ou à l'alignement public.

4.a. Règlement écrit

L'implantation de haies, constituées d'essences locales variées est préconisée.

Ces dispositions ne sont pas applicables dans le cas de clôtures intégrées à la construction.

Les clôtures nouvelles intégrées à la construction ou contigües à des clôtures existantes

Des murs de hauteurs différentes pourraient être autorisés sous réserve de continuité du corps de rue, de justification et de ne pas sans créer d'insécurité.

- En secteur 1AUHE :

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 m sur voie publique et en limite séparative.

Afin de conserver un caractère ouvert végétal, les clôtures seront avantageusement assurées par des haies vives, éventuellement bordées par des grilles ou grillage (couleur gris foncé) dont la hauteur maximale est fixée à 2 mètres. Des couleurs différentes pourront être admises sous réserve de justification d'intégration paysagère.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux dispositifs verticaux (mur, talus, ...) limitant l'impact sonore et/ou visuel de l'activité commerciale par rapport aux propriétés riveraines. La hauteur de ce type de dispositif n'excèdera pas 2,00 mètres mesurée, en tout point au droit de son implantation.

Cas particulier des terrains situés au droit des voiries de catégorie 1, 2 et 3 (conformément au classement sonore des voiries par arrêté préfectoral n° 2011-322-0005) :

Des dérogations sont possibles, dans l'objectif de réaliser un dispositif de protection contre le bruit. Ce dernier devra être en retrait de la limite de propriété et masqué par un dispositif végétal (haie vive par exemple).

Lorsque le terrain est situé à l'angle d'une autre voirie (ou d'un terrain inconstructible), le dispositif de protection pourra y être prolongé sur une profondeur maximale de 15m.

NB : il est conseillé de se reporter à la fiche guide du CAUE, annexée au PLU.

X. Les dispositifs de production d'énergie renouvelable

Panneaux solaires et cellules photovoltaïques : ces dispositifs doivent faire l'objet d'une mise en place esthétique.

XI. Les éléments patrimoniaux repérés, au titre de l'article L123-1-5-7 du Code de l'Urbanisme

L'article L123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme permet, « d'identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection »

Sur le secteur de l'Hoirie des haies boisées offrant un espace tampon paysager entre le quartier de l'Hoirie et les pavillons existants, font l'objet d'une identification au titre de l'article L123-1-5-7, du Code de l'Urbanisme sur le « plan de masse » et le plan de zonage.

A ce titre, au-delà des dispositions applicables à la zone, certains éléments paysagers remarquables sont soumis à des mesures de protection et de mise en valeur spécifique :

Boisements remarquables (existants et à créer) :

- Toutes constructions y sont interdites
- Toutes les interventions sur ces boisements repérés doivent être conçues en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant leur intérêt ;
- Toute volonté d'abattage des boisements repérés doit faire l'objet d'une demande préalable d'abattage
- Les clôtures et dispositifs anti-bruit (1AUHE) sont autorisés en limite des boisements remarquables ;
- Tout stockage y est interdit.

Les dispositions, ci-avant, ne s'appliquent pas pour la construction d'équipements publics ou à usage d'intérêt général.

4.a. Règlement écrit

ARTICLE 1AUH12 : Stationnement

Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions ou installations et doit être assuré en dehors des voies et espaces publics.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé, à moins de 300 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

Dans le cas où le constructeur ne peut pas satisfaire aux obligations résultant de l'alinéa précédent, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même :

- Soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération ;
- Soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.
- Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.
- Pour le stationnement automobile

Les places de stationnement seront réalisées en ouvrage, couvertes ou en sous-sol pour au minimum une place par logement. Le traitement du sol des aires de stationnement à l'air libre devra permettre l'infiltration des eaux pluviales (sauf pour les zones de circulation et le stationnement sur ouvrage bâti).

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'une automobile dans le cas de garages collectifs ou aires de stationnement est de 12.5 m², les accès et les aires d'évolution interne exclus.

- En secteurs 1AUHa, 1AUHb, 1AUHc, 1AUHd, 1AUHe, 1AUHf, il est exigé :
 - Habitat : 1,5 place pour 70 m² de surface de plancher dont au minimum 1 en sous-sol.
- En secteur 1AUHg il est exigé :
 - Habitat : 1,5 place pour 70 m² de surface de plancher dont au minimum 1 couverte.

Pour les logements de type locatif social, il est exigé, à maxima, une place de stationnement par logement dans les mêmes conditions.

- Bureaux et services : une place par tranche de 50 m² de surface de plancher ;

Le parc de stationnement des bâtiments neufs à usage d'habitation ou tertiaire sera équipé d'une alimentation électrique pour la recharge des véhicules électriques ou hybrides conformément aux dispositions du Code de la Construction et de l'Habitation.

- En secteur 1AUHE, il est exigé :
 - Commerce : une place par tranche de 15 m² de surface de vente
 - Bureaux : une place par tranche de 50 m² de surface de plancher ;

Pour l'application du présent article, lorsque le nombre de places de stationnement requises est exprimé par tranche de surface de plancher (m²), une place supplémentaire est exigée dès que la tranche est significativement entamée, c'est-à-dire à partir de 50% de la tranche supérieure.

- Pour le stationnement cycle :
 - Habitat : à partir de 3 logements, la création d'un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos d'une superficie de 0,75 m² par logement jusqu'au T2 et 1,5 m² par logement à partir du T3, avec une superficie minimale de 3 m².
 - Bureaux : un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos d'une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher.

Les espaces réservés au stationnement des vélos doivent comporter un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins une roue. Ils doivent être couverts et éclairés, se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessibles facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment.

4.a. Règlement écrit

- Commerce : un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos d'une superficie représentant 1,5% de la surface de vente.

Les espaces réservés au stationnement des vélos doivent comporter des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins une roue. Ils doivent être situés de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessibles facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment.

Les dispositions, ci-avant, ne s'appliquent pas pour la construction de bâtiments publics ou à usage d'intérêt général.

ARTICLE 1AUH13 : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations

Les espaces libres seront avantageusement arborés, plantés et / ou engazonnés afin d'améliorer le cadre de vie, d'optimiser la gestion des eaux pluviales et de réduire les pics thermiques.

Il sera exigé au minimum 1 arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.

Le permis de construire ou l'autorisation de lotir peut-être subordonné au maintien ou à la création d'espaces verts correspondant à l'importance de l'immeuble à construire.

L'autorisation de construire peut-être refusée si les travaux projetés requièrent la coupe et l'abattage d'arbres ou végétaux susceptibles de porter atteinte à l'équilibre paysager du site et à son environnement visuel et notamment dans les secteurs faisant l'objet de protections tel que définis à l'article 11.

Les plantations d'essences locales, tant d'arbres, d'arbustes, que de flore herbacée, sont préconisées. Il faudra valoriser la flore mellifère, la jachère fleurie, les arbustes à baies. Seront interdites les essences jugées envahissantes.

Les dispositions, ci-avant, ne s'appliquent pas pour la construction de bâtiments publics ou à usage d'intérêt général.

Section III. **Critères environnementaux**

ARTICLE 1AUH14 : Performances énergétiques et environnementales

Compte tenu du caractère de la zone qui s'inscrit dans la ZAC de l'Hoirie qui a fait l'objet d'une réflexion architecturale spécifique au projet (Architecture, plan masse, ...), les dispositions relatives aux espaces de pleine terre du lexique du PLU ne s'appliquent pas au présent article.

I. Espaces de pleine terre

Définition : Les espaces de pleine terre correspondent aux espaces non occupés par les constructions, les aménagements de voirie et les surfaces de stationnement imperméabilisés.

Ils comprennent notamment :

- Les aires de stationnement engazonnées,
- Les cheminements piétons et les aires de jeux perméables,
- Les espaces plantés en pleine terre (pelouse, massif, arbres...),
- Les dalles de terrasses couvrant les garages enterrés lorsque celles-ci sont végétalisées avec un minimum de 0.50 mètre (terre+drainage)

En secteurs 1AUHa, 1AUHb, 1AUHc, 1AUHd, 1AUHe, 1AUHf, 1AUHg, il est exigé 25% au minimum d'espaces de pleine terre.

En secteur 1AUHE, il est exigé 5% au minimum d'espace de pleine terre.

4.a. Règlement écrit

II. Dispositions générales

Les constructions seront obligatoirement raccordées au réseau de chaleur bois de la ville conformément à l'article 1AUH4.

L'utilisation de matériaux durables pour la construction est recommandée.

L'orientation et la conception des constructions, visant à limiter la consommation d'énergie, sont recommandées.

III. Traitement des stationnements aériens non couverts

Afin de réduire la production d'eau de ruissellement et préserver l'infiltration des eaux pluviales, le revêtement de sol des stationnements à l'air libre devra obligatoirement être réalisé avec des matériaux perméables type pavés bétons avec joints engazonnés ou de type « evergreen ». Des bandes de roulement en dalles bétons peuvent être réalisées en compléments.

IV. Végétalisation des façades

La végétalisation des façades sera favorisée.

V. Qualité environnementale

Les projets participeront par leur architecture à la mise en œuvre des objectifs de qualité environnementale : orientation des façades et des surfaces extérieures, dimensions et performances thermiques des ouvertures et occultations, isolation...

Les dispositions, ci-avant, ne s'appliquent pas pour la construction de bâtiments publics ou à usage d'intérêt général.

ARTICLE 1AUH15 : Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Pour faciliter le déploiement de la fibre optique jusqu'à l'abonné (FttH), la loi de modernisation de l'économie en 2008 et ses décrets d'application imposent le câblage en fibre optique des bâtiments neufs de logements ou de locaux à usage professionnel.

Il conviendra, dans le cadre des opérations, de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres, ...) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur. Les dispositions, ci-avant, ne s'appliquent pas pour la construction d'équipements publics ou à usage d'intérêt général.

Chapitre 2. DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 1AUC

CARACTÈRE DE LA ZONE

Extrait du rapport de présentation :

« Il s'agit d'une zone d'urbanisation future visant la réalisation d'un ensemble immobilier à usage d'habitation, avec toutefois la possibilité d'admettre des activités non nuisantes, sur le secteur des Rayettes.

Elle peut être urbanisée à l'occasion de la réalisation d'une opération d'ensemble visant à un aménagement cohérent de la zone tel que défini par le règlement et l'Orientation d'Aménagement et de Programmation relative à ce secteur »

Dispositions réglementaires :

Sont admis la reconstruction à l'identique des constructions détruites ou dans le cadre d'une procédure de péril d'immeuble, nonobstant les dispositions des articles du règlement de la zone concernée (dès lors que ladite construction ne respecterait pas ces dispositions).

Toutefois le permis de construire doit être déposé dans un délai de 4 ans à compter de la date du sinistre (prorogeable en cas d'impossibilité liée au fait d'un tiers, de cas fortuit ou de force majeure) ;

En application de l'article L111-3 du code de l'urbanisme, la reconstruction pourra être refusée dans le cas où le terrain d'assiette de la construction est concerné par un emplacement réservé au titre de l'article L123-1-5-8° du code de l'urbanisme ou une servitude au titre de l'article L123-2 c) du code de l'urbanisme.

De plus, la reconstruction pourra également être refusée si celle-ci génère des problèmes au regard de la sécurité de circulation routière.

Toutes les occupations et utilisations du sol admises dans cette zone sont, par ailleurs, soumises aux dispositions réglementaires des documents suivants, annexés au PLU :

- Le Plan de Prévention des Risques Inondations de l'Isère (approuvé le 29 août 2007) concerne une partie du territoire : ses dispositions réglementaires sont précisées en annexes du PLU
- le Plan de Prévention des Risques Naturels (approuvé le 22 avril 2011) concerne l'ensemble du territoire : ses dispositions réglementaires sont précisées en annexes du PLU
- le Plan de Prévention des Risques Technologiques Stepan Europe (approuvé le 25 septembre 2013) : ses dispositions réglementaires sont précisées en annexes du PLU,
- le Plan de Prévention des Risques Technologiques Titanobel, dès son opposabilité (prescrit depuis le 27 mars 2012) ;
- Tout autre risque avéré, notamment ceux liés aux Transports de Matières Dangereuses : les dispositions réglementaires correspondantes sont précisées en annexes du PLU, et en page 32 du présent document ;
- Toutes autres servitudes d'utilités publiques : les dispositions réglementaires correspondantes sont précisées en annexes du PLU.

4.a. Règlement écrit

Section I. ***Nature de l'occupation du sol******ARTICLE 1AUC1 : Occupations et utilisations du sol interdites***

Sont interdites les constructions ayant la destination suivante :

- Industrie
- Exploitation agricole ou forestière
- Entrepôt
- Hébergement hôtelier
- Artisanat, ne respectant pas les dispositions de l'article 2
- Commerce, ne respectant pas les dispositions de l'article 2

Sont également interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Le camping
- Le stationnement de caravanes
- Les installations de production d'énergie au sol
- Les installations classées pour la protection de l'environnement ne respectant pas les conditions fixées à l'article 2.
- Les carrières ainsi que les affouillements ou exhaussements ne respectant pas les dispositions de l'article 2.

ARTICLE 1AUC2 : Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admises les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article précédent.

Sous conditions, sont admises les destinations, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- sont autorisés les commerces, situés hors des bandes d'interdiction portées aux plans de zonage, dans les conditions suivantes :

> les commerces de détail et de proximité, à l'échelle du quartier, à condition de constituer des unités commerciales de moins de 150m² de surface de vente

- Les locaux artisanaux à condition de constituer des unités de moins de 500m² de surface de plancher. Les show-rooms sont autorisés dans la limite de 30% de la surface de plancher de la construction ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, sauf celles relevant du régime d'autorisation, à condition :

que leur surface de plancher n'excède pas 300 m² de surface de plancher ;

que leur volume ou leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant.

- Les affouillements et exhaussements des sols, nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans cette zone.

Dans le secteur 1AUCc, sont autorisées les constructions à condition :

> De procéder à une opération d'aménagement d'ensemble,

Section II. ***Conditions de l'occupation du sol******ARTICLE 1AUC3 : conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public*****I. Accès :**

Tout terrain enclavé demeure inconstructible, sauf s'il bénéficie d'une servitude de passage conclue entre propriétaires, conformément à l'article 682 du code civil.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, du brancardage et de la protection civile. Ils doivent également être adaptés à

4.a. Règlement écrit

l'opération future et aménagés de façon à apporter la moindre gêne possible à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

Sur les voies principales, l'accès peut être interdit si la parcelle dispose d'un débouché sur une autre voie publique, dans des conditions suffisantes de sécurité.

Aucune opération ne peut prendre accès sur les chemins de halage, les servitudes de marchepied, les pistes cyclables, voies vertes, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques, les espaces publics végétalisés...

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux des voies publiques et des voies privées existantes.

II. Voirie

Les voiries et passages publics et privés doivent avoir des caractéristiques adaptées :

- A l'approche des matériels de lutte contre l'incendie, de protection civile, de brancardage, d'enlèvement des ordures ménagères, etc...
- Aux opérations à desservir conformément à la réglementation en vigueur, notamment celles liées à l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

La sécurité des piétons et des cycles doit être assurée par des aménagements adéquats.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des emprises des voies privées doivent être adaptées :

- aux usages qu'elles supportent ;
- aux opérations qu'elles doivent desservir ;
- au contexte urbain dans lequel elles se trouvent.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire demi-tour aisément.

Dans les opérations de plus de 5 logements :

- les voies en impasse seront évitées, dans la mesure du possible.
- des liaisons piétonnes et cyclables doivent être prévues.

ARTICLE 1AUC4 : conditions de desserte des terrains par les réseaux

I. Eau

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

II. Assainissement

Eaux usées

- Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement
- Les rejets d'eaux usées ou d'effluents dans les fossés, cours d'eau, réseau de collecte des eaux pluviales, ou autre ouvrage de traitement des eaux pluviales sont interdits.
- Dans les secteurs non desservis par le réseau d'assainissement collectif, le demandeur doit se rapprocher du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC), afin de s'assurer de la faisabilité d'un assainissement autonome.
- En tout état de cause, le projet devra être compatible avec les Plans de Préventions des Risques.

Eaux pluviales

- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, après mise en œuvre de tout dispositif opportun permettant d'écarter les débits d'apport. Le pétitionnaire devra se rapprocher du gestionnaire, afin de connaître le débit.
- En l'absence ou en cas d'insuffisance du réseau public de collecte d'eaux pluviales, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales devront être assurés par tout dispositif opportun, à la charge exclusive du demandeur. Les dispositifs doivent être adaptés à l'opération projetée et au terrain.
- Aucun rejet direct dans le milieu naturel n'est autorisé.
- Dans le cas de canalisation en fossé (classé), il sera nécessaire de se conformer à l'avis du syndicat gestionnaire.

4.a. Règlement écrit

- Pour les terrains concernés par des prescriptions au regard des Plans de Prévention des Risques, des solutions alternatives pourront être envisagées, après validation des gestionnaires concernés.
- Les rejets d'eaux pluviales dans les réseaux publics ou privés d'assainissement d'eaux usées sont interdits.

III. Électricité, téléphone, télédistribution

Les branchements électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être établis en souterrain. Si l'établissement en souterrain est techniquement impossible, l'installation doit être la plus discrète possible. Dans ce dernier cas, elles emprunteront un tracé unique qui doit les insérer au mieux dans l'architecture des bâtiments supports et seront peintes dans le ton des façades qu'elles traversent.

Les accès aux parcelles, lorsqu'elles ne sont pas assujetties à des contraintes de sécurité, ou à des contraintes bioclimatiques devront se trouver au plus proche des réseaux électriques existants sur le domaine public.

Les coffrets de raccordement électrique, devront se positionner au plus proche des réseaux électriques existants sur le domaine public.

En zone inondable les branchements et dispositifs électriques, les chaudières doivent être installés, « hors d'eau », conformément aux dispositions des Plans de Prévention des Risques.

IV. Gestion des ordures ménagères

Pour la gestion des ordures ménagères, le pétitionnaire se rapprochera, le plus en amont possible, du gestionnaire, afin de s'accorder sur un dispositif approprié à l'opération (locaux de stockage, aire de présentation, containers enterrés...). Les aires de présentation doivent être aménagées, le long de la voie publique, sur le terrain d'assiette de l'opération.

V. Réseau de chaleur

A l'intérieur du périmètre de développement prioritaire (annexé au PLU), toute installation d'un bâtiment neuf ou faisant l'objet de travaux de rénovation importants, dès lors que la puissance pour le chauffage, la climatisation ou la production d'eau chaude dépasse 30 kilowatts, devra être obligatoirement raccordée au réseau de chaleur.

ARTICLE 1AUC5 : superficie minimale des terrains constructibles

Non règlementé.

ARTICLE 1AUC6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

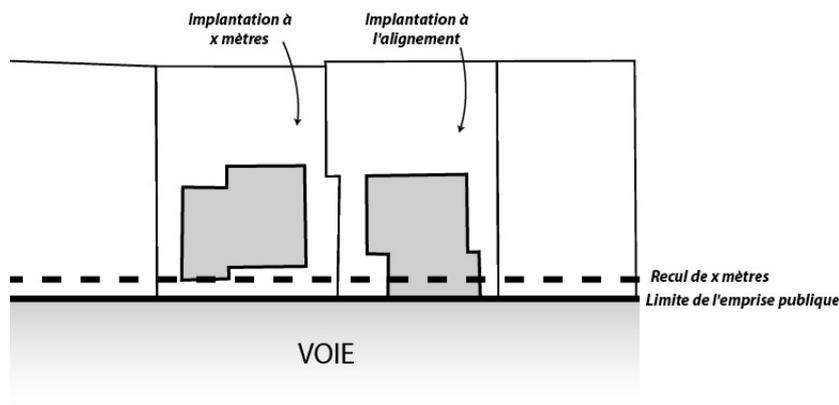
Implantation à l'alignement ou en recul de x mètres par rapport aux voies publiques ouvertes à la circulation publique : Il s'agit d'une implantation à l'alignement ou à une distance prescrite calculée depuis l'alignement.

Les règles suivantes s'appliquent par rapport aux voies existantes, modifiées ou à créer, ouvertes à la circulation publique.

Elles s'appliquent au corps principal du bâtiment. Les encorbellements, les passées de toiture, les balcons, ne sont pas pris en compte dans la limite de 1 mètre de débordement. Dans le cas de surplomb sur le domaine public, le pétitionnaire doit disposer d'une autorisation d'occupation du domaine public.

L'implantation des constructions par rapport aux voies vertes, cheminements doux et aux voies privées est régie par l'article 1AUC7 ; la limite avec la voie étant considérée comme une limite séparative.

4.a. Règlement écrit



Sauf dispositions contraires portées au document graphique, les constructions doivent s'implanter avec un recul minimum de 5 mètres de l'alignement.

Toutefois, l'aménagement, le changement de destination dans le volume existant et l'agrandissement limité des constructions existantes, dans la limite de 20% de la surface de plancher existante, à l'intérieur de ces marges de recul et dans la continuité de la façade sur rue, pourront être autorisées dans la mesure où ils n'aggravent pas la situation de ces constructions par rapport à la voie : visibilité, accès, élargissement éventuel, etc....).

A l'exception des marges de recul portées au document graphique, la construction de piscine est autorisée dans la bande de recul à condition de respecter une distance minimum de 2 mètres par rapport à l'alignement.

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

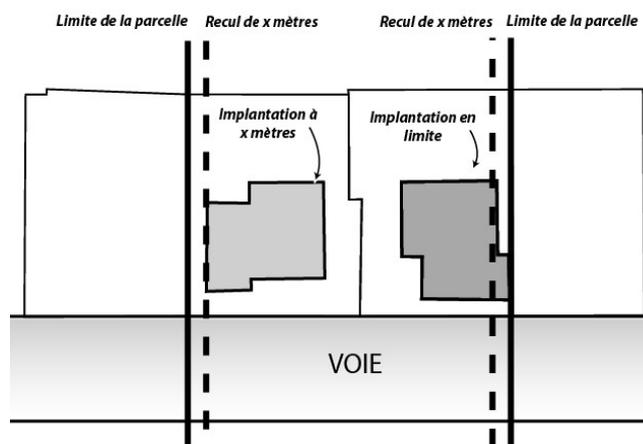
Les dispositions, ci-avant, ne s'appliquent pas pour la construction d'équipements publics ou à usage d'intérêt général.

ARTICLE 1AUC7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Implantation en limite ou en recul de x mètres par rapport aux limites séparatives : Il s'agit d'une implantation sur la limite entre 2 parcelles contiguës ou à une distance prescrite calculée depuis cette limite.

Les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives s'appliquent également aux terrasses significativement surélevées ou comportant des fondations profondes.

Ces règles s'appliquent au corps principal du bâtiment ; les encorbellements, les passées de toiture, les balcons, ne sont pas pris en compte dans la limite de 1 mètre de débordement.



4.a. Règlement écrit

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

Les constructions peuvent être autorisées sur limites dans les cas suivants :

- lorsque la hauteur du bâtiment n'excède pas 2,50 mètres à l'égout ou 3,00 mètres à l'acrotère mesurés exclusivement en limite de propriété et que sa longueur d'appui sur limite est inférieure ou égale à 6 mètres, déduction faite de la longueur d'appui des constructions principales en mitoyenneté ;
- lorsque la longueur d'appui sur limite du bâtiment à construire n'excède pas la longueur d'un bâtiment déjà existant en limite sur la parcelle voisine. Si la hauteur du bâtiment existant est supérieure à 2,5 mètres, la hauteur du bâtiment à construire sera alors au plus égale à celle du bâtiment existant sous réserve des dispositions fixées à l'article 10.

Dans le cas de nouveaux lotissements n'apportant pas de précisions quant aux implantations par rapport aux limites de lots, les règles de l'article 7 de la présente zone s'applique aux limites entre les lots.

La construction d'annexes, piscines et pergolas est autorisée dans la bande de retrait à condition de respecter une distance minimum de 2 mètres par rapport aux limites séparatives.

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

Les dispositions, ci-avant, ne s'appliquent pas pour la construction d'équipements publics ou à usage d'intérêt général.

ARTICLE 1AUC8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions non contiguës sur une même propriété doivent être implantées à une distance, en tout point des bâtiments, au moins égale à 4 mètres. Les constructions qui sont reliées par une pergola créant un lien fonctionnel, sont considérées comme des constructions contiguës.

Cette distance ne s'applique pas aux piscines non couvertes et aux constructions d'annexes d'une emprise au sol inférieure à 30 m² liées aux constructions existantes.

Les dispositions, ci-avant, ne s'appliquent pas pour la construction d'équipements publics ou à usage d'intérêt général.

ARTICLE 1AUC9 : Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions, annexes et piscines comprises, ne doit pas excéder 50 % de la superficie du terrain.

Les dispositions, ci-avant, ne s'appliquent pas pour la construction d'équipements publics ou à usage d'intérêt général.

ARTICLE 1AUC10 : hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est mesurée, en tout point du bâtiment, à partir du terrain naturel et fini jusqu'à :

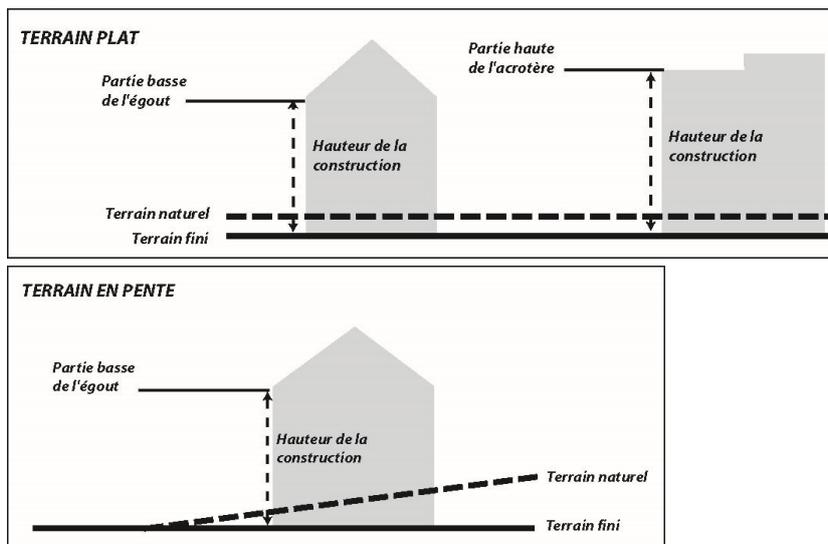
- la partie basse de l'égout de toiture pour les toitures traditionnelles (toitures à pans), dans la limite d'un égout d'une profondeur maximale de 30cm.
- la partie haute de l'acrotère, dans le cas d'une toiture terrasse.

Les ouvrages techniques et cheminées ne sont pas pris en compte.

Dans le cas de toiture terrasse accessible, les garde-corps ne sont pas pris en compte dans la limite de 1,10 mètre.

4.a. Règlement écrit

Une hauteur plus importante pourra être admise pour des accès aux sous-sols, sous réserve d'une bonne intégration.



La hauteur maximale des constructions est limitée à 9 mètres. Elle est portée à 10,5 mètres à l'acrotère principal pour les toitures terrasses.

La hauteur des annexes est limitée à 3,50 m.

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

Les dispositions, ci-avant, ne s'appliquent pas pour la construction d'équipements publics ou à usage d'intérêt général.

Dans le secteur 1AUCc :

La hauteur maximale des constructions à destination d'habitat, est limitée à 10 mètres. Elle est portée à 11,50 mètres à l'acrotère principal pour les toitures terrasses.

Les toitures terrasses avec un niveau d'attique peuvent être autorisées, à condition que la hauteur maximale de l'attique n'excède pas 13,50 mètres à l'égout ou 14,00 mètres à l'acrotère secondaire et que son retrait par rapport à l'acrotère principal soit au minimum de 2,50 mètres.

En tout état de cause les constructions s'intégreront dans les schémas ci-après et ne pourront excéder R+2+1 niveau d'attique ou R+2+1 niveau de combles.

ARTICLE 1AUC11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Les dispositions de l'article R.111-21 du code de l'urbanisme rappelées ci-dessous sont applicables.

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

Il est recommandé, en ce qui concerne l'aspect architectural, que les autorisations de construire fassent l'objet d'une consultation préalable de l'architecte conseil de la commune, dès les premières esquisses. Par ailleurs, des fiches conseils et des nuanciers sont à disposition à l'hôtel de ville.

Les constructions doivent établir une continuité évidente de perception et d'aménagement avec le bâti environnant. Pour ce faire, celles-ci seront composées dans un rapport étroit avec les constructions voisines en intégrant les grands principes de leur volumétrie et le lien avec l'espace public. On recherchera de préférence des volumes simples soigneusement implantés selon les spécificités climatiques du site, la topographie des

4.a. Règlement écrit

terrains, les caractéristiques du bâti existant alentour, et réalisés avec des matériaux s'intégrant harmonieusement dans l'environnement naturel ou urbain.

Une architecture contemporaine pourra être autorisée dans la mesure où elle répond aux critères d'insertion dans le site.

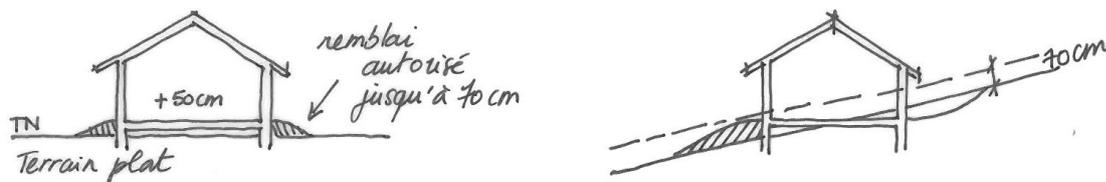
Sont interdits toute architecture étrangère à la région et tout pastiche

I. Terrassement et mouvements de sol pour l'implantation des constructions

Sont interdits les terrassements et surélévations de terrain, sauf justifications techniques d'adaptation au sol.

Les terrasses et talus nouveaux doivent être intégrés de manière harmonieuse sans altérer la vision paysagère globale.

Cas n°1 : le terrain est plat ou en pente faible, entre 0 et 10 %.

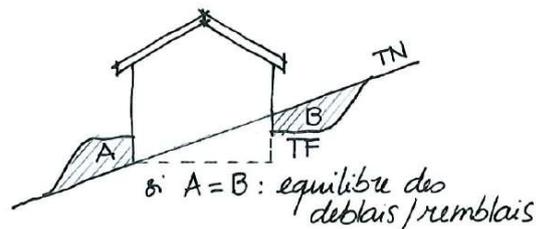


Les remblais doivent être limités aux abords de la construction et non répartis sur l'ensemble du terrain.

Attention, en zone inondable les remblais peuvent être limités (RESI : cf. PPRi et PPRn).

Cas n°2 : le terrain a une pente supérieure à 10%

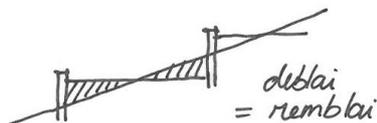
Il convient de trouver un équilibre entre déblai et remblai



Tout enrochement par des blocs de pierres en rupture d'échelle avec le paysage, ainsi que les matériaux de maintien synthétique pérenne sont à proscrire.

Les aménagements des abords des constructions pour des terrains en pente nécessitent un accompagnement paysager en partie basse des soutènements (arbustifs ou végétal grimpant), ainsi qu'en partie haute (végétalisation ou retombants)

Croquis sur des aménagements techniques :



Façades

Les différents murs d'une construction, qu'ils soient visibles ou non de la voie publique, doivent présenter un aspect fini de qualité et donner des garanties de pérennité et de bon vieillissement. Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents et les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales.

4.a. Règlement écrit

Sont interdits :

- l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts, tels que carreaux de plâtre, agglomérés, briques creuses, parpaings ...
- les imitations de matériaux tels que fausses pierres, les décors de façade surabondants...

Les murs en pierres non appareillées recevront un enduit couvrant. Seuls les murs de clôture en pierre existants et les bâtiments anciens conçus dès l'origine pour ne pas recevoir d'enduit, pourront recevoir un enduit dit à pierre vue ou être simplement rejointoyés. Le traitement des joints de pierre devra faire l'objet d'une attention particulière (mortier respirant à fleur des pierres dans un ton se rapprochant de celui de la pierre).

Le dégarnissage pour laisser les pierres apparentes de tout ou partie des murs de façade, non prévu pour recevoir un enduit dit à pierre vue ou simplement être rejointoyé, est interdit. L'enduit sera appliqué au nu ou en retrait des pierres d'encadrements ou des modénatures, mais jamais en surépaisseur. Il pourra recouvrir la chaîne d'angle. Le détournement des queues de pierres est interdit.

La finition de l'enduit de façade sera à grain fin (frottée fin, grattée ou talochée fin). Les enduits rustiques à relief (texturés, projetés-écrasés...) sont interdits.

La couleur de l'enduit devra respecter la tonalité générale du site environnant. Pour le choix de la teinte, il est conseillé de contacter l'architecte-conseil de la commune et de se référer à la palette de couleurs disponible à l'hôtel de ville.

Les encadrements de baies pourront être soulignés par un bandeau de teinte plus claire ou soutenue.

Les encorbellements, passées de toiture, balcons sur les façades à l'alignement ne pourront pas excéder 1 mètre de saillie à l'aplomb du domaine public.

II. Les ouvertures et menuiseries

Sur une même façade, il convient de respecter l'unité de mode de partition, d'occultation (dans le respect des dispositions d'origine) et de teinte des menuiseries.

Les menuiseries de couleur vive ne respectant pas la tonalité générale du site bâti sont à proscrire. La couleur des menuiseries sera en harmonie avec les teintes de la façade. Elles seront d'une teinte neutre locale et d'aspect mat, suivant la palette déposée à l'hôtel de ville.

Les portes d'entrées et de garage seront assorties en nature et en couleur aux autres menuiseries.

Les volets auront une teinte conforme au nuancier, déposé à l'hôtel de ville ou assortis aux menuiseries.

Les devantures des locaux d'activités en rez-de-chaussée ne doivent pas dépasser le niveau bas du premier étage, de l'entresol ou du bandeau établi au-dessus du rez-de-chaussée et ne doivent englober ni fenêtres d'appartements, ni portes d'immeubles.

III. Toitures et couverture

Toiture

Pour des questions d'insertion dans le site, les toitures seront à deux pans ou à quatre pans. Les toitures à quatre pans ne seront autorisées que sur les immeubles hauts et en cas de faitage long. Les toitures à un pan pourront être autorisées, uniquement pour les extensions mineures ou pour les annexes accolées à une construction existante.

Les toitures terrasses pourront être autorisées sous réserve de justification architecturale et d'intégration dans le site (accompagné par l'architecte conseil en amont).

Les toitures doivent respecter un pourcentage de pente compris entre 50% et 75% et la dépassée de toiture ne devra pas être inférieure à 0,50m sauf dans les cas de construction sur limite séparative ou contemporaine.

Dans le secteur 1AUCc, les toitures terrasses devront être végétalisées (hors contraintes d'accès ou de dispositifs techniques divers).

Couverture

Les couvertures seront de couleur rouge vieillie ou nuancée ou brunes. Une couleur grise pourrait être envisagée en cas de pose de panneaux solaires, sous réserve de justification architecturale et d'intégration dans le site, accompagné par l'architecte conseil, en amont.

4.a. Règlement écrit

Les rives de toit ne seront pas blanches.

Pour le choix du type de tuiles, il est conseillé de contacter l'architecte-conseil de la commune et de se référer au panel de tuiles disponibles à l'hôtel de ville.

IV. Les ouvrages techniques

La pose en saillie des ouvrages techniques est interdite.

Les ouvrages techniques (systèmes de refroidissement, rejets des bouches de chaudières, cage d'escalier, machinerie d'ascenseur, dispositifs de climatisation, chauffe-eau solaires, éléments de compteurs...) doivent faire l'objet d'une intégration architecturale au volume des toitures des bâtiments.

Les éléments, tels que caissons, volets roulants etc.... ne dépasseront pas sur le domaine public à l'exception des corniches et des appuis de fenêtres.

Les antennes et paraboles doivent être installées uniquement sur les toitures et en recul par rapport aux façades sur rue. Dans les nouveaux immeubles collectifs, il est imposé la création d'antennes ou paraboles collectives à l'immeuble.

V. Les clôtures

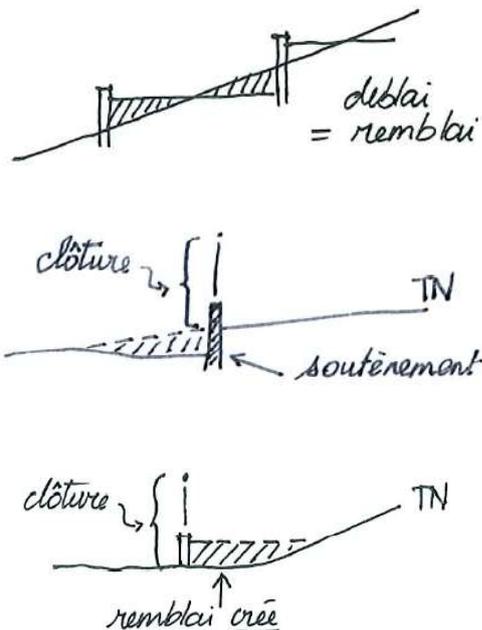
Les dispositions relatives aux clôtures s'appliquent également aux clôtures et portails situés en retrait des limites de propriété.

Les clôtures nouvelles

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,60 m sur voie publique et en limite séparative.

Les clôtures seront assurées de préférence par une haie végétale d'essences locales variées. A défaut, les grillages ou clôtures ouvertes sont envisageables ; enfin, les murs bahut sont autorisés dans la limite de 0,60 m de hauteur, et à condition d'être surmontés de haies vives, de grillages à maille souple ou de clôtures ouvertes (25% de vide en vue droite) laissant le passage à la végétation.

Un mur de soutènement peut être assimilé à une clôture s'il se situe en limite de propriété.



La hauteur d'une clôture est mesurée, en tout point, à partir du terrain naturel en limite de propriété ou à l'alignement du domaine public

En zone inondable, les clôtures dont la perméabilité est insuffisante pour assurer l'écoulement des crues et des ruissellements sont interdites. L'implantation de haies, constituées d'essences variées, éventuellement doublées d'un grillage à maille souple, est préconisée.

D'une manière générale, il est recommandé de constituer des clôtures ouvertes, à la fois pour l'écoulement des eaux pluviales et le passage de la petite faune.

4.a. Règlement écrit

Les clôtures nouvelles intégrées à la construction ou contigües à des clôtures existantes

Des murs de hauteurs différentes pourraient être autorisés dès lors que ces derniers s'inscrivent en continuité de murs existants présentant un intérêt architectural ou paysager (murs anciens en pierre) et sous réserve de justification architecturale et d'intégration dans le site (échange avec l'architecte conseil en amont) et dans la mesure où ils n'aggravent pas la situation par rapport à la voie (sécurité, visibilité).

Clôtures anciennes

Seuls les murs de clôture en pierre existants conçus dès l'origine pour ne pas recevoir d'enduit, pourront recevoir un enduit dit à pierre vue ou être simplement rejointoyés. Le traitement des joints de pierre devra faire l'objet d'une attention particulière (mortier respirant à fleur des pierres dans un ton se rapprochant de celui de la pierre).

Sont interdites :

- les nouvelles clôtures constituées en mur plein
- les clôtures constituées avec des moyens de fortune
- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts : carreaux de plâtre, agglomérés, parpaings...

Cas particulier des terrains situés au droit des voiries de catégorie 1, 2 et 3 (conformément au classement sonore des voiries par arrêté préfectoral n° 2011-322-0005) :

Des dérogations sont possibles, dans l'objectif de réaliser un dispositif de protection contre le bruit. Ce dernier devra être en retrait de la limite de propriété et masqué par un dispositif végétal (haie vive par exemple).

Lorsque le terrain est situé à l'angle d'une autre voirie (ou d'un terrain inconstructible), le dispositif de protection pourra y être prolongé sur une profondeur maximale de 15m.

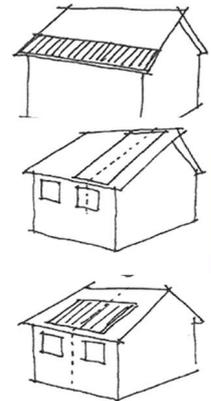
NB : il est conseillé de se reporter à la fiche guide du CAUE, annexée au PLU.

VI. Les dispositifs de production d'énergie renouvelablePanneaux solaires et cellules photovoltaïques

Ces dispositifs doivent faire l'objet d'une mise en place esthétique réfléchie autant que peut l'être celle d'une composition de façade.

Plusieurs possibilités peuvent être envisagées :

- Des panneaux sur toute la longueur de la toiture en partie basse. Elle ne fonctionne que si la dimension des panneaux permet une bande rectangulaire de part en part.
- Création d'un axe par rapport à l'ouverture située en dessous et pose des panneaux de part et d'autre de cet axe ;
- Si la façade est symétrique, et si la surface des panneaux est trop importante, pose des panneaux de façon centrée en largeur et de préférence en partie basse.

Autres dispositifs :

Les règles ci-dessus s'appliquent. De plus, les éléments techniques doivent faire l'objet d'une intégration soignée. Par ailleurs, les deux derniers cas de figure serviront également de référence pour l'installation de fenêtres de toit.

VII. Annexes

Les constructions annexes et en particulier les garages, seront de préférence réalisées dans le même esprit que les bâtiments principaux (formes, matériaux, couleurs...).

Des toitures différentes de la construction principale pourront être autorisées sous réserve de justifications architecturales et d'intégration dans le site (accompagné par l'architecte conseil en amont).

Il est recommandé dans la mesure du possible de favoriser une implantation en prolongement de l'habitation principale et de, quoi qu'il en soit, regrouper les annexes afin d'en éviter la dissémination sur le terrain.

4.a. Règlement écrit

VIII. Les éléments patrimoniaux repérés, au titre de l'article L123-1-5-7° du code de l'urbanisme

L'article L123-1-5-7° du code de l'urbanisme permet, « d'identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection ».

A ce titre, au-delà des dispositions applicables à la zone, certains éléments paysagers remarquables sont soumis à des mesures de protection et de mise en valeur spécifique :

Éléments bâtis :

- Tous les travaux effectués sur un bâtiment ou ensemble de bâtiments repérés doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant leur intérêt, et s'intégrer de manière harmonieuse dans le site (accompagné par l'architecte conseil en amont) ;
- En application de l'article R.421-28 du code de l'urbanisme, la démolition, totale ou partielle d'un bâtiment ou ensemble de bâtiments repéré doit faire l'objet d'une autorisation préalable.

Parcs remarquables :

- Les secteurs de parcs ouverts ou non au public devront préserver un maximum d'espaces libres, d'espaces verts, d'aires de jeux et de loisirs ;
- Les constructions, en lien avec l'usage du site et sa mise en valeur sont autorisées à hauteur de 5% de la surface protégée ;
- Tout déboisement doit être compensé par la plantation d'arbres ;
- La création d'aires de stationnement imperméabilisées est interdite ;
- Les alignements d'arbres et boisements repérés sont à conserver ou à planter ;
- Tout stockage y est interdit.

Boisements remarquables :

- Toutes les interventions sur ces boisements repérés doivent être conçues en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant leur intérêt ;
- Toute volonté d'abattage des boisements repérés doit faire l'objet d'une demande préalable d'abattage ;
- Tout stockage y est interdit.

Les dispositions, ci-avant, ne s'appliquent pas pour la construction d'équipements publics ou à usage d'intérêt général.

ARTICLE 1AUC12 : Stationnement

Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions ou installations et doit être assuré en dehors des voies et espaces publics.

Pour les logements de type locatif social, il est exigé, à maxima, une place de stationnement par logement.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé, à moins de 300 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

Dans le cas où le constructeur ne peut pas satisfaire aux obligations résultant de l'alinéa précédent, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même :

- soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération ;
- soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

4.a. Règlement écrit

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'une automobile dans le cas de garages collectifs ou aires de stationnement est de 12.5m², les accès et les aires d'évolution interne exclus.

Lorsque le nombre de places de stationnement requises est exprimé par tranche de surface de plancher (m²), une place supplémentaire est exigée dès que la tranche est significativement entamée, c'est-à-dire à partir de 50% de la tranche supérieure.

Dans le cadre, d'une opération de constructions nouvelles, il est exigé :

- ***Pour le stationnement automobile***

Il est exigé pour les constructions à destination d'habitat :

- 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher, avec un minimum d'une place par logement ;
- Pour les opérations à partir de 4 logements, il est exigé, en plus des dispositions de l'alinéa précédent :
 - qu'une place par logement soit couverte ;
 - qu'une place visiteur par tranche de 180 m² de surface de plancher soit réalisée.

Il est exigé pour les destinations suivantes :

- Bureaux et Artisanat : 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher ;
- Commerces : 1 place par tranche de 15 m² de surface de vente ;
- Hébergement hôtelier : 1 place par chambre.

- ***Pour le stationnement cycle :***

Pour les opérations, à destination d'habitat, à partir de 3 logements, il est exigé la création d'un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos d'une superficie de 0,75 m² par logement jusqu'au T2 et 1,5 m² par logement à partir du T3, avec une superficie minimale de 3 m².

Pour les opérations à destination de bureaux, un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos d'une superficie représentant 1.5% de la surface de plancher.

Les espaces réservés au stationnement des vélos doivent comporter un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins une roue. Ils doivent être couverts et éclairés, se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessibles facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment.

Les dispositions, ci-avant, ne s'appliquent pas pour la construction d'équipements publics ou à usage d'intérêt général.

ARTICLE 1AUC13 : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations

Définition : Les espaces libres correspondent aux espaces non occupés par les constructions, les aménagements de voirie et les surfaces de stationnement.

25 % au minimum de la superficie totale du terrain doit être aménagé en espaces plantés.

Les surfaces non construites (en dehors du stationnement) seront plantées et / ou engazonnées. Il sera exigé au minimum 1 arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.

Le permis de construire ou l'autorisation de lotir peut-être subordonné au maintien ou à la création d'espaces verts correspondant à l'importance de l'immeuble à construire.

Les plantations d'essences locales, tant d'arbres, d'arbustes, que de flore herbacée, seront privilégiées (cf. charte paysagère du Pays Voironnais). Il faudra, de préférence, valoriser la flore mellifère, la jachère fleurie, les arbustes à baies. Seront interdites les essences jugées envahissantes.

L'autorisation de construire peut-être refusée si les travaux projetés requièrent la coupe et l'abattage d'arbres ou végétaux susceptibles de porter atteinte à l'équilibre paysager du site et à son environnement visuel.

Pour les opérations de plus de 15 logements, il sera prévu l'aménagement d'un espace collectif extérieur destiné à des activités récréatives, adapté à l'importance du projet.

Les dispositions, ci-avant, ne s'appliquent pas pour la construction d'équipements publics ou à usage d'intérêt général.

Section III. *Critères environnementaux*

ARTICLE 1AUC14 : Performances énergétiques et environnementales

25 % au minimum de la superficie totale du terrain doit être conservé en pleine terre.

Pour les espaces réservés aux stationnements, il est recommandé d'aménager des stationnements végétalisés, afin de réduire les espaces imperméabilisés.

L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) est recommandée.

L'utilisation de matériaux durables pour la construction est recommandée.

L'orientation et la conception des constructions, visant à limiter la consommation d'énergie, sont recommandées.

Les dispositions, ci-avant, ne s'appliquent pas pour la construction d'équipements publics ou à usage d'intérêt général.

ARTICLE 1AUC15 : Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Pour faciliter le déploiement de la fibre optique jusqu'à l'abonné (FttH), la loi de modernisation de l'économie de 2008 et ses décrets d'application imposent le câblage en fibre optique des bâtiments collectifs neufs de logements ou de locaux à usage professionnel.

Il conviendra, dans le cadre d'opération d'ensemble, de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres, ...) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation.

Les dispositions, ci-avant, ne s'appliquent pas pour la construction d'équipements publics ou à usage d'intérêt général.

Chapitre 3. DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 1AUEA

CARACTÈRE DE LA ZONE

Extrait du rapport de présentation :

« Il s'agit d'une zone d'urbanisation future visant l'accueil d'activités économiques de type artisanal principalement, sur le secteur de Brandegaudière.

Elle peut être urbanisée à l'occasion de la réalisation d'une opération d'ensemble visant à un aménagement cohérent de la zone tel que défini par le règlement et l'Orientation d'Aménagement et de Programmation relative à ce secteur »

Dispositions réglementaires :

Sont admis la reconstruction à l'identique des constructions détruites ou dans le cadre d'une procédure de péril d'immeuble, notwithstanding les dispositions des articles du règlement de la zone concernée (dès lors que ladite construction ne respecterait pas ces dispositions).

Toutefois le permis de construire doit être déposé dans un délai de 4 ans à compter de la date du sinistre (prorogeable en cas d'impossibilité liée au fait d'un tiers, de cas fortuit ou de force majeure) ;

En application de l'article L111-3 du code de l'urbanisme, la reconstruction pourra être refusée dans le cas où le terrain d'assiette de la construction est concerné par un emplacement réservé au titre de l'article L123-1-5-8° du code de l'urbanisme ou une servitude au titre de l'article L123-2 c) du code de l'urbanisme.

De plus, la reconstruction pourra également être refusée si celle-ci génère des problèmes au regard de la sécurité de circulation routière.

Toutes les occupations et utilisations du sol admises dans cette zone sont, par ailleurs, soumises aux dispositions réglementaires des documents suivants, annexés au PLU :

- Le Plan de Prévention des Risques Inondations de l'Isère (approuvé le 29 août 2007) concerne une partie du territoire : ses dispositions réglementaires sont précisées en annexes du PLU
- le Plan de Prévention des Risques Naturels (approuvé le 22 avril 2011) concerne l'ensemble du territoire : ses dispositions réglementaires sont précisées en annexes du PLU
- le Plan de Prévention des Risques Technologiques Stepan Europe (approuvé le 25 septembre 2013) : ses dispositions réglementaires sont précisées en annexes du PLU,
- le Plan de Prévention des Risques Technologiques Titanobel, dès son opposabilité (prescrit depuis le 27 mars 2012) ;
- Tout autre risque avéré, notamment ceux liés aux Transports de Matières Dangereuses : les dispositions réglementaires correspondantes sont précisées en annexes du PLU, et en page 32 du présent document ;
- Toutes autres servitudes d'utilités publiques : les dispositions réglementaires correspondantes sont précisées en annexes du PLU.

Section I. *Nature de l'occupation du sol*

ARTICLE 1AUEa1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les constructions ayant la destination suivante :

- L'exploitation agricole ou forestière,
- L'hébergement hôtelier,
- L'habitat,
- Le commerce,
- L'industrie,
- Les bureaux, ne respectant pas les dispositions de l'article 2,

4.a. Règlement écrit

Sont également interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement ne respectant pas les conditions fixées à l'article 2.
- Le camping et le stationnement de caravanes
- Les installations de production d'énergie au sol
- Les carrières ainsi que les affouillements ou exhaussements ne respectant pas les dispositions de l'article 2.

ARTICLE 1AUEa2 : Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admises les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article précédent.

Sous conditions, sont admises les destinations, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les bureaux liés aux activités autorisées ;
- Les show-rooms, liés à des activités à destination d'artisanat, sont autorisés dans la limite de 30% de la surface de plancher de la construction ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, sauf celles relevant du régime d'autorisation, à condition, que leur volume ou leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant.
- Les affouillements et exhaussements des sols, nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans cette zone.

Section II. **Conditions de l'occupation du sol**

ARTICLE 1AUEa3 : conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

I. Accès :

Tout terrain enclavé demeure inconstructible, sauf s'il bénéficie d'une servitude de passage conclue entre propriétaires, conformément à l'article 682 du code civil.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, du brancardage et de la protection civile. Ils doivent également être adaptés à l'opération future et aménagés de façon à apporter la moindre gêne possible à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

Aucun nouvel accès direct n'est autorisé sur la A48, la RD 1085, la RD 1075 et la RD3.

Sur les voies principales, l'accès peut être interdit si la parcelle dispose d'un débouché sur une autre voie publique, dans des conditions suffisantes de sécurité.

Aucune opération ne peut prendre accès sur les chemins de halage, les servitudes de marchepied, les pistes cyclables, voies vertes, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques, les espaces publics végétalisés...

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux des voies publiques et des voies privées existantes.

II. Voirie

Les voiries et passages publics et privés doivent avoir des caractéristiques adaptées :

- A l'approche des matériels de lutte contre l'incendie, de protection civile, de brancardage, d'enlèvement des ordures ménagères, etc...
- Aux opérations à desservir conformément à la réglementation en vigueur.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des emprises des voies privées doivent être adaptées :

- aux usages qu'elles supportent ;
- aux opérations qu'elles doivent desservir ;
- au contexte urbain dans lequel elles se trouvent.

4.a. Règlement écrit

La création de voies publiques ou privées communes, ouvertes à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes :

- Largeur minimale d'emprise : 8 m
- Largeur minimale de la chaussée : 6 m

Il est nécessaire de trouver, sur le fond même, les emplacements suffisants pour permettre les manœuvres de chargement et de déchargement des véhicules, ainsi que leur stationnement.

Un plan de circulation est obligatoirement annexé à la demande de permis de construire.

Les voies en impasse doivent comporter, dans leur partie terminale, une plateforme d'évolution permettant aux poids lourds et aux véhicules des services publics de faire aisément demi-tour. Au cas où leur longueur dépasse 200 m, elles comportent des plates formes d'évolution tous les 200 m ou fraction de 200 m.

Des liaisons piétonnes et cyclables doivent être prévues. La sécurité des piétons et des cycles doit être assurée par des aménagements adéquats.

ARTICLE 1AUEa4 : conditions de desserte des terrains par les réseaux

I. Eau

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

II. Assainissement

Eaux usées

- Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement conformément à l'article 33 du Code de la Santé Publique.
- Les rejets d'eaux usées ou d'effluents dans les fossés, cours d'eau, réseau de collecte des eaux pluviales, ou autre ouvrage de traitement des eaux pluviales sont interdits.
- Les installations industrielles ne doivent rejeter au réseau public d'assainissement que des effluents pré-épurés conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

Eaux pluviales

- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, après mise en œuvre de tout dispositif opportun permettant d'écarter les débits d'apport. Le pétitionnaire doit se rapprocher du gestionnaire, afin de connaître le débit.
- En l'absence ou en cas d'insuffisance du réseau public de collecte d'eaux pluviales, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales devront être assurés par tout dispositif opportun, à la charge exclusive du demandeur. Les dispositifs doivent être adaptés à l'opération projetée et au terrain.
- Aucun rejet direct dans le milieu naturel n'est autorisé.
- Dans le cas de canalisation en fossé (classé), il sera nécessaire de se conformer à l'avis du syndicat gestionnaire. Pour les terrains concernés par des prescriptions au regard des Plans de Prévention des Risques, des solutions alternatives pourront être envisagées, après validation des gestionnaires concernés.
- Les rejets d'eaux pluviales dans les réseaux publics ou privés d'assainissement d'eaux usées sont interdits.

III. Électricité, téléphone, télédistribution

Les branchements électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être établis en souterrain. Si l'établissement en souterrain est techniquement impossible, l'installation doit être la plus discrète possible. Dans ce dernier cas, elles emprunteront un tracé unique qui doit les insérer au mieux dans l'architecture des bâtiments supports et seront peintes dans le ton des façades qu'elles traversent.

Les accès aux parcelles, lorsqu'elles ne sont pas assujetties à des contraintes de sécurité, ou à des contraintes bioclimatiques devront se trouver au plus proche des réseaux électriques existants sur le domaine public.

Les coffrets de raccordement électrique, devront se positionner au plus proche des réseaux électriques existants sur le domaine public.

4.a. Règlement écrit

En zone inondable les branchements et dispositifs électriques, les chaudières doivent être installés, « hors d'eau », conformément aux dispositions des Plans de Prévention des Risques.

IV. Gestion des ordures ménagères

Pour la gestion des ordures ménagères, le pétitionnaire se rapprochera, le plus en amont possible, du gestionnaire, afin de s'accorder sur un dispositif approprié à l'opération (locaux de stockage, aire de présentation, containers enterrés...). Les aires de présentation doivent être aménagées, le long de la voie publique, sur le terrain d'assiette de l'opération.

V. Réseau de chaleur

A l'intérieur du périmètre de développement prioritaire (annexé au PLU), toute installation d'un bâtiment neuf ou faisant l'objet de travaux de rénovation importants, dès lors que la puissance pour le chauffage, la climatisation ou la production d'eau chaude dépasse 30 kilowatts, devra être obligatoirement raccordée au réseau de chaleur.

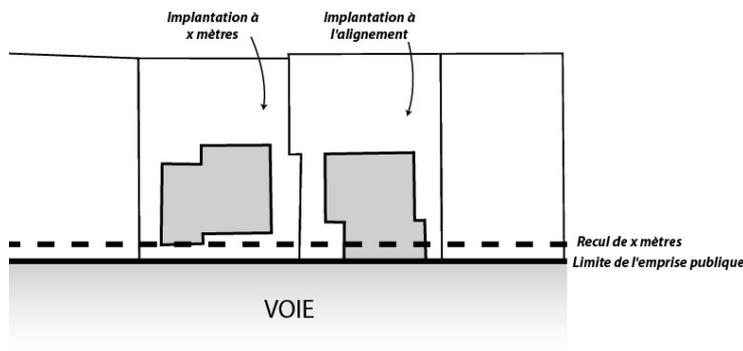
ARTICLE 1AUEa5 : superficie minimale des terrains constructibles

Non règlementé.

ARTICLE 1AUEa6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Implantation à l'alignement ou en recul de x mètres par rapport aux voies publiques ouvertes à la circulation publique : Il s'agit d'une implantation à l'alignement ou à une distance prescrite calculée depuis l'alignement.

Les règles suivantes s'appliquent par rapport aux voies existantes, modifiées ou à créer, ouvertes à la circulation publique.



Sauf dispositions contraires portées au document graphique, les constructions doivent s'implanter avec un recul minimum de 5 mètres de l'alignement.

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

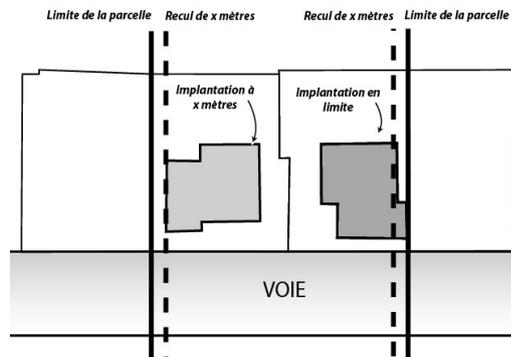
Les dispositions, ci-avant, ne s'appliquent pas pour la construction d'équipements publics ou à usage d'intérêt général.

4.a. Règlement écrit

ARTICLE 1AUEa7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Implantation en limite ou en recul de x mètres par rapport aux limites séparatives : Il s'agit d'une implantation sur la limite entre 2 parcelles contiguës ou à une distance prescrite calculée depuis cette limite.

Les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives s'appliquent également aux terrasses significativement surélevées ou comportant des fondations profondes.



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

Cas particulier du chemin des Magnolias : les constructions situées au droit du chemin des Magnolias devront respecter un recul au moins égal à deux fois la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieur à 10 mètres.

Toutefois, cette marge peut être supprimée sur l'une au plus des limites séparatives, lorsque les mesures sont prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu) et lorsque la circulation est aisément assurée par ailleurs. Une telle disposition doit faire l'objet d'un plan de masse commun annexé à la demande de permis de construire.

La construction d'annexes, piscines et pergolas est autorisée dans la bande de retrait à condition de respecter une distance minimum de 2 mètres par rapport aux limites séparatives.

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

Les dispositions, ci-avant, ne s'appliquent pas pour la construction d'équipements publics ou à usage d'intérêt général.

ARTICLE 1AUEa8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions non contiguës sur une même propriété doivent être implantées à une distance, en tout point des bâtiments, au moins égale à 4 mètres. Les constructions qui sont reliées par une pergola créant un lien fonctionnel, sont considérées comme contiguës.

Les dispositions, ci-avant, ne s'appliquent pas pour la construction d'équipements publics ou à usage d'intérêt général.

ARTICLE 1AUEa9 : Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol maximum des constructions est fixée à 40 %.

Les dispositions, ci-avant, ne s'appliquent pas pour la construction d'équipements publics ou à usage d'intérêt général.

4.a. Règlement écrit

ARTICLE 1AUEa10 : hauteur maximale des constructions

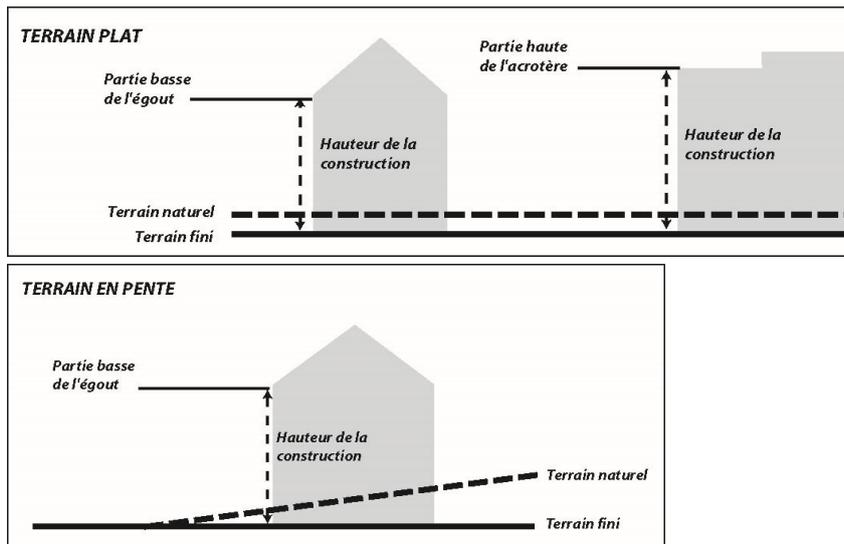
La hauteur des constructions est mesurée, en tout point du bâtiment, à partir du terrain naturel et fini jusqu'à :

- la partie basse de l'égout de toiture pour les toitures traditionnelles (toitures à pans), dans la limite d'un égout d'une profondeur maximale de 30cm.
- la partie haute de l'acrotère, dans le cas d'une toiture terrasse.

Les ouvrages techniques et cheminées ne sont pas pris en compte.

Dans le cas de toiture terrasse accessible, les garde-corps ne sont pas pris en compte dans la limite de 1,10 mètre.

Une hauteur plus importante pourra être admise pour des accès aux sous-sols, sous réserve d'une bonne intégration.



La hauteur maximale des constructions est limitée à 10 mètres.

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

Les dispositions, ci-avant, ne s'appliquent pas pour la construction d'équipements publics ou à usage d'intérêt général.

ARTICLE 1AUEa11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Les dispositions de l'article R.111-21 du code de l'urbanisme rappelées ci-dessous sont applicables.

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

Il est recommandé, en ce qui concerne l'aspect architectural, que les autorisations de construire fassent l'objet d'une consultation préalable de l'architecte conseil de la commune, dès les premières esquisses. Par ailleurs, des fiches conseils et des nuanciers sont à disposition à l'hôtel de ville.

Les constructions doivent établir une continuité évidente de perception et d'aménagement avec le bâti environnant. Pour ce faire, celles-ci seront composées dans un rapport étroit avec les constructions voisines en intégrant les grands principes de leur volumétrie et le lien avec l'espace public. On recherchera de préférence des volumes simples soigneusement implantés selon les spécificités climatiques du site, la topographie des terrains, les caractéristiques du bâti existant alentour, et réalisés avec des matériaux s'intégrant harmonieusement dans l'environnement naturel ou urbain.

4.a. Règlement écrit

I. Terrassement et mouvements de sol pour l'implantation des constructions

Les terrasses et talus nouveaux doivent être intégrés de manière harmonieuse sans altérer la vision paysagère globale.

Tout enrochement par des blocs de pierres en rupture d'échelle avec le paysage, ainsi que les matériaux de maintien synthétique pérenne sont à proscrire.

II. Façades

Les différents murs d'une construction, qu'ils soient visibles ou non de la voie publique, doivent présenter un aspect fini de qualité et donner des garanties de pérennité et de bon vieillissement. Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents et les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales.

Sont interdits :

- l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts, tels que carreaux de plâtre, agglomérés, briques creuses, parpaings ...
- les imitations de matériaux tels que fausses pierres, les décors de façade surabondants...

La finition de l'enduit de façade sera à grain fin (frottée fin, gratté ou talochée fin). Les enduits rustiques à relief (texturés, projetés-écrasés...) sont interdits.

La couleur de l'enduit ou des matériaux de façades devra respecter la tonalité générale du site environnant. Pour le choix de la teinte, il est conseillé de contacter l'architecte-conseil de la commune et de se référer à la palette de couleurs disponible à l'hôtel de ville.

III. Les ouvertures et menuiseries

Les menuiseries de couleur vive ne respectant pas la tonalité générale du site bâti sont à proscrire. La couleur des menuiseries sera en harmonie avec les teintes de la façade.

IV. Toitures et couverture

La toiture et la couverture des constructions seront intégrées de manière harmonieuse, sans altérer la vision paysagère globale.

V. Les ouvrages techniques

La pose en saillie des ouvrages techniques est interdite.

Les ouvrages techniques (systèmes de refroidissement, rejets des bouches de chaudières, cage d'escalier, machinerie d'ascenseur, dispositifs de climatisation, chauffe-eau solaires, éléments de compteurs...) doivent faire l'objet d'une intégration architecturale au volume des toitures des bâtiments.

Les emplacements, pour le stockage des bennes d'évacuation des déchets, seront aménagés, de préférence, encastrés dans le sol, avec protections visuelles périphériques et plantations.

VI. Les clôtures

Les dispositions relatives aux clôtures s'appliquent également aux clôtures et portails situés en retrait des limites de propriété.

Les clôtures nouvelles

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 m sur voie publique et en limite séparative.

Afin de conserver à la zone d'activités un caractère ouvert végétal, les clôtures seront avantageusement assurées par des haies vives, éventuellement bordées par des grilles ou grillage (couleur vert foncé) dont la hauteur maximale par rapport au terrain naturel est fixée à 2 mètres.

Dans le cadre d'une opération d'ensemble (lotissement...), les clôtures devront présenter une unité de matériaux et d'aspect.

Sont interdits : les murs bahut, les murettes, les murs pleins, les palissades, les clôtures bois et les poteaux béton.

4.a. Règlement écrit

Ces dispositions ne sont pas applicables dans le cas de clôtures contiguës à des clôtures existantes.

En zone inondable, les clôtures dont la perméabilité est insuffisante pour assurer l'écoulement des crues et des ruissellements sont interdites. L'implantation de haies, constituées d'essences variées, éventuellement doublées d'un grillage à maille souple, est préconisée.

D'une manière générale, il est recommandé de constituer des clôtures ouvertes, à la fois pour l'écoulement des eaux pluviales et le passage de la petite faune.

Cas particulier des terrains situés au droit des voiries de catégorie 1, 2 et 3 (conformément au classement sonore des voiries par arrêté préfectoral n° 2011-322-0005) :

Des dérogations sont possibles, dans l'objectif de réaliser un dispositif de protection contre le bruit. Ce dernier devra être en retrait de la limite de propriété et masqué par un dispositif végétal (haie vive par exemple).

Lorsque le terrain est situé à l'angle d'une autre voirie (ou d'un terrain inconstructible), le dispositif de protection pourra y être prolongé sur une profondeur maximale de 15m.

NB : il est conseillé de se reporter à la fiche guide du CAUE, annexée au PLU.

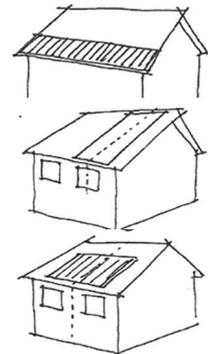
VII. Les dispositifs de production d'énergie renouvelable

Panneaux solaires et cellules photovoltaïques

Ces dispositifs doivent faire l'objet d'une mise en place esthétique réfléchie autant que peut l'être celle d'une composition de façade.

Plusieurs possibilités peuvent être envisagées :

- Des panneaux sur toute la longueur de la toiture en partie basse. Elle ne fonctionne que si la dimension des panneaux permet une bande rectangulaire de part en part.
- Création d'un axe par rapport à l'ouverture située en dessous et pose des panneaux de part et d'autre de cet axe ;
- Si la façade est symétrique, et si la surface des panneaux est trop importante, pose des panneaux de façon centrée en largeur et de préférence en partie basse.



Autres dispositifs :

Les règles ci-dessus s'appliquent. De plus, les éléments techniques doivent faire l'objet d'une intégration soignée. Par ailleurs, les deux derniers cas de figure serviront également de référence pour l'installation de fenêtres de toit.

Les dispositions, ci-avant, ne s'appliquent pas pour la construction d'équipements publics ou à usage d'intérêt général.

ARTICLE 1AUEa12 : Stationnement

Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions ou installations et doit être assuré en dehors des voies et espaces publics.

Pour les logements de type locatif social, il est exigé, à maxima, une place de stationnement par logement.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé, à moins de 300 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

Dans le cas où le constructeur ne peut pas satisfaire aux obligations résultant de l'alinéa précédent, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même :

- soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération ;
- soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

4.a. Règlement écrit

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'une automobile dans le cas de garages collectifs ou aires de stationnement est de 12.5m², les accès et les aires d'évolution interne exclus.

Lorsque le nombre de places de stationnement requises est exprimé par tranche de surface de plancher (m²), une place supplémentaire est exigée dès que la tranche est significativement entamée, c'est-à-dire à partir de 50% de la tranche supérieure.

Il est exigé :

- **Pour le stationnement automobile**

Il est exigé pour les destinations suivantes :

Bureaux et Artisanat : 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher.

- **Pour le stationnement cycle :**

Un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos d'une superficie représentant 1.5% de la surface de plancher à vocation de bureaux et de commerce est demandée.

Cet espace réservé doit comporter un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins une roue. Il doit être couvert et éclairé, se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment.

Les dispositions, ci-avant, ne s'appliquent pas pour la construction d'équipements publics ou à usage d'intérêt général.

ARTICLE 1AUEa13 : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations

Définition : Les espaces libres correspondent aux espaces non occupés par les constructions, les aménagements de voirie et les surfaces de stationnement.

25 % au minimum de la superficie totale du terrain doit être aménagé en espaces plantés.

Les surfaces non construites (en dehors du stationnement) seront plantées et / ou engazonnées. Il sera exigé au minimum 1 arbre de haute tige pour 6 places de stationnement.

Les noues et bassins de rétention ou tout autre aménagement de gestion des eaux de pluie, peuvent être considérés comme des espaces plantés, à condition de bénéficier d'un traitement paysager et d'être accessibles

Les abords des voies de desserte principales seront plantés d'arbres d'alignement de hautes tiges, à raison au minimum d'un arbre tous les 10 m.

Des haies ou bosquets protégeront les vues depuis les voies principales sur les aires de dépôt et de stockage.

Les plantations d'essences locales, tant d'arbres, d'arbustes, que de flore herbacée, seront privilégiées (cf. charte paysagère du Pays Voironnais). Il faudra, de préférence, valoriser la flore mellifère, la jachère fleurie, les arbustes à baies. Seront interdites les essences jugées envahissantes.

Le permis de construire ou l'autorisation de lotir peut-être subordonné au maintien ou à la création d'espaces verts correspondant à l'importance de l'opération.

L'autorisation de construire peut-être refusée si les travaux projetés requièrent la coupe et l'abattage d'arbres ou végétaux susceptibles de porter atteinte à l'équilibre paysager du site et à son environnement visuel.

Un plan des aménagements extérieurs montrant les circulations, parkings, réseaux et plantations devra être annexé à la demande de permis de construire.

Les dispositions, ci-avant, ne s'appliquent pas pour la construction d'équipements publics ou à usage d'intérêt général.

Section III. *Critères environnementaux*

ARTICLE 1AUEa14 : Performances énergétiques et environnementales

Définition : Les espaces libres correspondent aux espaces non occupés par les constructions, les aménagements de voirie et les surfaces de stationnement.

25 % au minimum de la superficie totale du terrain doit être aménagé en espaces plantés.

Les surfaces non construites (en dehors du stationnement) seront plantées et / ou engazonnées. Il sera exigé au minimum 1 arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.

Le permis de construire ou l'autorisation de lotir peut-être subordonné au maintien ou à la création d'espaces verts correspondant à l'importance de l'immeuble à construire.

L'autorisation de construire peut-être refusée si les travaux projetés requièrent la coupe et l'abattage d'arbres ou végétaux susceptibles de porter atteinte à l'équilibre paysager du site et à son environnement visuel.

Les dispositions, ci-avant, ne s'appliquent pas pour la construction d'équipements publics ou à usage d'intérêt général.

ARTICLE 1AUEa15 : Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Pour faciliter le déploiement de la fibre optique jusqu'à l'abonné (FttH), la loi de modernisation de l'économie de 2008 et ses décrets d'application imposent le câblage en fibre optique des bâtiments collectifs neufs de logements ou de locaux à usage professionnel.

Il conviendra, dans le cadre d'opération d'ensemble, de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres, ...) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation.

Les dispositions, ci-avant, ne s'appliquent pas pour la construction d'équipements publics ou à usage d'intérêt général.

Chapitre 4. DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 2AU

CARACTÈRE DE LA ZONE

Extrait du rapport de présentation :

« Il s'agit d'une zone d'urbanisation future visant la réalisation d'un ensemble immobilier à usage exclusif d'habitation, sur le secteur de Malossane le Bas.

Elle ne peut accueillir de constructions, à court terme, car les voies publiques, les réseaux d'eau, d'électricité ou d'assainissement existant à la périphérie de cette zone n'ont pas de capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Il s'agit d'une zone naturelle, non constructible en l'état actuel du Plan Local d'Urbanisme (PLU). Elle peut être urbanisée à l'occasion d'une révision, d'une modification ou d'une mise en compatibilité du PLU »

Dispositions réglementaires :

Sont admis la reconstruction à l'identique des constructions détruites ou dans le cadre d'une procédure de péril d'immeuble, notwithstanding les dispositions des articles du règlement de la zone concernée (dès lors que ladite construction ne respecterait pas ces dispositions).

Toutefois le permis de construire doit être déposé dans un délai de 4 ans à compter de la date du sinistre (prorogeable en cas d'impossibilité liée au fait d'un tiers, de cas fortuit ou de force majeure) ;

En application de l'article L111-3 du code de l'urbanisme, la reconstruction pourra être refusée dans le cas où le terrain d'assiette de la construction est concerné par un emplacement réservé au titre de l'article L123-1-5-8° du code de l'urbanisme ou une servitude au titre de l'article L123-2 c) du code de l'urbanisme.

De plus, la reconstruction pourra également être refusée si celle-ci génère des problèmes au regard de la sécurité de circulation routière.

Toutes les occupations et utilisations du sol admises dans cette zone sont, par ailleurs, soumises aux dispositions réglementaires des documents suivants, annexés au PLU :

- Le Plan de Prévention des Risques Inondations de l'Isère (approuvé le 29 août 2007) concerne une partie du territoire : ses dispositions réglementaires sont précisées en annexes du PLU
- le Plan de Prévention des Risques Naturels (approuvé le 22 avril 2011) concerne l'ensemble du territoire : ses dispositions réglementaires sont précisées en annexes du PLU
- le Plan de Prévention des Risques Technologiques Stepan Europe (approuvé le 25 septembre 2013) : ses dispositions réglementaires sont précisées en annexes du PLU,
- le Plan de Prévention des Risques Technologiques Titanobel, dès son opposabilité (prescrit depuis le 27 mars 2012) ;
- Tout autre risque avéré, notamment ceux liés aux Transports de Matières Dangereuses : les dispositions réglementaires correspondantes sont précisées en annexes du PLU, et en page 32 du présent document ;
- Toutes autres servitudes d'utilités publiques : les dispositions réglementaires correspondantes sont précisées en annexes du PLU.

Section I. *Nature de l'occupation du sol*

ARTICLE 2AU1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles existantes ou mentionnées à l'article 2 AU 2.

4.a. Règlement écrit

ARTICLE 2AU2 : Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sous conditions, sont admises les destinations, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions, installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (bassin d'orage, assainissement, eau potable, électricité, gaz, télécommunications,...) ;
- Les affouillements et exhaussements du sol liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol, autorisées dans la zone ;
- Les équipements d'infrastructure ayant vocation à desservir les futures constructions.

Section II. Conditions de l'occupation du sol**ARTICLE 2AU3 : conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

Sans objet.

ARTICLE 2AU4 : conditions de desserte des terrains par les réseaux

Sans objet.

ARTICLE 2AU5 : superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

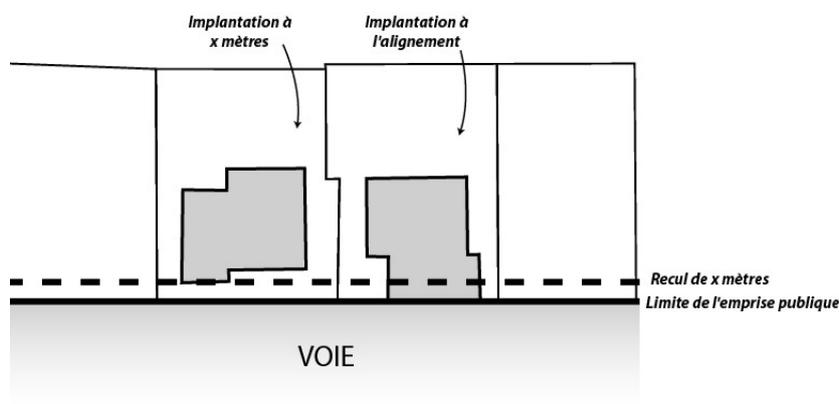
ARTICLE 2AU6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Implantation à l'alignement ou en recul de x mètres par rapport aux voies publiques ouvertes à la circulation publique : Il s'agit d'une implantation à l'alignement ou à une distance prescrite calculée depuis l'alignement.

Les règles suivantes s'appliquent par rapport aux voies existantes, modifiées ou à créer, ouvertes à la circulation publique.

Elles s'appliquent au corps principal du bâtiment. Les encorbellements, les passées de toiture, les balcons, ne sont pas pris en compte dans la limite de 1 mètre de débordement. Dans le cas de surplomb sur le domaine public, le pétitionnaire doit disposer d'une autorisation d'occupation du domaine public.

L'implantation des constructions par rapport aux voies vertes, cheminements doux et aux voies privées est régie par l'article 2AU7 ; la limite avec la voie étant considérée comme une limite séparative.



Sauf dispositions contraires portées au document graphique, les constructions doivent s'implanter avec un recul minimum de 5 mètres de l'alignement.

4.a. Règlement écrit

L'aménagement, le changement de destination dans le volume existant et l'agrandissement limité des constructions existantes, dans la limite de 20% de la surface de plancher existante, à l'intérieur de ces marges de recul pourront être autorisées dans la mesure où ils n'aggravent pas la situation de ces constructions par rapport à la voie : visibilité, accès, élargissement éventuel, etc....).

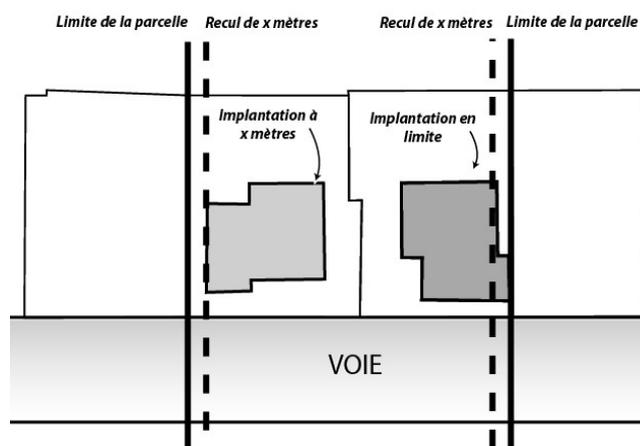
Les dispositions, ci-avant, ne s'appliquent pas pour la construction d'équipements publics ou à usage d'intérêt général.

ARTICLE 2AU7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Implantation en limite ou en recul de x mètres par rapport aux limites séparatives : Il s'agit d'une implantation sur la limite entre 2 parcelles contiguës ou à une distance prescrite calculée depuis cette limite.

Les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives s'appliquent également aux terrasses significativement surélevées ou comportant des fondations profondes.

Ces règles s'appliquent au corps principal du bâtiment ; les encorbellements, les passées de toiture, les balcons, ne sont pas pris en compte dans la limite de 1 mètre de débordement.



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

Les constructions peuvent être autorisées sur limites dans les cas suivants :

- lorsque la hauteur du bâtiment n'excède pas 2,50 mètres à l'égout mesurés exclusivement en limite de propriété et que sa longueur d'appui sur limite est inférieure ou égale à 6 mètres, déduction faite de la longueur d'appui des constructions principales en mitoyenneté ;
- lorsque la longueur d'appui sur limite du bâtiment à construire n'excède pas la longueur d'un bâtiment déjà existant en limite sur la parcelle voisine. La hauteur du bâtiment à construire sera alors au plus égale à celle du bâtiment existant sous réserve des dispositions fixées à l'article 10.

Dans le cas de nouveaux lotissements n'apportant pas de précisions quant aux implantations par rapport aux limites de lots, les règles de l'article 7 de la présente zone s'applique aux limites entre les lots.

La construction d'annexes, piscines et pergolas est autorisée dans la bande de retrait à condition de respecter une distance minimum de 2 mètres par rapport aux limites séparatives.

Les dispositions, ci-avant, ne s'appliquent pas pour la construction d'équipements publics ou à usage d'intérêt général.

ARTICLE 2AU8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet.

4.a. Règlement écrit

ARTICLE 2AU9 : Emprise au sol des constructions

Sans objet.

ARTICLE 2AU10 : hauteur maximale des constructions

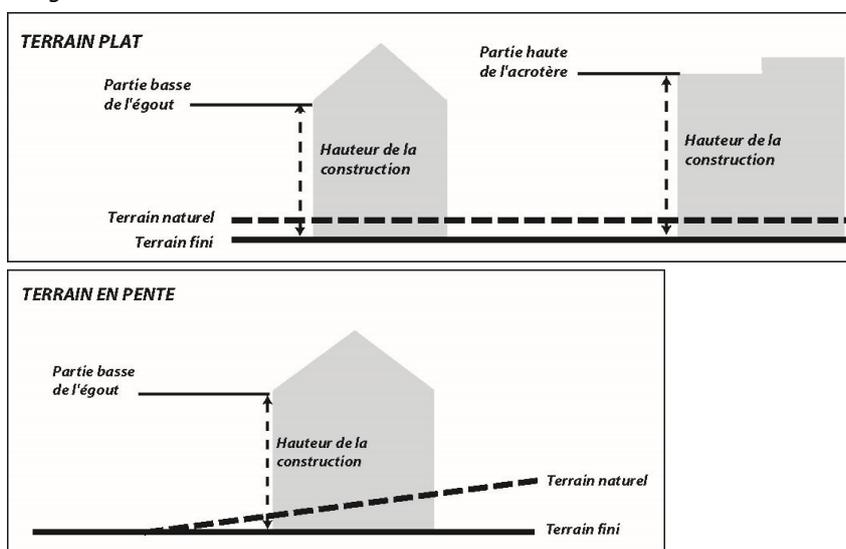
La hauteur des constructions est mesurée, en tout point du bâtiment, à partir du terrain naturel et fini jusqu'à :

- la partie basse de l'égout de toiture pour les toitures traditionnelles (toitures à pans), dans la limite d'un égout d'une profondeur maximale de 30cm.
- la partie haute de l'acrotère, dans le cas d'une toiture terrasse.

Les ouvrages techniques et cheminées ne sont pas pris en compte.

Dans le cas de toiture terrasse accessible, les garde-corps ne sont pas pris en compte dans la limite de 1,10 mètre.

Une hauteur plus importante pourra être admise pour des accès aux sous-sols, sous réserve d'une bonne intégration.



Sans objet.

ARTICLE 2AU11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Sans objet.

ARTICLE 2AU12 : Stationnement

Sans objet.

ARTICLE 2AU13 : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations

Définition : Les espaces libres correspondent aux espaces non occupés par les constructions, les aménagements de voirie et les surfaces de stationnement.

Sans objet.

Section III. **Critères environnementaux**ARTICLE 2AU14 : Performances énergétiques et environnementales

Sans objet.

4.a. Règlement écrit

ARTICLE 2AU15 : Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Sans objet.

4.a. Règlement écrit

Chapitre 5. DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 2AUE

CARACTÈRE DE LA ZONE

Extrait du rapport de présentation :

« Zone d'urbanisation future dont les constructions sont en ordre discontinu et abritent des établissements d'activités économiques.

Elle comprend un secteur 2AUEa, correspondant à une zone à vocation principale d'artisanat, sur le secteur de Centr'Alp Sud.

Elles ne peuvent accueillir de constructions, à court terme, car les voies publiques, les réseaux d'eau, d'électricité ou d'assainissement existant à la périphérie de ces zones n'ont pas de capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Il s'agit d'une zone naturelle, non constructible en l'état actuel du Plan Local d'Urbanisme (PLU). Elle peut être urbanisée à l'occasion d'une révision, d'une modification ou d'une mise en compatibilité du PLU »

Dispositions réglementaires :

Sont admis la reconstruction à l'identique des constructions détruites ou dans le cadre d'une procédure de péril d'immeuble, notwithstanding les dispositions des articles du règlement de la zone concernée (dès lors que ladite construction ne respecterait pas ces dispositions).

Toutefois le permis de construire doit être déposé dans un délai de 4 ans à compter de la date du sinistre (prorogeable en cas d'impossibilité liée au fait d'un tiers, de cas fortuit ou de force majeure) ;

En application de l'article L111-3 du code de l'urbanisme, la reconstruction pourra être refusée dans le cas où le terrain d'assiette de la construction est concerné par un emplacement réservé au titre de l'article L123-1-5-8° du code de l'urbanisme ou une servitude au titre de l'article L123-2 c) du code de l'urbanisme.

De plus, la reconstruction pourra également être refusée si celle-ci génère des problèmes au regard de la sécurité de circulation routière.

Toutes les occupations et utilisations du sol admises dans cette zone sont, par ailleurs, soumises aux dispositions réglementaires des documents suivants, annexés au PLU :

- Le Plan de Prévention des Risques Inondations de l'Isère (approuvé le 29 août 2007) concerne une partie du territoire : ses dispositions réglementaires sont précisées en annexes
- le Plan de Prévention des Risques Naturels (approuvé le 22 avril 2011) concerne l'ensemble du territoire : ses dispositions réglementaires sont précisées en annexes
- le Plan de Prévention des Risques Technologiques Stepan Europe (approuvé le 25 septembre 2013) : ses dispositions réglementaires sont précisées en annexes,
- le Plan de Prévention des Risques Technologiques Titanobel, dès son opposabilité (prescrit depuis le 27 mars 2012) ;
- Tout autre risque avéré, notamment ceux liés aux Transports de Matières Dangereuses : les dispositions réglementaires correspondantes sont précisées en annexes ;
- Toutes autres servitudes d'utilités publiques : les dispositions réglementaires correspondantes sont précisées en annexes.

Section I. *Nature de l'occupation du sol*

ARTICLE 2AUE1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles existantes ou mentionnées à l'article 2 AUE 2.

4.a. Règlement écrit

ARTICLE 2AUE2 : Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sous conditions, sont admises les destinations, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- L'extension des constructions existantes dans la limite de 20% de la surface de plancher existante.
- Les constructions, installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (bassin d'orage, assainissement, eau potable, électricité, gaz, télécommunications,...) ;
- Les affouillements et exhaussements du sol liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol, autorisées dans la zone ;
- Les équipements d'infrastructure ayant vocation à desservir les futures constructions.

Section II. Conditions de l'occupation du sol**ARTICLE 2AUE3 : conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public****I. Accès :**

Tout terrain enclavé demeure inconstructible, sauf s'il bénéficie d'une servitude de passage conclue entre propriétaires, conformément à l'article 682 du code civil.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, du brancardage et de la protection civile. Ils doivent également être adaptés à l'opération future et aménagés de façon à apporter la moindre gêne possible à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

Aucun nouvel accès direct n'est autorisé sur la A48, la RD 1085, la RD 1075 et la RD3.

Sur les voies principales, l'accès peut être interdit si la parcelle dispose d'un débouché sur une autre voie publique, dans des conditions suffisantes de sécurité.

Aucune opération ne peut prendre accès sur les chemins de halage, les servitudes de marchepied, les pistes cyclables, voies vertes, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques, les espaces publics végétalisés...

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux des voies publiques et des voies privées existantes.

II. Voirie

Les voiries et passages publics et privés doivent avoir des caractéristiques adaptées :

- A l'approche des matériels de lutte contre l'incendie, de protection civile, de brancardage, d'enlèvement des ordures ménagères, etc...
- Aux opérations à desservir conformément à la réglementation en vigueur.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des emprises des voies privées doivent être adaptées :

- aux usages qu'elles supportent ;
- aux opérations qu'elles doivent desservir ;
- au contexte urbain dans lequel elles se trouvent.

La création de voies publiques ou privées communes, ouvertes à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes :

- Largeur minimale d'emprise : 8 m
- Largeur minimale de la chaussée : 6 m

Il est nécessaire de trouver, sur le fond même, les emplacements suffisants pour permettre les manœuvres de chargement et de déchargement des véhicules, ainsi que leur stationnement.

Un plan de circulation est obligatoirement annexé à la demande de permis de construire.

Les voies en impasse doivent comporter, dans leur partie terminale, une plateforme d'évolution permettant aux poids lourds et aux véhicules des services publics de faire aisément demi-tour. Au cas où leur longueur dépasse 200 m, elles comportent des plates formes d'évolution tous les 200 m ou fraction de 200 m.

4.a. Règlement écrit

Des liaisons piétonnes et cyclables doivent être prévues. La sécurité des piétons et des cycles doit être assurée par des aménagements adéquats.

ARTICLE 2AUE4 : conditions de desserte des terrains par les réseaux

I. Eau

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

II. Assainissement

Eaux usées

- Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement conformément à l'article 33 du Code de la Santé Publique.
- Les rejets d'eaux usées ou d'effluents dans les fossés, cours d'eau, réseau de collecte des eaux pluviales, ou autre ouvrage de traitement des eaux pluviales sont interdits.
- Les installations industrielles ne doivent rejeter au réseau public d'assainissement que des effluents pré-épurés conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

Eaux pluviales

- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, après mise en œuvre de tout dispositif opportun permettant d'écrêter les débits d'apport. Le pétitionnaire doit se rapprocher du gestionnaire, afin de connaître le débit.
- En l'absence ou en cas d'insuffisance du réseau public de collecte d'eaux pluviales, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales devront être assurés par tout dispositif opportun, à la charge exclusive du demandeur. Les dispositifs doivent être adaptés à l'opération projetée et au terrain.
- Aucun rejet direct dans le milieu naturel n'est autorisé.
- Dans le cas de canalisation en fossé (classé), il sera nécessaire de se conformer à l'avis du syndicat gestionnaire. Pour les terrains concernés par des prescriptions au regard des Plans de Prévention des Risques, des solutions alternatives pourront être envisagées, après validation des gestionnaires concernés.
- Les rejets d'eaux pluviales dans les réseaux publics ou privés d'assainissement d'eaux usées sont interdits.

III. Électricité, téléphone, télédistribution

Les branchements électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être établis en souterrain. Si l'établissement en souterrain est techniquement impossible, l'installation doit être la plus discrète possible. Dans ce dernier cas, elles emprunteront un tracé unique qui doit les insérer au mieux dans l'architecture des bâtiments supports et seront peintes dans le ton des façades qu'elles traversent.

Les accès aux parcelles, lorsqu'elles ne sont pas assujetties à des contraintes de sécurité, ou à des contraintes bioclimatiques devront se trouver au plus proche des réseaux électriques existants sur le domaine public.

Les coffrets de raccordement électrique, devront se positionner au plus proche des réseaux électriques existants sur le domaine public.

En zone inondable les branchements et dispositifs électriques, les chaudières doivent être installés, « hors d'eau », conformément aux dispositions des Plans de Prévention des Risques.

IV. Gestion des ordures ménagères

Pour la gestion des ordures ménagères, le pétitionnaire se rapprochera, le plus en amont possible, du gestionnaire, afin de s'accorder sur un dispositif approprié à l'opération (locaux de stockage, aire de présentation, containers enterrés...). Les aires de présentation doivent être aménagées, le long de la voie publique, sur le terrain d'assiette de l'opération.

V. Réseau de chaleur

A l'intérieur du périmètre de développement prioritaire (annexé au PLU), toute installation d'un bâtiment neuf ou faisant l'objet de travaux de rénovation importants, dès lors que la puissance pour le chauffage, la

4.a. Règlement écrit

climatisation ou la production d'eau chaude dépasse 30 kilowatts, devra être obligatoirement raccordée au réseau de chaleur.

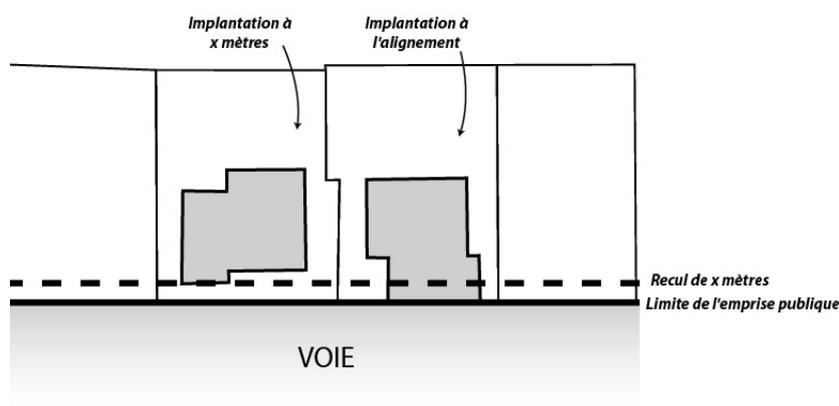
ARTICLE 2AUE5 : superficie minimale des terrains constructibles

Non règlementé.

ARTICLE 2AUE6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Implantation à l'alignement ou en recul de x mètres par rapport aux voies publiques ouvertes à la circulation publique : Il s'agit d'une implantation à l'alignement ou à une distance prescrite calculée depuis l'alignement.

Les règles suivantes s'appliquent par rapport aux voies existantes, modifiées ou à créer, ouvertes à la circulation publique.



Sauf dispositions contraires portées au document graphique, les constructions doivent s'implanter avec un recul minimum de 5 mètres de l'alignement.

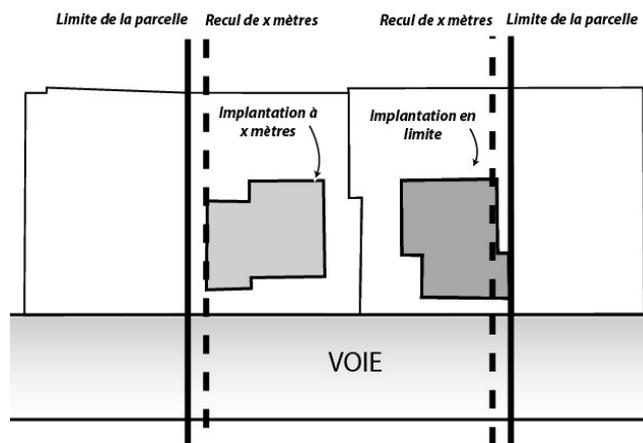
Les dispositions, ci-avant, ne s'appliquent pas pour la construction d'équipements publics ou à usage d'intérêt général.

ARTICLE 2AUE7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Implantation en limite ou en recul de x mètres par rapport aux limites séparatives : Il s'agit d'une implantation sur la limite entre 2 parcelles contiguës ou à une distance prescrite calculée depuis cette limite.

Les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives s'appliquent également aux terrasses significativement surélevées ou comportant des fondations profondes.

4.a. Règlement écrit



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

Toutefois, cette marge peut être supprimée sur l'une au plus des limites séparatives, lorsque les mesures sont prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu) et lorsque la circulation est aisément assurée par ailleurs. Une telle disposition doit faire l'objet d'un plan de masse commun annexé à la demande de permis de construire.

La construction d'annexes, piscines et pergolas est autorisée dans la bande de retrait à condition de respecter une distance minimum de 2 mètres par rapport aux limites séparatives.

Les dispositions, ci-avant, ne s'appliquent pas pour la construction d'équipements publics ou à usage d'intérêt général.

ARTICLE 2AUE8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions non contiguës sur une même propriété doivent être implantées à une distance, en tout point des bâtiments, au moins égale à 4 mètres. Les constructions qui sont reliées par une pergola créant un lien fonctionnel, sont considérées comme contiguës.

Les dispositions, ci-avant, ne s'appliquent pas pour la construction d'équipements publics ou à usage d'intérêt général.

ARTICLE 2AUE9 : Emprise au sol des constructions

Sans objet.

ARTICLE 2AUE10 : hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est mesurée, en tout point du bâtiment, à partir du terrain naturel et fini jusqu'à :

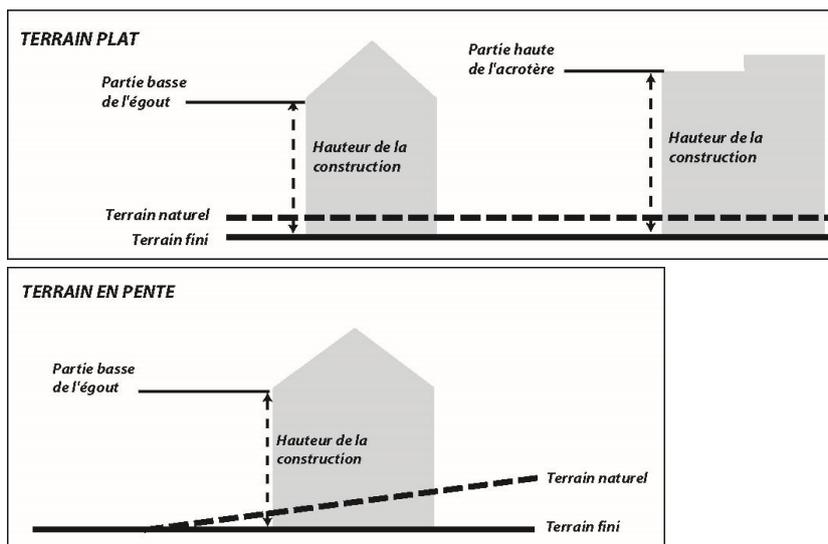
- la partie basse de l'égout de toiture pour les toitures traditionnelles (toitures à pans), dans la limite d'un égout d'une profondeur maximale de 30cm.
- la partie haute de l'acrotère, dans le cas d'une toiture terrasse.

Les ouvrages techniques et cheminées ne sont pas pris en compte.

Dans le cas de toiture terrasse accessible, les garde-corps ne sont pas pris en compte dans la limite de 1,10 mètre.

Une hauteur plus importante pourra être admise pour des accès aux sous-sols, sous réserve d'une bonne intégration.

4.a. Règlement écrit



Pour les constructions existantes, à destination d'habitat, la hauteur maximale des constructions est limitée à 7 mètres. Elle est portée à 8,5 mètres à l'acrotère principal pour les toitures terrasses et celle des annexes est limitée à 3,50 m.

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

Les dispositions, ci-avant, ne s'appliquent pas pour la construction d'équipements publics ou à usage d'intérêt général.

ARTICLE 2AUE11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Les dispositions de l'article R.111-21 du code de l'urbanisme rappelées ci-dessous sont applicables.

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

Il est recommandé, en ce qui concerne l'aspect architectural, que les autorisations de construire fassent l'objet d'une consultation préalable de l'architecte conseil de la commune, dès les premières esquisses. Par ailleurs, des fiches conseils et des nuanciers sont à disposition à l'hôtel de ville.

Les constructions doivent établir une continuité évidente de perception et d'aménagement avec le bâti environnant. Pour ce faire, celles-ci seront composées dans un rapport étroit avec les constructions voisines en intégrant les grands principes de leur volumétrie et le lien avec l'espace public. On recherchera de préférence des volumes simples soigneusement implantés selon les spécificités climatiques du site, la topographie des terrains, les caractéristiques du bâti existant alentour, et réalisés avec des matériaux s'intégrant harmonieusement dans l'environnement naturel ou urbain.

Dispositions particulières pour les constructions existantes

I. Terrassement et mouvements de sol pour l'implantation des constructions

Les terrasses et talus nouveaux doivent être intégrés de manière harmonieuse sans altérer la vision paysagère globale.

Tout enrochement par des blocs de pierres en rupture d'échelle avec le paysage, ainsi que les matériaux de maintien synthétique pérenne sont à proscrire.

II. Façades

4.a. Règlement écrit

Les différents murs d'une construction, qu'ils soient visibles ou non de la voie publique, doivent présenter un aspect fini de qualité et donner des garanties de pérennité et de bon vieillissement. Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents et les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales.

Sont interdits :

- l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts, tels que carreaux de plâtre, agglomérés, briques creuses, parpaings ...
- les imitations de matériaux tels que fausses pierres, les décors de façade surabondants...

La finition de l'enduit de façade sera à grain fin (frottée fin, gratté ou talochée fin). Les enduits rustiques à relief (texturés, projetés-écrasés...) sont interdits.

La couleur de l'enduit ou des matériaux de façades devra respecter la tonalité générale du site environnant. Pour le choix de la teinte, il est conseillé de contacter l'architecte-conseil de la commune et de se référer à la palette de couleurs disponible à l'hôtel de ville.

III. Les ouvertures et menuiseries

Les menuiseries de couleur vive ne respectant pas la tonalité générale du site bâti sont à proscrire. La couleur des menuiseries sera en harmonie avec les teintes de la façade.

IV. Toitures et couverture

La toiture et la couverture des constructions seront intégrées de manière harmonieuse, sans altérer la vision paysagère globale.

V. Les ouvrages techniques

La pose en saillie des ouvrages techniques est interdite.

Les ouvrages techniques (systèmes de refroidissement, rejets des bouches de chaudières, cage d'escalier, machinerie d'ascenseur, dispositifs de climatisation, chauffe-eau solaires, éléments de compteurs...) doivent faire l'objet d'une intégration architecturale au volume des toitures des bâtiments.

Les emplacements, pour le stockage des bennes d'évacuation des déchets, seront aménagés, de préférence, encastrés dans le sol, avec protections visuelles périphériques et plantations.

VI. Les clôtures

Les dispositions relatives aux clôtures s'appliquent également aux clôtures et portails situés en retrait des limites de propriété.

Les clôtures nouvelles

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 m sur voie publique et en limite séparative.

Afin de conserver à la zone d'activités un caractère ouvert végétal, les clôtures seront avantagusement assurées par des haies vives, éventuellement bordées par des grilles ou grillage (couleur vert foncé) dont la hauteur maximale par rapport au terrain naturel est fixée à 2 mètres.

Dans le cadre d'une opération d'ensemble (lotissement...), les clôtures devront présenter une unité de matériaux et d'aspect.

Sont interdits : les murs bahut, les murettes, les murs pleins, les palissades, les clôtures bois et les poteaux béton.

Ces dispositions ne sont pas applicables dans le cas de clôtures contiguës à des clôtures existantes.

En zone inondable, les clôtures dont la perméabilité est insuffisante pour assurer l'écoulement des crues et des ruissellements sont interdites. L'implantation de haies, constituées d'essences variées, éventuellement doublées d'un grillage à maille souple, est préconisée.

4.a. Règlement écrit

D'une manière générale, il est recommandé de constituer des clôtures ouvertes, à la fois pour l'écoulement des eaux pluviales et le passage de la petite faune.

Cas particulier des terrains situés au droit des voiries de catégorie 1, 2 et 3 (conformément au classement sonore des voiries par arrêté préfectoral n° 2011-322-0005) :

Des dérogations sont possibles, dans l'objectif de réaliser un dispositif de protection contre le bruit. Ce dernier devra être en retrait de la limite de propriété et masqué par un dispositif végétal (haie vive par exemple).

Lorsque le terrain est situé à l'angle d'une autre voirie (ou d'un terrain inconstructible), le dispositif de protection pourra y être prolongé sur une profondeur maximale de 15m.

NB : il est conseillé de se reporter à la fiche guide du CAUE, annexée au PLU.

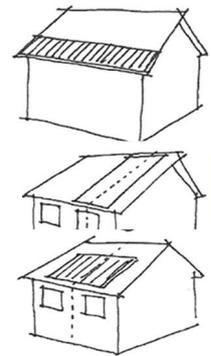
VII. Les dispositifs de production d'énergie renouvelable

Panneaux solaires et cellules photovoltaïques

Ces dispositifs doivent faire l'objet d'une mise en place esthétique réfléchie autant que peut l'être celle d'une composition de façade.

Plusieurs possibilités peuvent être envisagées :

- Des panneaux sur toute la longueur de la toiture en partie basse. Elle ne fonctionne que si la dimension des panneaux permet une bande rectangulaire de part en part.
- Création d'un axe par rapport à l'ouverture située en dessous et pose des panneaux de part et d'autre de cet axe ;
- Si la façade est symétrique, et si la surface des panneaux est trop importante, pose des panneaux de façon centrée en largeur et de préférence en partie basse.



Autres dispositifs :

Les règles ci-dessus s'appliquent. De plus, les éléments techniques doivent faire l'objet d'une intégration soignée. Par ailleurs, les deux derniers cas de figure serviront également de référence pour l'installation de fenêtres de toit.

Les dispositions, ci-avant, ne s'appliquent pas pour la construction d'équipements publics ou à usage d'intérêt général.

ARTICLE 2AUE12 : Stationnement

Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions ou installations et doit être assuré en dehors des voies et espaces publics.

Pour les logements de type locatif social, il est exigé, à maxima, une place de stationnement par logement.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé, à moins de 300 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

Dans le cas où le constructeur ne peut pas satisfaire aux obligations résultant de l'alinéa précédent, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même :

- soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération ;
- soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

4.a. Règlement écrit

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'une automobile dans le cas de garages collectifs ou aires de stationnement est de 12.5m², les accès et les aires d'évolution interne exclus.

Lorsque le nombre de places de stationnement requises est exprimé par tranche de surface de plancher (m²), une place supplémentaire est exigée dès que la tranche est significativement entamée, c'est-à-dire à partir de 50% de la tranche supérieure

Sans objet.

ARTICLE 2AUE13 : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations

Définition : Les espaces libres correspondent aux espaces non occupés par les constructions, les aménagements de voirie et les surfaces de stationnement.

Sans objet.

Section III. Critères environnementaux

ARTICLE 2AUE14 : Performances énergétiques et environnementales

Définition : Les espaces libres correspondent aux espaces non occupés par les constructions, les aménagements de voirie et les surfaces de stationnement.

Sans objet.

ARTICLE 2AUE15 : Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Sans objet.

4.a. Règlement écrit

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

Chapitre 1. DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE A

CARACTÈRE DE LA ZONE

Extrait du rapport de présentation :

« Il s'agit d'une zone dont la destination et l'utilisation du sol est à vocation agricole.

Elle contient :

- un sous-secteur As « sensible », qui cible les espaces ayant un usage agricole, et révélant un intérêt écologique et/ou paysager, traduit dans de la Trame Verte et Bleue identifiée ;
- un sous-secteur Ab « bâti », qui cible les constructions dispersées au sein des espaces agricoles (A), dont le lien avec l'activité agricole est rompu ».

Dispositions réglementaires :

Sont admis la reconstruction à l'identique des constructions détruites ou dans le cadre d'une procédure de péril d'immeuble, notwithstanding les dispositions des articles du règlement de la zone concernée (dès lors que ladite construction ne respecterait pas ces dispositions).

Toutefois le permis de construire doit être déposé dans un délai de 4 ans à compter de la date du sinistre (prorogeable en cas d'impossibilité liée au fait d'un tiers, de cas fortuit ou de force majeure) ;

En application de l'article L111-3 du code de l'urbanisme, la reconstruction pourra être refusée dans le cas où le terrain d'assiette de la construction est concerné par un emplacement réservé au titre de l'article L123-1-5-8° du code de l'urbanisme ou une servitude au titre de l'article L123-2 c) du code de l'urbanisme.

De plus, la reconstruction pourra également être refusée si celle-ci génère des problèmes au regard de la sécurité de circulation routière.

Toutes les occupations et utilisations du sol admises dans cette zone sont, par ailleurs, soumises aux dispositions réglementaires des documents suivants, annexés au PLU :

- Le Plan de Prévention des Risques Inondations de l'Isère (approuvé le 29 août 2007) concerne une partie du territoire : ses dispositions réglementaires sont précisées en annexes du PLU
- le Plan de Prévention des Risques Naturels (approuvé le 22 avril 2011) concerne l'ensemble du territoire : ses dispositions réglementaires sont précisées en annexes du PLU
- le Plan de Prévention des Risques Technologiques Stepan Europe (approuvé le 25 septembre 2013) : ses dispositions réglementaires sont précisées en annexes du PLU,
- le Plan de Prévention des Risques Technologiques Titanobel, dès son opposabilité (prescrit depuis le 27 mars 2012) ;
- Tout autre risque avéré, notamment ceux liés aux Transports de Matières Dangereuses : les dispositions réglementaires correspondantes sont précisées en annexes du PLU, et en page 32 du présent document ;
- Toutes autres servitudes d'utilités publiques : les dispositions réglementaires correspondantes sont précisées en annexes du PLU.

Section I. *Nature de l'occupation du sol*

ARTICLE A1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les constructions ayant la destination suivante :

- Habitat et en Ab, l'habitat ne respectant pas les dispositions de l'article 2,
- Artisanat et en Ab, l'artisanat, ne respectant pas les dispositions de l'article 2,
- Hébergement hôtelier et en Ab, l'hébergement hôtelier, ne respectant pas les dispositions de l'article 2,
- Bureaux
- Commerce
- Industrie
- Entrepôt
- En As, les exploitations agricoles et forestières, ne respectant pas les dispositions de l'article 2,
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, ne respectant pas les dispositions de l'article 2,

Sont également interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Le camping
- le stationnement de caravanes
- Les aires réservées aux gens du voyage
- Les installations de production d'énergie au sol
- Les carrières ainsi que les affouillements ou exhaussements ne respectant pas les dispositions de l'article 2
- Les travaux et aménagements qui auraient pour effet d'assécher les zones humides.

ARTICLE A2 : Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admises les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article précédent.

Sous conditions, sont admises les destinations, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions et installations liés et nécessaires à l'exploitation agricole ;
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- En As, l'extension et la construction de bâtiments liés et nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière, à condition d'être liés à une exploitation agricole ou forestière existante à l'approbation du PLU, d'être implantée en proximité directe des bâtiments existants, et d'assurer le maintien des continuités écologiques et des sites sensibles.
- En As, Les abris à animaux, à condition d'être fermés sur 3 côtés maximum.
- En Ab, seuls sont autorisés :
l'aménagement des constructions existantes, à destination d'habitat, dans les volumes existants ;
l'aménagement des constructions existantes, à destination d'artisanat, dans les volumes existants ;
l'extension limitée des monastères existants et des constructions existantes à destination d'hébergement hôtelier, dans la limite de 20% de l'emprise au sol existante ;
la construction d'annexes, piscines comprises, à la construction principale, de préférence regroupées ou accolées à cette dernière, dans la limite de 40 m² d'emprise au sol par unité foncière. Cette disposition ne s'applique pas au sein des hameaux soumis à la Loi Montagne, au sien desquels la construction d'annexes n'est donc pas autorisée.
- Les affouillements et exhaussements des sols, nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans cette zone.

Section II. *Conditions de l'occupation du sol*

ARTICLE A3 : conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

I. Accès :

Tout terrain enclavé demeure inconstructible, sauf s'il bénéficie d'une servitude de passage conclue entre propriétaires, conformément à l'article 682 du code civil.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, du brancardage et de la protection civile. Ils doivent également être adaptés à l'opération future et aménagés de façon à apporter la moindre gêne possible à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

Sur les voies principales, l'accès peut être interdit si la parcelle dispose d'un débouché sur une autre voie publique, dans des conditions suffisantes de sécurité.

Aucune opération ne peut prendre accès sur les chemins de halage, les servitudes de marchepied, les pistes cyclables, voies vertes, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques, les espaces publics végétalisés...

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux des voies publiques et des voies privées existantes.

II. Voirie

Les voiries et passages publics et privés doivent avoir des caractéristiques adaptées :

- A l'approche des matériels de lutte contre l'incendie, de protection civile, de brancardage, d'enlèvement des ordures ménagères, etc...
- Aux opérations à desservir conformément à la réglementation en vigueur, notamment celles liées à l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

La sécurité des piétons et des cycles doit être assurée par des aménagements adéquats.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des emprises des voies privées doivent être adaptées :

- aux usages qu'elles supportent ;
- aux opérations qu'elles doivent desservir ;
- au contexte urbain dans lequel elles se trouvent.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire demi-tour aisément.

Dans les opérations de plus de 5 logements :

- les voies en impasse seront évitées, dans la mesure du possible.
- des liaisons piétonnes et cyclables doivent être prévues.

ARTICLE A4 : conditions de desserte des terrains par les réseaux

I. Eau

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

II. Assainissement

Eaux usées

- Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement
- Les rejets d'eaux usées ou d'effluents dans les fossés, cours d'eau, réseau de collecte des eaux pluviales, ou autre ouvrage de traitement des eaux pluviales sont interdits.
- Dans les secteurs non desservis par le réseau d'assainissement collectif, le demandeur doit se rapprocher du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC), afin de s'assurer de la faisabilité d'un assainissement autonome.
- En tout état de cause, le projet devra être compatible avec les Plans de Préventions des Risques.

4.a. Règlement écrit

Eaux pluviales

- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, après mise en œuvre de tout dispositif opportun permettant d'écarter les débits d'apport. Le pétitionnaire devra se rapprocher du gestionnaire, afin de connaître le débit.
- En l'absence ou en cas d'insuffisance du réseau public de collecte d'eaux pluviales, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales devront être assurés par tout dispositif opportun, à la charge exclusive du demandeur. Les dispositifs doivent être adaptés à l'opération projetée et au terrain.
- Aucun rejet direct dans le milieu naturel n'est autorisé.
- Dans le cas de canalisation en fossé (classé), il sera nécessaire de se conformer à l'avis du syndicat gestionnaire.
- Pour les terrains concernés par des prescriptions au regard des Plans de Prévention des Risques, des solutions alternatives pourront être envisagées, après validation des gestionnaires concernés.
- Les rejets d'eaux pluviales dans les réseaux publics ou privés d'assainissement d'eaux usées sont interdits.

III. Électricité, téléphone, télédistribution

Les branchements électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être établis en souterrain. Si l'établissement en souterrain est techniquement impossible, l'installation doit être la plus discrète possible. Dans ce dernier cas, elles emprunteront un tracé unique qui doit les insérer au mieux dans l'architecture des bâtiments supports et seront peintes dans le ton des façades qu'elles traversent.

Les accès aux parcelles, lorsqu'elles ne sont pas assujetties à des contraintes de sécurité, ou à des contraintes bioclimatiques devront se trouver au plus proche des réseaux électriques existants sur le domaine public.

Les coffrets de raccordement électrique, devront se positionner au plus proche des réseaux électriques existants sur le domaine public.

En zone inondable les branchements et dispositifs électriques, les chaudières doivent être installés, « hors d'eau », conformément aux dispositions des Plans de Prévention des Risques.

IV. Gestion des ordures ménagères

Pour la gestion des ordures ménagères, le pétitionnaire se rapprochera, le plus en amont possible, du gestionnaire, afin de s'accorder sur un dispositif approprié à l'opération (locaux de stockage, aire de présentation, containers enterrés...). Les aires de présentation doivent être aménagées, le long de la voie publique, sur le terrain d'assiette de l'opération.

VI. Réseau de chaleur

A l'intérieur du périmètre de développement prioritaire (annexé au PLU), toute installation d'un bâtiment neuf ou faisant l'objet de travaux de rénovation importants, dès lors que la puissance pour le chauffage, la climatisation ou la production d'eau chaude dépasse 30 kilowatts, devra être obligatoirement raccordée au réseau de chaleur.

ARTICLE A5 : superficie minimale des terrains constructibles

Non règlementé.

ARTICLE A6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

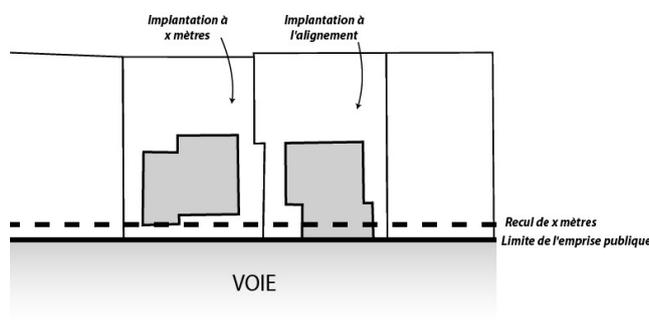
Implantation à l'alignement ou en recul de x mètres par rapport aux voies publiques ouvertes à la circulation publique : Il s'agit d'une implantation à l'alignement ou à une distance prescrite calculée depuis l'alignement.

Les règles suivantes s'appliquent par rapport aux voies existantes, modifiées ou à créer, ouvertes à la circulation publique.

4.a. Règlement écrit

Elles s'appliquent au corps principal du bâtiment. Les encorbellements, les passées de toiture, les balcons, ne sont pas pris en compte dans la limite de 1 mètre de débordement. Dans le cas de surplomb sur le domaine public, le pétitionnaire doit disposer d'une autorisation d'occupation du domaine public.

L'implantation des constructions par rapport aux voies vertes, cheminements doux et aux voies privées est régie par l'article A7 ; la limite avec la voie étant considérée comme une limite séparative.



Sauf dispositions contraires portées au document graphique, les constructions doivent s'implanter avec un recul minimum de 5 mètres de l'alignement.

L'aménagement, le changement de destination dans le volume existant et l'agrandissement limité des constructions existantes, dans la limite de 20% de la surface de plancher existante, à l'intérieur de ces marges de recul pourront être autorisées dans la mesure où ils n'aggravent pas la situation de ces constructions par rapport à la voie : visibilité, accès, élargissement éventuel, etc....).

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

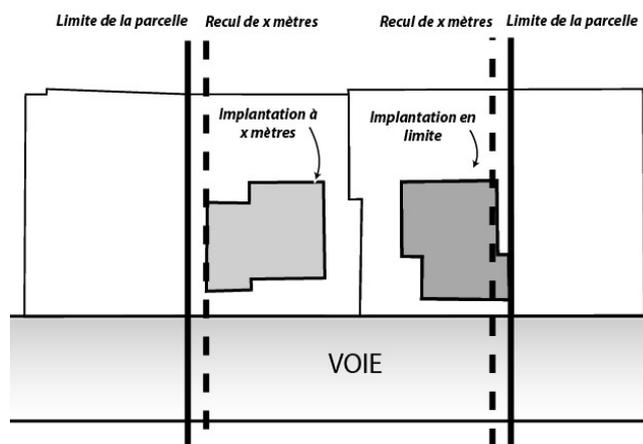
Les dispositions, ci-avant, ne s'appliquent pas pour la construction d'équipements publics ou à usage d'intérêt général.

ARTICLE A7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Implantation en limite ou en recul de x mètres par rapport aux limites séparatives : Il s'agit d'une implantation sur la limite entre 2 parcelles contigües ou à une distance prescrite calculée depuis cette limite.

Les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives s'appliquent également aux terrasses significativement surélevées ou comportant des fondations profondes.

Ces règles s'appliquent au corps principal du bâtiment ; les encorbellements, les passées de toiture, les balcons, ne sont pas pris en compte dans la limite de 1 mètre de débordement.



4.a. Règlement écrit

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

La construction d'annexes, piscines et pergolas est autorisée dans la bande de retrait à condition de respecter une distance minimum de 2 mètres par rapport aux limites séparatives.

En Ab, les annexes peuvent être autorisées sur limites dans les cas suivants :

- lorsque la hauteur du bâtiment n'excède pas 2,50 mètres à l'égout ou 3,00 mètres à l'acrotère mesurés exclusivement en limite de propriété et que sa longueur d'appui sur limite est inférieure ou égale à 6 mètres, déduction faite de la longueur d'appui des constructions principales en mitoyenneté ;
- lorsque la longueur d'appui sur limite du bâtiment à construire n'excède pas la longueur d'un bâtiment déjà existant en limite sur la parcelle voisine. Si la hauteur du bâtiment existant est supérieure à 2,5 mètres, la hauteur du bâtiment à construire sera alors au plus égale à celle du bâtiment existant sous réserve des dispositions fixées à l'article 10.

Les piscines doivent s'implanter à une distance de 2 mètres minimum par rapport aux limites séparatives (bord du trou).

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

Les dispositions, ci-avant, ne s'appliquent pas pour la construction d'équipements publics ou à usage d'intérêt général.

ARTICLE A8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

En Ab, les constructions non contigües sur une même propriété doivent être implantées à une distance, en tout point des bâtiments, au moins égale à 4 mètres. Les constructions qui sont reliées par une pergola créant un lien fonctionnel, sont considérées comme contigües.

Cette distance ne s'applique pas aux piscines non couvertes et aux constructions d'annexes d'une emprise au sol inférieure à 30 m² liées aux habitations existantes.

Les dispositions, ci-avant, ne s'appliquent pas pour la construction d'équipements publics ou à usage d'intérêt général.

ARTICLE A9 : Emprise au sol des constructions

En Ab, l'emprise au sol des constructions, annexes comprises, ne doit pas excéder 20 % de la superficie du terrain. Les dispositions, ci-avant, ne s'appliquent pas pour la construction d'équipements publics ou à usage d'intérêt général.

ARTICLE A10 : hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est mesurée, en tout point du bâtiment, à partir du terrain naturel et fini jusqu'à :

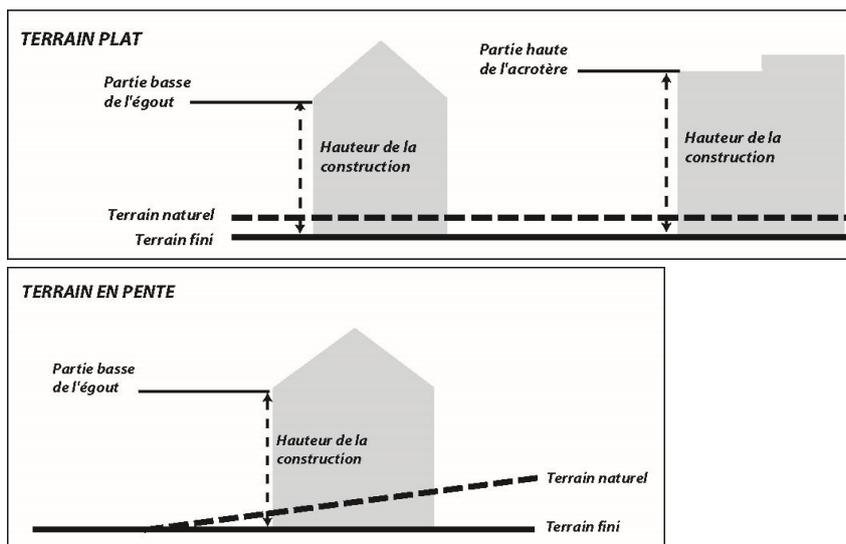
- la partie basse de l'égout de toiture pour les toitures traditionnelles (toitures à pans), dans la limite d'un égout d'une profondeur maximale de 30cm.
- la partie haute de l'acrotère, dans le cas d'une toiture terrasse.

Les ouvrages techniques et cheminées ne sont pas pris en compte.

Dans le cas de toiture terrasse accessible, les garde-corps ne sont pas pris en compte dans la limite de 1,10 mètre.

Une hauteur plus importante pourra être admise pour des accès aux sous-sols, sous réserve d'une bonne intégration.

4.a. Règlement écrit



La hauteur maximale des constructions est limitée à 12 mètres. Elle est portée à 7 mètres pour les constructions à usage d'habitat et à 3.50m pour les annexes à l'habitation.

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

Les dispositions, ci-avant, ne s'appliquent pas pour la construction d'équipements publics ou à usage d'intérêt général.

ARTICLE A11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Les dispositions de l'article R.111-21 du code de l'urbanisme rappelées ci-dessous sont applicables.

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

Il est recommandé, en ce qui concerne l'aspect architectural, que les autorisations de construire fassent l'objet d'une consultation préalable de l'architecte conseil de la commune, dès les premières esquisses. Par ailleurs, des fiches conseils et des nuanciers sont à disposition à l'hôtel de ville.

Les constructions doivent établir une continuité évidente de perception et d'aménagement avec le bâti environnant. Pour ce faire, celles-ci seront composées dans un rapport étroit avec les constructions voisines en intégrant les grands principes de leur volumétrie et le lien avec l'espace public. On recherchera de préférence des volumes simples soigneusement implantés selon les spécificités climatiques du site, la topographie des terrains, les caractéristiques du bâti existant alentour, et réalisés avec des matériaux s'intégrant harmonieusement dans l'environnement naturel ou urbain.

Dispositions applicables en zones A et en zone As

Toutes les façades des bâtiments sont traitées avec le même soin.

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

Sont interdits l'usage de la tôle ondulée galvanisée, plaques amiante ciment, les imitations de matériaux (fausses briques...), les agglomérés non enduits et les façades lisses n'utilisant qu'un seul matériau monochrome, sauf en cas de murs rideaux.

D'une manière générale, il est recommandé de constituer des clôtures ouvertes, à la fois pour l'écoulement des eaux pluviales et le passage de la petite faune.

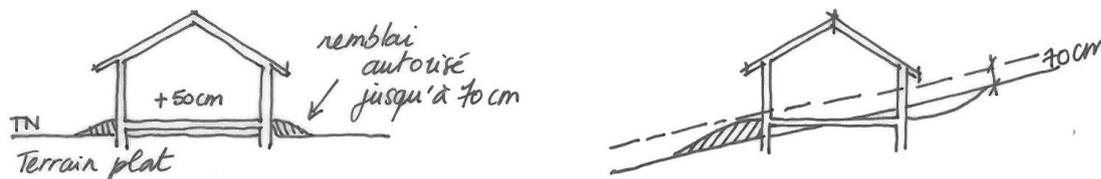
4.a. Règlement écrit

Dispositions applicables en zone Ab**I. Terrassement et mouvements de sol pour l'implantation des constructions**

Sont interdits les terrassements et surélévations de terrain, sauf justifications techniques d'adaptation au sol.

Les terrasses et talus nouveaux doivent être intégrés de manière harmonieuse sans altérer la vision paysagère globale.

Cas n°1 : le terrain est plat ou en pente faible, entre 0 et 10 %.

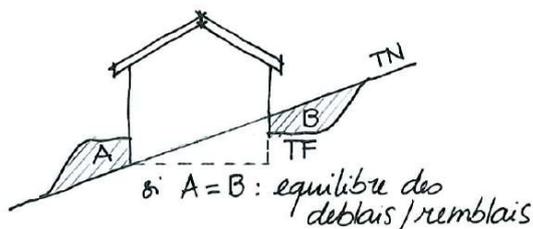


Les remblais doivent être limités aux abords de la construction et non répartis sur l'ensemble du terrain.

Attention, en zone inondable les remblais peuvent être limités (RESI : cf. PPRi et PPRn).

Cas n°2 : le terrain a une pente supérieure à 10%

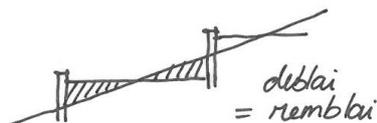
Il convient de trouver un équilibre entre déblai et remblai



Tout enrochement par des blocs de pierres en rupture d'échelle avec le paysage, ainsi que les matériaux de maintien synthétique pérenne sont à proscrire.

Les aménagements des abords des constructions pour des terrains en pente nécessitent un accompagnement paysager en partie basse des soutènements (arbustifs ou végétal grimpant), ainsi qu'en partie haute (végétalisation ou retombants)

Croquis sur des aménagements techniques :

**II. Façades**

Les différents murs d'une construction, qu'ils soient visibles ou non de la voie publique, doivent présenter un aspect fini de qualité et donner des garanties de pérennité et de bon vieillissement. Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents et les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales.

Sont interdits :

- l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts, tels que carreaux de plâtre, agglomérés, briques creuses, parpaings ...
- les imitations de matériaux tels que fausses pierres, les décors de façade surabondants...

Les murs en pierres non appareillées recevront un enduit couvrant. Seuls les murs de clôture en pierre existants et les bâtiments anciens conçus dès l'origine pour ne pas recevoir d'enduit, pourront recevoir un enduit dit à pierre vue ou être simplement rejointoyés. Le traitement des joints de pierre devra faire l'objet d'une attention particulière (mortier respirant à fleur des pierres dans un ton se rapprochant de celui de la pierre).

4.a. Règlement écrit

Le dégarnissage pour laisser les pierres apparentes de tout ou partie des murs de façade, non prévu pour recevoir un enduit dit à pierre vue ou simplement être rejointoyé, est interdit. L'enduit sera appliqué au nu ou en retrait des pierres d'encadrements ou des modénatures, mais jamais en surépaisseur. Il pourra recouvrir la chaîne d'angle. Le détournement des queues de pierres est interdit.

La finition de l'enduit de façade sera à grain fin (frottée fin, grattée ou talochée fin). Les enduits rustiques à relief (texturés, projetés-écrasés...) sont interdits.

La couleur de l'enduit devra respecter la tonalité générale du site environnant. Pour le choix de la teinte, il est conseillé de contacter l'architecte-conseil de la commune et de se référer à la palette de couleurs disponible à l'hôtel de ville.

Les encadrements de baies pourront être soulignés par un bandeau de teinte plus claire ou soutenue.

Les encorbellements, passées de toiture, balcons sur les façades à l'alignement ne pourront pas excéder 1 mètre de saillie à l'aplomb du domaine public.

III. Les ouvertures et menuiseries

Sur une même façade, il convient de respecter l'unité de mode de partition, d'occultation (dans le respect des dispositions d'origine) et de teinte des menuiseries.

Les menuiseries de couleur vive ne respectant pas la tonalité générale du site bâti sont à proscrire. La couleur des menuiseries sera en harmonie avec les teintes de la façade. Elles seront d'une teinte neutre locale et d'aspect mat, suivant la palette déposée à l'hôtel de ville.

Les portes d'entrées et de garage seront assorties en nature et en couleur aux autres menuiseries.

Les volets auront une teinte conforme au nuancier, déposé à l'hôtel de ville ou assortis aux menuiseries.

Les devantures des locaux d'activités en rez-de-chaussée ne doivent pas dépasser le niveau bas du premier étage, de l'entresol ou du bandeau établi au-dessus du rez-de-chaussée et ne doivent englober ni fenêtres d'appartements, ni portes d'immeubles.

IV. Toitures et couverture

Toiture

Pour des questions d'insertion dans le site, les toitures seront à deux pans ou à quatre pans. Les toitures à quatre pans ne seront autorisées que sur les immeubles hauts et en cas de faitage long. Les toitures à un pan pourront être autorisées, uniquement pour les extensions mineures ou pour les annexes accolées à une construction existante.

Les toitures terrasses pourront être autorisées sous réserve de justification architecturale et d'intégration dans le site (accompagné par l'architecte conseil en amont).

Les toitures doivent respecter un pourcentage de pente compris entre 50% et 75% et la dépassée de toiture ne devra pas être inférieure à 0,50m sauf dans les cas de construction sur limite séparative ou contemporaine.

Couverture

Les couvertures seront de couleur rouge vieillie ou nuancée ou brunes. Une couleur grise pourrait être envisagée en cas de pose de panneaux solaires, sous réserve de justification architecturale et d'intégration dans le site, accompagné par l'architecte conseil, en amont.

Les rives de toit ne seront pas blanches.

Pour le choix du type de tuiles, il est conseillé de contacter l'architecte-conseil de la commune et de se référer au panel de tuiles disponibles à l'hôtel de ville.

V. Les ouvrages techniques

La pose en saillie des ouvrages techniques est interdite.

Les ouvrages techniques (systèmes de refroidissement, rejets des bouches de chaudières, cage d'escalier, machinerie d'ascenseur, dispositifs de climatisation, chauffe-eau solaires, éléments de compteurs...) doivent faire l'objet d'une intégration architecturale au volume des toitures des bâtiments.

4.a. Règlement écrit

Les éléments, tels que caissons, volets roulants etc.... ne dépasseront pas sur le domaine public à l'exception des corniches et des appuis de fenêtres.

Les antennes et paraboles doivent être installées uniquement sur les toitures et en recul par rapport aux façades sur rue. Dans les nouveaux immeubles collectifs, il est imposé la création d'antennes ou paraboles collectives à l'immeuble.

VI. Les clôtures

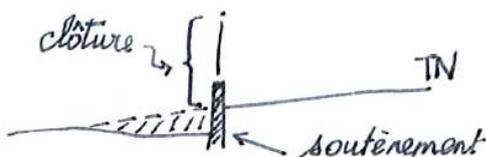
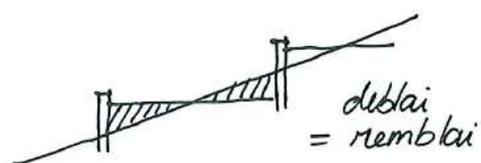
Les dispositions relatives aux clôtures s'appliquent également aux clôtures et portails situés en retrait des limites de propriété.

Les clôtures nouvelles

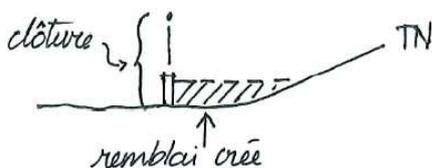
La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,60 m sur voie publique et en limite séparative.

Les clôtures seront assurées de préférence par une haie végétale d'essences locales variées. A défaut, les grillages ou clôtures ouvertes sont envisageables : grillage à mailles souples ou clôtures ouvertes (25% de vie en vue droite).

Un mur de soutènement peut être assimilé à une clôture s'il se situe en limite de propriété.



La hauteur d'une clôture est mesurée, en tout point, à partir du terrain naturel en limite de propriété ou à l'alignement du domaine public



En zone inondable, les clôtures dont la perméabilité est insuffisante pour assurer l'écoulement des crues et des ruissellements sont interdites. L'implantation de haies, constituées d'essences variées, éventuellement doublées d'un grillage à maille souple, est préconisée.

D'une manière générale, il est recommandé de constituer des clôtures ouvertes, à la fois pour l'écoulement des eaux pluviales et le passage de la petite faune.

Les clôtures nouvelles intégrées à la construction ou contigües à des clôtures existantes

Des murs de hauteurs différentes pourraient être autorisés dès lors que ces derniers s'inscrivent en continuité de murs existants présentant un intérêt architectural ou paysager (murs anciens en pierre) et sous réserve de justification architecturale et d'intégration dans le site (échange avec l'architecte conseil en amont) et dans la mesure où ils n'aggravent pas la situation par rapport à la voie (sécurité, visibilité).

Sont interdites :

- les nouvelles clôtures constituées en mur plein ou en mur bahut
- les clôtures constituées avec des moyens de fortune
- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts : carreaux de plâtre, agglomérés, parpaings...

4.a. Règlement écrit

Cas particulier des terrains situés au droit des voiries de catégorie 1, 2 et 3 (conformément au classement sonore des voiries par arrêté préfectoral n° 2011-322-0005) :

Des dérogations sont possibles, dans l'objectif de réaliser un dispositif de protection contre le bruit. Ce dernier devra être en retrait de la limite de propriété et masqué par un dispositif végétal (haie vive par exemple).

Lorsque le terrain est situé à l'angle d'une autre voirie (ou d'un terrain inconstructible), le dispositif de protection pourra y être prolongé sur une profondeur maximale de 15m.

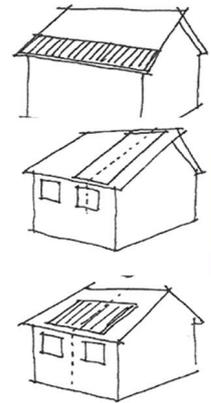
NB : il est conseillé de se reporter à la fiche guide du CAUE, annexée au PLU.

VII. Les dispositifs de production d'énergie renouvelablePanneaux solaires et cellules photovoltaïques

Ces dispositifs doivent faire l'objet d'une mise en place esthétique réfléchie autant que peut l'être celle d'une composition de façade.

Plusieurs possibilités peuvent être envisagées :

- Des panneaux sur toute la longueur de la toiture en partie basse. Elle ne fonctionne que si la dimension des panneaux permet une bande rectangulaire de part en part.
- Création d'un axe par rapport à l'ouverture située en dessous et pose des panneaux de part et d'autre de cet axe ;
- Si la façade est symétrique, et si la surface des panneaux est trop importante, pose des panneaux de façon centrée en largeur et de préférence en partie basse.

Autres dispositifs :

Les règles ci-dessus s'appliquent. De plus, les éléments techniques doivent faire l'objet d'une intégration soignée. Par ailleurs, les deux derniers cas de figure serviront également de référence pour l'installation de fenêtres de toit.

VIII. Annexes

Les constructions annexes et en particulier les garages, seront de préférence réalisées dans le même esprit que les bâtiments principaux (formes, matériaux, couleurs...).

Des toitures différentes de la construction principale pourront être autorisées sous réserve de justifications architecturales et d'intégration dans le site (accompagné par l'architecte conseil en amont).

Il est recommandé dans la mesure du possible de favoriser une implantation en prolongement de l'habitation principale et de, quoi qu'il en soit, regrouper les annexes afin d'en éviter la dissémination sur le terrain.

IX. Les éléments patrimoniaux repérés, au titre de l'article L123-1-5-7° du code de l'urbanisme

L'article L123-1-5-7° du code de l'urbanisme permet, « d'identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection ».

A ce titre, au-delà des dispositions applicables à la zone, certains éléments paysagers remarquables sont soumis à des mesures de protection et de mise en valeur spécifique :

Éléments bâtis :

- Tous les travaux effectués sur un bâtiment ou ensemble de bâtiments repérés doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant leur intérêt, et s'intégrer de manière harmonieuse dans le site (accompagné par l'architecte conseil en amont) ;
- En application de l'article R.421-28 du code de l'urbanisme, la démolition, totale ou partielle d'un bâtiment ou ensemble de bâtiments repéré doit faire l'objet d'une autorisation préalable.

4.a. Règlement écrit

Parcs remarquables :

- Les secteurs de parcs ouverts ou non au public devront préserver un maximum d'espaces libres, d'espaces verts, d'aires de jeux et de loisirs ;
- Les constructions, en lien avec l'usage du site et sa mise en valeur sont autorisées à hauteur de 5% de la surface protégée ;
- Tout déboisement doit être compensé par la plantation d'arbres ;
- La création d'aires de stationnement imperméabilisées est interdite ;
- Les alignements d'arbres et boisements repérés sont à conserver ou à planter;
- Tout stockage y est interdit.

Boisements remarquables :

- Toutes les interventions sur ces boisements repérés doivent être conçues en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant leur intérêt ;
- Toute volonté d'abattage des boisements repérés doit faire l'objet d'une demande préalable d'abattage ;
- Tout stockage y est interdit.

Les dispositions, ci-avant, ne s'appliquent pas pour la construction d'équipements publics ou à usage d'intérêt général.

ARTICLE A12 : Stationnement

Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions ou installations et doit être assuré en dehors des voies et espaces publics.

Pour les logements de type locatif social, il est exigé, à maxima, une place de stationnement par logement.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé, à moins de 300 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

Dans le cas où le constructeur ne peut pas satisfaire aux obligations résultant de l'alinéa précédent, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

En l'absence d'un tel parc, le constructeur peut être tenu de verser à la commune une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'une automobile dans le cas de garages collectifs ou aires de stationnement est de 12.5m², les accès et les aires d'évolution interne exclus.

Lorsque le nombre de places de stationnement requises est exprimé par tranche de surface de plancher (m²), une place supplémentaire est exigée dès que la tranche est significativement entamée, c'est-à-dire à partir de 50% de la tranche supérieure

En Ab :

- Pour le stationnement automobile

Il est exigé pour les constructions à destination d'habitat :

- 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher, avec un minimum d'une place par logement ;
- Pour les opérations à partir de 4 logements, il est exigé, en plus des dispositions de l'alinéa précédent :
 - qu'une place par logement soit couverte ;
 - qu'une place visiteur par tranche de 200 m² de surface de plancher soit réalisée.

Il est exigé pour les constructions à destination d'Artisanat, 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher.

4.a. Règlement écrit

Les dispositions, ci-avant, ne s'appliquent pas pour la construction d'équipements publics ou à usage d'intérêt général.

ARTICLE A13 : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations

En Ab, les espaces libres seront avantageusement arborés, plantés et / ou engazonnés. Il sera exigé au minimum 1 arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.

L'autorisation de construire peut-être refusée si les travaux projetés requièrent la coupe et l'abattage d'arbres ou végétaux susceptibles de porter atteinte à l'équilibre paysager du site et à son environnement visuel.

Les plantations d'essences locales, tant d'arbres, d'arbustes, que de flore herbacée, seront privilégiées (cf. charte paysagère du Pays Voironnais). Il faudra, de préférence, valoriser la flore mellifère, la jachère fleurie, les arbustes à baies. Seront interdites les essences jugées envahissantes.

Les dispositions, ci-avant, ne s'appliquent pas pour la construction d'équipements publics ou à usage d'intérêt général.

Section III. *Critères environnementaux*

ARTICLE A14 : Performances énergétiques et environnementales

En Ab, 50 % au minimum de la superficie totale du terrain doit être conservé en pleine terre.

Pour les espaces réservés aux stationnements, il est recommandé d'aménager des stationnements végétalisés, afin de réduire les espaces imperméabilisés.

L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) est recommandée.

L'utilisation de matériaux durables pour la construction est recommandée.

L'orientation et la conception des constructions, visant à limiter la consommation d'énergie, sont recommandées.

Les dispositions, ci-avant, ne s'appliquent pas pour la construction d'équipements publics ou à usage d'intérêt général.

ARTICLE A15 : Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non règlementé.

4.a. Règlement écrit

TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

Chapitre 1. DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE N

CARACTÈRE DE LA ZONE

Extrait du rapport de présentation :

« Il s'agit d'une zone naturelle, à protéger en raison d'une part de l'existence de risques naturels, d'autre part de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique ou écologique.

Elle comprend les sous-secteurs :

- Ne « eau », lié à la protection des zone de captage d'eau potable ;
- Nj « jardin », lié aux jardins familiaux et collectifs ;
- Nl « loisirs », destiné à l'accueil d'activités légères de loisirs ;
- Et Nb « bâti », ciblant les constructions dispersées au sein des espaces naturels (N).».

Dispositions réglementaires :

Sont admis la reconstruction à l'identique des constructions détruites ou dans le cadre d'une procédure de péril d'immeuble, nonobstant les dispositions des articles du règlement de la zone concernée (dès lors que ladite construction ne respecterait pas ces dispositions).

Toutefois le permis de construire doit être déposé dans un délai de 4 ans à compter de la date du sinistre (prorogable en cas d'impossibilité liée au fait d'un tiers, de cas fortuit ou de force majeure) ;

En application de l'article L111-3 du code de l'urbanisme, la reconstruction pourra être refusée dans le cas où le terrain d'assiette de la construction est concerné par un emplacement réservé au titre de l'article L123-1-5-8° du code de l'urbanisme ou une servitude au titre de l'article L123-2 c) du code de l'urbanisme.

De plus, la reconstruction pourra également être refusée si celle-ci génère des problèmes au regard de la sécurité de circulation routière.

Toutes les occupations et utilisations du sol admises dans cette zone sont, par ailleurs, soumises aux dispositions réglementaires des documents suivants, annexés au PLU :

- Le Plan de Prévention des Risques Inondations de l'Isère (approuvé le 29 août 2007) concerne une partie du territoire : ses dispositions réglementaires sont précisées en annexes du PLU
- le Plan de Prévention des Risques Naturels (approuvé le 22 avril 2011) concerne l'ensemble du territoire : ses dispositions réglementaires sont précisées en annexes du PLU
- le Plan de Prévention des Risques Technologiques Stepan Europe (approuvé le 25 septembre 2013) : ses dispositions réglementaires sont précisées en annexes du PLU,
- le Plan de Prévention des Risques Technologiques Titanobel, dès son opposabilité (prescrit depuis le 27 mars 2012) ;
- Tout autre risque avéré, notamment ceux liés aux Transports de Matières Dangereuses : les dispositions réglementaires correspondantes sont précisées en annexes du PLU, et en page 32 du présent document ;
- Toutes autres servitudes d'utilités publiques : les dispositions réglementaires correspondantes sont précisées en annexes du PLU.

Section I. *Nature de l'occupation du sol*

ARTICLE N1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les constructions ayant la destination suivante :

- Habitat
- Hébergement hôtelier
- Bureaux
- Commerce
- Artisanat
- Industrie
- Exploitation agricole
- Entrepôt

Sont également interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les modifications et travaux d'extension des constructions existantes ne respectant pas les conditions fixées à l'article suivant
- Les installations classées ne respectant pas les dispositions de l'article 2
- Les installations de production d'énergie
- Les voies et équipements de transport
- Le camping et le stationnement de caravanes
- les aires de stationnement ne respectant pas les dispositions de l'article 2
- Les aires réservées aux gens du voyage
- Les installations liées et nécessaires aux activités de jardinage collectif ne respectant pas les dispositions de l'article 2
 - Les carrières ainsi que les affouillements ou exhaussements ne respectant pas les dispositions de l'article 2

ARTICLE N2 : Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont autorisés, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère, ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel :

- Les changements de destination des bâtiments existants en vue de la création d'un équipement public ou d'intérêt collectif, sous réserve qu'ils ne compromettent pas la vocation de la zone.
- En N, les constructions et installations liées et nécessaires à l'exploitation forestière.
- En N et NI, les aménagements légers lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, ceux nécessaires à des activités temporaires de loisirs, cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public ;
- En N et NI, les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, à condition que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible.
- En Ne, les constructions et installations liées et nécessaires à la gestion des puits de captage d'eau potable.
- En Nj, les installations liées et nécessaires aux activités de jardinage collectif dans la limite de 6m² d'emprise au sol par installation.

4.a. Règlement écrit

- En Nb, seul est autorisé :
l'aménagement des constructions existantes, à destination d'habitat, dans les volumes existants ;
la construction d'annexes, piscines comprises, à la construction principale, de préférence regroupées ou accolées à cette dernière, dans la limite de 40 m² d'emprise au sol par unité foncière. Cette disposition ne s'applique pas au sein des hameaux soumis à la Loi Montagne, au sein desquels la construction d'annexes n'est donc pas autorisée.
- Les aménagements et extensions des installations classées à condition qu'elles soient existantes à la date d'approbation du PLU ;
- Les affouillements et exhaussements des sols, nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans cette zone.

Section II. *Conditions de l'occupation du sol*

ARTICLE N3 : conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

I. Accès :

Tout terrain enclavé demeure inconstructible, sauf s'il bénéficie d'une servitude de passage conclue entre propriétaires, conformément à l'article 682 du code civil.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, du brancardage et de la protection civile. Ils doivent également être adaptés à l'opération future et aménagés de façon à apporter la moindre gêne possible à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

Sur les voies principales, l'accès peut être interdit si la parcelle dispose d'un débouché sur une autre voie publique, dans des conditions suffisantes de sécurité.

Aucune opération ne peut prendre accès sur les chemins de halage, les servitudes de marchepied, les pistes cyclables, voies vertes, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques, les espaces publics végétalisés...

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux des voies publiques et des voies privées existantes.

II. Voirie

Les voiries et passages publics et privés doivent avoir des caractéristiques adaptées :

- A l'approche des matériels de lutte contre l'incendie, de protection civile, de brancardage, d'enlèvement des ordures ménagères, etc...
- Aux opérations à desservir conformément à la réglementation en vigueur, notamment celles liées à l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

La sécurité des piétons et des cycles doit être assurée par des aménagements adéquats.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des emprises des voies privées doivent être adaptées :

- aux usages qu'elles supportent ;
- aux opérations qu'elles doivent desservir ;
- au contexte urbain dans lequel elles se trouvent.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire demi-tour aisément.

Dans les opérations de plus de 5 logements :

- les voies en impasse seront évitées, dans la mesure du possible.
- des liaisons piétonnes et cyclables doivent être prévues.

ARTICLE N4 : conditions de desserte des terrains par les réseaux

I. Eau

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

4.a. Règlement écrit

II. Assainissement**Eaux usées**

- Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement
- Les rejets d'eaux usées ou d'effluents dans les fossés, cours d'eau, réseau de collecte des eaux pluviales, ou autre ouvrage de traitement des eaux pluviales sont interdits.
- Dans les secteurs non desservis par le réseau d'assainissement collectif, le demandeur doit se rapprocher du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC), afin de s'assurer de la faisabilité d'un assainissement autonome.
- En tout état de cause, le projet devra être compatible avec les Plans de Préventions des Risques.

Eaux pluviales

- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, après mise en œuvre de tout dispositif opportun permettant d'écarter les débits d'apport. Le pétitionnaire devra se rapprocher du gestionnaire, afin de connaître le débit.
- En l'absence ou en cas d'insuffisance du réseau public de collecte d'eaux pluviales, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales devront être assurés par tout dispositif opportun, à la charge exclusive du demandeur. Les dispositifs doivent être adaptés à l'opération projetée et au terrain.
- Aucun rejet direct dans le milieu naturel n'est autorisé.
- Dans le cas de canalisation en fossé (classé), il sera nécessaire de se conformer à l'avis du syndicat gestionnaire.
- Pour les terrains concernés par des prescriptions au regard des Plans de Prévention des Risques, des solutions alternatives pourront être envisagées, après validation des gestionnaires concernés.
- Les rejets d'eaux pluviales dans les réseaux publics ou privés d'assainissement d'eaux usées sont interdits.

III. Électricité, téléphone, télédistribution

Les branchements électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être établis en souterrain. Si l'établissement en souterrain est techniquement impossible, l'installation doit être la plus discrète possible. Dans ce dernier cas, elles emprunteront un tracé unique qui doit les insérer au mieux dans l'architecture des bâtiments supports et seront peintes dans le ton des façades qu'elles traversent.

Les accès aux parcelles, lorsqu'elles ne sont pas assujetties à des contraintes de sécurité, ou à des contraintes bioclimatiques devront se trouver au plus proche des réseaux électriques existants sur le domaine public.

Les coffrets de raccordement électrique, devront se positionner au plus proche des réseaux électriques existants sur le domaine public.

En zone inondable les branchements et dispositifs électriques, les chaudières doivent être installés, « hors d'eau », conformément aux dispositions des Plans de Prévention des Risques.

IV. Gestion des ordures ménagères

Pour la gestion des ordures ménagères, le pétitionnaire se rapprochera, le plus en amont possible, du gestionnaire, afin de s'accorder sur un dispositif approprié à l'opération (locaux de stockage, aire de présentation, containers enterrés...). Les aires de présentation doivent être aménagées, le long de la voie publique, sur le terrain d'assiette de l'opération.

VII. Réseau de chaleur

A l'intérieur du périmètre de développement prioritaire (annexé au PLU), toute installation d'un bâtiment neuf ou faisant l'objet de travaux de rénovation importants, dès lors que la puissance pour le chauffage, la climatisation ou la production d'eau chaude dépasse 30 kilowatts, devra être obligatoirement raccordée au réseau de chaleur.

ARTICLE N5 : superficie minimale des terrains constructibles

Non règlementé.

4.a. Règlement écrit

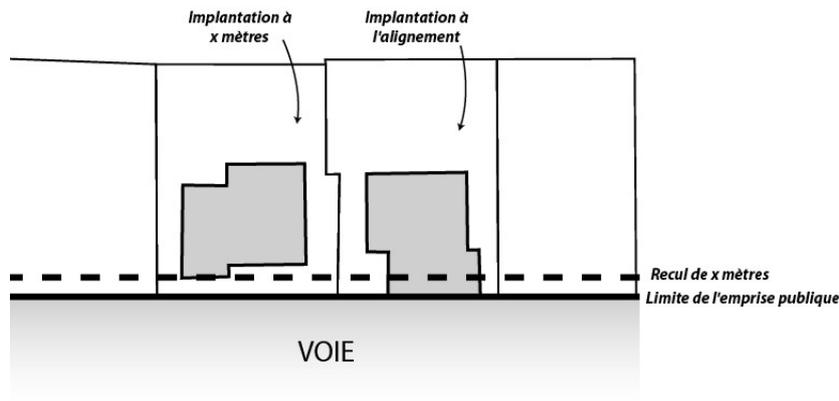
ARTICLE N6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Implantation à l'alignement ou en recul de x mètres par rapport aux voies publiques ouvertes à la circulation publique : Il s'agit d'une implantation à l'alignement ou à une distance prescrite calculée depuis l'alignement.

Les règles suivantes s'appliquent par rapport aux voies existantes, modifiées ou à créer, ouvertes à la circulation publique.

Elles s'appliquent au corps principal du bâtiment. Les encorbellements, les passées de toiture, les balcons, ne sont pas pris en compte dans la limite de 1 mètre de débordement. Dans le cas de surplomb sur le domaine public, le pétitionnaire doit disposer d'une autorisation d'occupation du domaine public.

L'implantation des constructions par rapport aux voies vertes, cheminements doux et aux voies privées est régie par l'article N7 ; la limite avec la voie étant considérée comme une limite séparative.



Sauf dispositions contraires portées au document graphique, les constructions doivent s'implanter avec un recul minimum de 5 mètres de l'alignement.

L'aménagement, le changement de destination dans le volume existant et l'agrandissement limité des constructions existantes, dans la limite de 20% de la surface de plancher existante, à l'intérieur de ces marges de recul pourront être autorisées dans la mesure où ils n'aggravent pas la situation de ces constructions par leur gabarit ou leur implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions de l'alinéa ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble par rapport à la voie : visibilité, accès, élargissement éventuel, etc...).

Les dispositions, ci-avant, ne s'appliquent pas pour la construction d'équipements publics ou à usage d'intérêt général.

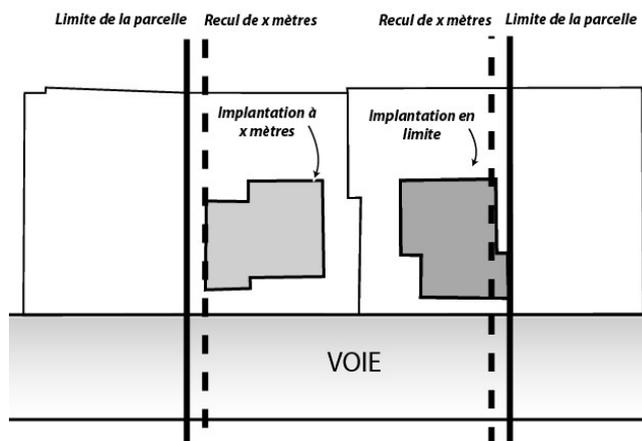
ARTICLE N7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Implantation en limite ou en recul de x mètres par rapport aux limites séparatives : Il s'agit d'une implantation sur la limite entre 2 parcelles contiguës ou à une distance prescrite calculée depuis cette limite.

Les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives s'appliquent également aux terrasses significativement surélevées ou comportant des fondations profondes.

Ces règles s'appliquent au corps principal du bâtiment ; les encorbellements, les passées de toiture, les balcons, ne sont pas pris en compte dans la limite de 1 mètre de débordement.

4.a. Règlement écrit



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

La construction d'annexes, piscines et pergolas est autorisée dans la bande de retrait à condition de respecter une distance minimum de 2 mètres par rapport aux limites séparatives.

En Nb, les annexes peuvent être autorisées sur limites dans les cas suivants :

- lorsque la hauteur du bâtiment n'excède pas 2,50 mètres à l'égout ou 3,00 mètres à l'acrotère mesurés exclusivement en limite de propriété et que sa longueur d'appui sur limite est inférieure ou égale à 6 mètres, déduction faite de la longueur d'appui des constructions principales en mitoyenneté ;
- lorsque la longueur d'appui sur limite du bâtiment à construire n'excède pas la longueur d'un bâtiment déjà existant en limite sur la parcelle voisine. Si la hauteur du bâtiment existant est supérieure à 2,5 mètres, la hauteur du bâtiment à construire sera alors au plus égale à celle du bâtiment existant sous réserve des dispositions fixées à l'article 10.

Les piscines doivent s'implanter à une distance de 2 mètres minimum par rapport aux limites séparatives (bord du trou).

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

Les dispositions, ci-avant, ne s'appliquent pas pour la construction d'équipements publics ou à usage d'intérêt général.

ARTICLE N8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

En Ab, les constructions non contiguës sur une même propriété doivent être implantées à une distance, en tout point des bâtiments, au moins égale à 4 mètres. Les constructions qui sont reliées par une pergola créant un lien fonctionnel, sont considérées comme contiguës.

Cette distance ne s'applique pas aux piscines non couvertes et aux constructions d'annexes d'une emprise au sol inférieure à 30 m² liées aux habitations existantes.

Les dispositions, ci-avant, ne s'appliquent pas pour la construction d'équipements publics ou à usage d'intérêt général.

ARTICLE N9 : Emprise au sol des constructions

En Nb, l'emprise au sol des constructions, annexes comprises, ne doit pas excéder 20 % de la superficie du terrain.

Les dispositions, ci-avant, ne s'appliquent pas pour la construction d'équipements publics ou à usage d'intérêt général.

4.a. Règlement écrit

ARTICLE N10 : hauteur maximale des constructions

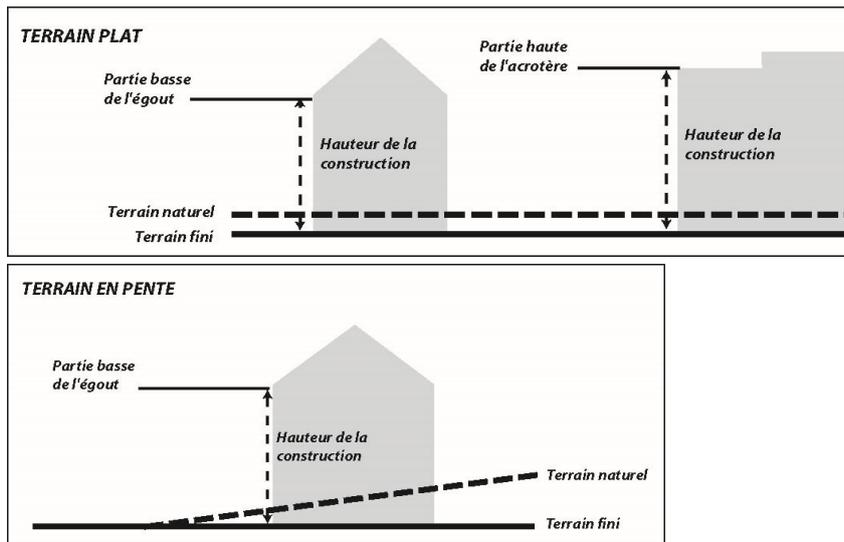
La hauteur des constructions est mesurée, en tout point du bâtiment, à partir du terrain naturel et fini jusqu'à :

- la partie basse de l'égout de toiture pour les toitures traditionnelles (toitures à pans), dans la limite d'un égout d'une profondeur maximale de 30cm.
- la partie haute de l'acrotère, dans le cas d'une toiture terrasse.

Les ouvrages techniques et cheminées ne sont pas pris en compte.

Dans le cas de toiture terrasse accessible, les garde-corps ne sont pas pris en compte dans la limite de 1,10 mètre.

Une hauteur plus importante pourra être admise pour des accès aux sous-sols, sous réserve d'une bonne intégration.



La hauteur maximale des constructions est limitée à 12 mètres. Elle est portée à 7 mètres pour les constructions à usage d'habitat et à 3.50m pour les annexes à l'habitation.

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

Les dispositions, ci-avant, ne s'appliquent pas pour la construction d'équipements publics ou à usage d'intérêt général.

ARTICLE N11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Les dispositions de l'article R.111-21 du code de l'urbanisme rappelées ci-dessous sont applicables.

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

Il est recommandé, en ce qui concerne l'aspect architectural, que les autorisations de construire fassent l'objet d'une consultation préalable de l'architecte conseil de la commune, dès les premières esquisses. Par ailleurs, des fiches conseils et des nuanciers sont à disposition à l'hôtel de ville.

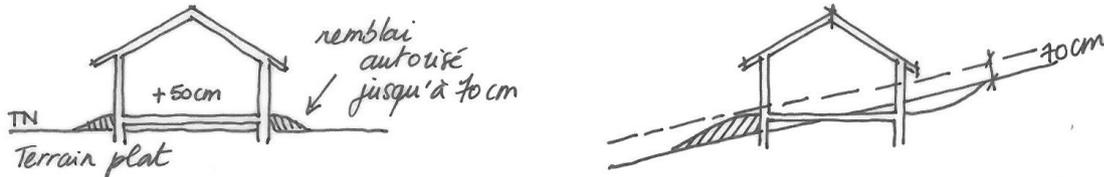
Les constructions doivent établir une continuité évidente de perception et d'aménagement avec le bâti environnant. Pour ce faire, celles-ci seront composées dans un rapport étroit avec les constructions voisines en intégrant les grands principes de leur volumétrie et le lien avec l'espace public. On recherchera de préférence des volumes simples soigneusement implantés selon les spécificités climatiques du site, la topographie des terrains, les caractéristiques du bâti existant alentour, et réalisés avec des matériaux s'intégrant harmonieusement dans l'environnement naturel ou urbain.

4.a. Règlement écrit

Dispositions applicables en zone Nb**I. Terrassement et mouvements de sol pour l'implantation des constructions**

Sont interdits les terrassements et surélévations de terrain, sauf justifications techniques d'adaptation au sol. Les terrasses et talus nouveaux doivent être intégrés de manière harmonieuse sans altérer la vision paysagère globale.

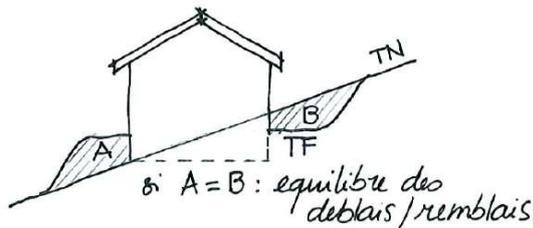
Cas n°1 : le terrain est plat ou en pente faible, entre 0 et 10 %.



Les remblais doivent être limités aux abords de la construction et non répartis sur l'ensemble du terrain. Attention, en zone inondable les remblais peuvent être limités (RESI : cf. PPRi et PPRn).

Cas n°2 : le terrain a une pente supérieure à 10%

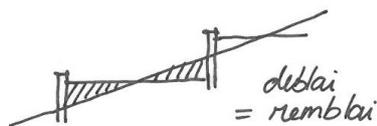
Il convient de trouver un équilibre entre déblai et remblai



Tout enrochement par des blocs de pierres en rupture d'échelle avec le paysage, ainsi que les matériaux de maintien synthétique pérenne sont à proscrire.

Les aménagements des abords des constructions pour des terrains en pente nécessitent un accompagnement paysager en partie basse des soutènements (arbusitifs ou végétal grim pant), ainsi qu'en partie haute (végétalisation ou retombants)

Croquis sur des aménagements techniques :

**II. Façades**

Les différents murs d'une construction, qu'ils soient visibles ou non de la voie publique, doivent présenter un aspect fini de qualité et donner des garanties de pérennité et de bon vieillissement. Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents et les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales.

Sont interdits :

- l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts, tels que carreaux de plâtre, agglomérés, briques creuses, parpaings ...
- les imitations de matériaux tels que fausses pierres, les décors de façade surabondants...

Les murs en pierres non appareillées recevront un enduit couvrant. Seuls les murs de clôture en pierre existants et les bâtiments anciens conçus dès l'origine pour ne pas recevoir d'enduit, pourront recevoir un enduit dit à pierre vue ou être simplement rejointoyés. Le traitement des joints de pierre devra faire l'objet d'une attention particulière (mortier respirant à fleur des pierres dans un ton se rapprochant de celui de la pierre).

Le dégarnissage pour laisser les pierres apparentes de tout ou partie des murs de façade, non prévu pour recevoir un enduit dit à pierre vue ou simplement être rejointoyé, est interdit. L'enduit sera appliqué au nu ou en retrait

4.a. Règlement écrit

des pierres d'encadrements ou des modénatures, mais jamais en surépaisseur. Il pourra recouvrir la chaîne d'angle. Le détournement des queues de pierres est interdit.

La finition de l'enduit de façade sera à grain fin (frottée fin, grattée ou talochée fin). Les enduits rustiques à relief (texturés, projetés-écrasés...) sont interdits.

La couleur de l'enduit devra respecter la tonalité générale du site environnant. Pour le choix de la teinte, il est conseillé de contacter l'architecte-conseil de la commune et de se référer à la palette de couleurs disponible à l'hôtel de ville.

Les encadrements de baies pourront être soulignés par un bandeau de teinte plus claire ou soutenue.

Les encorbellements, passées de toiture, balcons sur les façades à l'alignement ne pourront pas excéder 1 mètre de saillie à l'aplomb du domaine public.

III. Les ouvertures et menuiseries

Sur une même façade, il convient de respecter l'unité de mode de partition, d'occultation (dans le respect des dispositions d'origine) et de teinte des menuiseries.

Les menuiseries de couleur vive ne respectant pas la tonalité générale du site bâti sont à proscrire. La couleur des menuiseries sera en harmonie avec les teintes de la façade. Elles seront d'une teinte neutre locale et d'aspect mat, suivant la palette déposée à l'hôtel de ville.

Les portes d'entrées et de garage seront assorties en nature et en couleur aux autres menuiseries.

Les volets auront une teinte conforme au nuancier, déposé à l'hôtel de ville ou assortis aux menuiseries.

Les devantures des locaux d'activités en rez-de-chaussée ne doivent pas dépasser le niveau bas du premier étage, de l'entresol ou du bandeau établi au-dessus du rez-de-chaussée et ne doivent englober ni fenêtres d'appartements, ni portes d'immeubles.

IV. Toitures et couverture

Toiture

Pour des questions d'insertion dans le site, les toitures seront à deux pans ou à quatre pans. Les toitures à quatre pans ne seront autorisées que sur les immeubles hauts et en cas de faitage long. Les toitures à un pan pourront être autorisées, uniquement pour les extensions mineures ou pour les annexes accolées à une construction existante.

Les toitures terrasses pourront être autorisées sous réserve de justification architecturale et d'intégration dans le site (accompagné par l'architecte conseil en amont).

Les toitures doivent respecter un pourcentage de pente compris entre 50% et 75% et la dépassée de toiture ne devra pas être inférieure à 0,50m sauf dans les cas de construction sur limite séparative ou contemporaine.

Couverture

Les couvertures seront de couleur rouge vieillie ou nuancée ou brunes. Une couleur grise pourrait être envisagée en cas de pose de panneaux solaires, sous réserve de justification architecturale et d'intégration dans le site, accompagné par l'architecte conseil, en amont.

Les rives de toit ne seront pas blanches.

Pour le choix du type de tuiles, il est conseillé de contacter l'architecte-conseil de la commune et de se référer au panel de tuiles disponibles à l'hôtel de ville.

V. Les ouvrages techniques

La pose en saillie des ouvrages techniques est interdite.

Les ouvrages techniques (systèmes de refroidissement, rejets des bouches de chaudières, cage d'escalier, machinerie d'ascenseur, dispositifs de climatisation, chauffe-eau solaires, éléments de compteurs...) doivent faire l'objet d'une intégration architecturale au volume des toitures des bâtiments.

Les éléments, tels que caissons, volets roulants etc.... ne dépasseront pas sur le domaine public à l'exception des corniches et des appuis de fenêtres.

4.a. Règlement écrit

Les antennes et paraboles doivent être installées uniquement sur les toitures et en recul par rapport aux façades sur rue. Dans les nouveaux immeubles collectifs, il est imposé la création d'antennes ou paraboles collectives à l'immeuble.

VI. Les clôtures

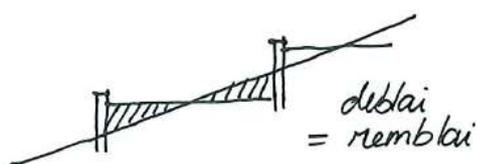
Les dispositions relatives aux clôtures s'appliquent également aux clôtures et portails situés en retrait des limites de propriété.

Les clôtures nouvelles

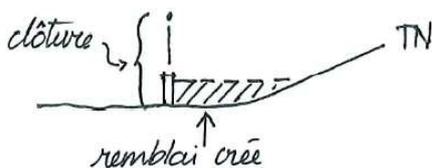
La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,60 m sur voie publique et en limite séparative.

Les clôtures seront assurées de préférence par une haie végétale d'essences locales variées. A défaut, les grillages ou clôtures ouvertes sont envisageables : grillage à mailles souples ou clôtures ouvertes (25% de vie en vue droite).

Un mur de soutènement peut être assimilé à une clôture s'il se situe en limite de propriété.



La hauteur d'une clôture est mesurée, en tout point, à partir du terrain naturel en limite de propriété ou à l'alignement du domaine public



En zone inondable, les clôtures dont la perméabilité est insuffisante pour assurer l'écoulement des crues et des ruissellements sont interdites. L'implantation de haies, constituées d'essences variées, éventuellement doublées d'un grillage à maille souple, est préconisée.

D'une manière générale, il est recommandé de constituer des clôtures ouvertes, à la fois pour l'écoulement des eaux pluviales et le passage de la petite faune.

Les clôtures nouvelles intégrées à la construction ou contigües à des clôtures existantes

Des murs de hauteurs différentes pourraient être autorisés dès lors que ces derniers s'inscrivent en continuité de murs existants présentant un intérêt architectural ou paysager (murs anciens en pierre) et sous réserve de justification architecturale et d'intégration dans le site (échange avec l'architecte conseil en amont) et dans la mesure où ils n'aggravent pas la situation par rapport à la voie (sécurité, visibilité).

Sont interdites :

- les nouvelles clôtures constituées en mur plein ou en mur bahut
- les clôtures constituées avec des moyens de fortune
- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts : carreaux de plâtre, agglomérés, parpaings...

4.a. Règlement écrit

Cas particulier des terrains situés au droit des voiries de catégorie 1, 2 et 3 (conformément au classement sonore des voiries par arrêté préfectoral n° 2011-322-0005) :

Des dérogations sont possibles, dans l'objectif de réaliser un dispositif de protection contre le bruit. Ce dernier devra être en retrait de la limite de propriété et masqué par un dispositif végétal (haie vive par exemple).

Lorsque le terrain est situé à l'angle d'une autre voirie (ou d'un terrain inconstructible), le dispositif de protection pourra y être prolongé sur une profondeur maximale de 15m.

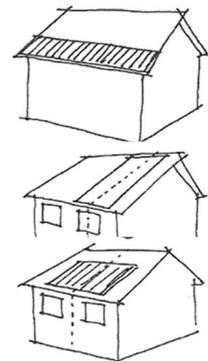
NB : il est conseillé de se reporter à la fiche guide du CAUE, annexée au PLU.

VII. Les dispositifs de production d'énergie renouvelablePanneaux solaires et cellules photovoltaïques

Ces dispositifs doivent faire l'objet d'une mise en place esthétique réfléchie autant que peut l'être celle d'une composition de façade.

Plusieurs possibilités peuvent être envisagées :

- Des panneaux sur toute la longueur de la toiture en partie basse. Elle ne fonctionne que si la dimension des panneaux permet une bande rectangulaire de part en part.
- Création d'un axe par rapport à l'ouverture située en dessous et pose des panneaux de part et d'autre de cet axe ;
- Si la façade est symétrique, et si la surface des panneaux est trop importante, pose des panneaux de façon centrée en largeur et de préférence en partie basse.

Autres dispositifs :

Les règles ci-dessus s'appliquent. De plus, les éléments techniques doivent faire l'objet d'une intégration soignée. Par ailleurs, les deux derniers cas de figure serviront également de référence pour l'installation de fenêtres de toit.

VIII. Annexes

Les constructions annexes et en particulier les garages, seront de préférence réalisées dans le même esprit que les bâtiments principaux (formes, matériaux, couleurs...).

Des toitures différentes de la construction principale pourront être autorisées sous réserve de justifications architecturales et d'intégration dans le site (accompagné par l'architecte conseil en amont).

Il est recommandé dans la mesure du possible de favoriser une implantation en prolongement de l'habitation principale et de, quoi qu'il en soit, regrouper les annexes afin d'en éviter la dissémination sur le terrain.

IX. Les éléments patrimoniaux repérés, au titre de l'article L123-1-5-7° du code de l'urbanisme

L'article L123-1-5-7° du code de l'urbanisme permet, « d'identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection ».

A ce titre, au-delà des dispositions applicables à la zone, certains éléments paysagers remarquables sont soumis à des mesures de protection et de mise en valeur spécifique :

Éléments bâtis :

- Tous les travaux effectués sur un bâtiment ou ensemble de bâtiments repérés doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant leur intérêt, et s'intégrer de manière harmonieuse dans le site (accompagné par l'architecte conseil en amont) ;
- En application de l'article R.421-28 du code de l'urbanisme, la démolition, totale ou partielle d'un bâtiment ou ensemble de bâtiments repéré doit faire l'objet d'une autorisation préalable.

4.a. Règlement écrit

Parcs remarquables :

- Les secteurs de parcs ouverts ou non au public devront préserver un maximum d'espaces libres, d'espaces verts, d'aires de jeux et de loisirs ;
- Les constructions, en lien avec l'usage du site et sa mise en valeur sont autorisées à hauteur de 5% de la surface protégée ;
- Tout déboisement doit être compensé par la plantation d'arbres ;
- La création d'aires de stationnement imperméabilisées est interdite ;
- Les alignements d'arbres et boisements repérés sont à conserver ou à planter ;
- Tout stockage y est interdit.

Boisements remarquables :

- Toutes les interventions sur ces boisements repérés doivent être conçues en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant leur intérêt ;
- Toute volonté d'abattage des boisements repérés doit faire l'objet d'une demande préalable d'abattage ;
- Tout stockage y est interdit.

Les dispositions, ci-avant, ne s'appliquent pas pour la construction d'équipements publics ou à usage d'intérêt général.

ARTICLE N12 : Stationnement

Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions ou installations et doit être assuré en dehors des voies et espaces publics.

Pour les logements de type locatif social, il est exigé, à maxima, une place de stationnement par logement.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé, à moins de 300 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

Dans le cas où le constructeur ne peut pas satisfaire aux obligations résultant de l'alinéa précédent, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

En l'absence d'un tel parc, le constructeur peut être tenu de verser à la commune une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'une automobile dans le cas de garages collectifs ou aires de stationnement est de 12.5m², les accès et les aires d'évolution interne exclus.

Lorsque le nombre de places de stationnement requises est exprimé par tranche de surface de plancher (m²), une place supplémentaire est exigée dès que la tranche est significativement entamée, c'est-à-dire à partir de 50% de la tranche supérieure.

En Nb :

- Pour le stationnement automobile

Il est exigé pour les constructions à destination d'habitat :

- 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher, avec un minimum d'une place par logement ;
- Pour les opérations à partir de 4 logements, il est exigé, en plus des dispositions de l'alinéa précédent :
 - qu'une place par logement soit couverte ;
 - qu'une place visiteur par tranche de 200 m² de surface de plancher soit réalisée.

Il est exigé pour les constructions à destination d'Artisanat, 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher.

Les dispositions, ci-avant, ne s'appliquent pas pour la construction d'équipements publics ou à usage d'intérêt général.

4.a. Règlement écrit

ARTICLE N13 : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations

En Nb, les espaces libres seront avantagement arborés, plantés et / ou engazonnés. Il sera exigé au minimum 1 arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.

L'autorisation de construire peut-être refusée si les travaux projetés requièrent la coupe et l'abattage d'arbres ou végétaux susceptibles de porter atteinte à l'équilibre paysager du site et à son environnement visuel.

Les plantations d'essences locales, tant d'arbres, d'arbustes, que de flore herbacée, seront privilégiées (cf. charte paysagère du Pays Voironnais). Il faudra, de préférence, valoriser la flore mellifère, la jachère fleurie, les arbustes à baies. Seront interdites les essences jugées envahissantes.

Les dispositions, ci-avant, ne s'appliquent pas pour la construction d'équipements publics ou à usage d'intérêt général.

Section III. Critères environnementaux**ARTICLE N14 : Performances énergétiques et environnementales**

En Nb, 50 % au minimum de la superficie totale du terrain doit être conservé en pleine terre.

Pour les espaces réservés aux stationnements, il est recommandé d'aménager des stationnements végétalisés, afin de réduire les espaces imperméabilisés.

L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) est recommandée.

L'utilisation de matériaux durables pour la construction est recommandée.

L'orientation et la conception des constructions, visant à limiter la consommation d'énergie, sont recommandées.

Les dispositions, ci-avant, ne s'appliquent pas pour la construction d'équipements publics ou à usage d'intérêt général.

ARTICLE N15 : Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

4.a. Règlement écrit

4.a. Règlement écrit

Chapitre 2. DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE NCA2**CARACTÈRE DE LA ZONE**Extrait du rapport de présentation :

« Il s'agit d'une zone naturelle, issue de la zone d'aménagement de Centr'Alp 2, destinée à accueillir des espaces publics paysagers (espaces verts, aménagements hydrographiques) où s'insèrent, dans un objectif de qualité environnementale, les équipements de superstructures et d'infrastructures ainsi que les réseaux correspondants (piste cyclable, chemins piétons). Ce classement permet de conforter et de protéger le corridor écologique du REDI entre les massifs de la Chartreuse et du Vercors. »

Dispositions réglementaires :

Sont admis la reconstruction à l'identique des constructions détruites ou dans le cadre d'une procédure de péril d'immeuble, nonobstant les dispositions des articles du règlement de la zone concernée (dès lors que ladite construction ne respecterait pas ces dispositions).

Toutefois le permis de construire doit être déposé dans un délai de 4 ans à compter de la date du sinistre (prorogeable en cas d'impossibilité liée au fait d'un tiers, de cas fortuit ou de force majeure) ;

En application de l'article L111-3 du code de l'urbanisme, la reconstruction pourra être refusée dans le cas où le terrain d'assiette de la construction est concerné par un emplacement réservé au titre de l'article L123-1-5-8° du code de l'urbanisme ou une servitude au titre de l'article L123-2 c) du code de l'urbanisme.

De plus, la reconstruction pourra également être refusée si celle-ci génère des problèmes au regard de la sécurité de circulation routière.

Toutes les occupations et utilisations du sol admises dans cette zone sont, par ailleurs, soumises aux dispositions réglementaires des documents suivants, annexés au PLU :

- Le Plan de Prévention des Risques Inondations de l'Isère (approuvé le 29 août 2007) concerne une partie du territoire : ses dispositions réglementaires sont précisées en annexes du PLU
- le Plan de Prévention des Risques Naturels (approuvé le 22 avril 2011) concerne l'ensemble du territoire : ses dispositions réglementaires sont précisées en annexes du PLU
- le Plan de Prévention des Risques Technologiques Stepan Europe (approuvé le 25 septembre 2013) : ses dispositions réglementaires sont précisées en annexes du PLU,
- le Plan de Prévention des Risques Technologiques Titanobel, dès son opposabilité (prescrit depuis le 27 mars 2012) ;
- Tout autre risque avéré, notamment ceux liés aux Transports de Matières Dangereuses : les dispositions réglementaires correspondantes sont précisées en annexes du PLU, et en page 32 du présent document ;
- Toutes autres servitudes d'utilités publiques : les dispositions réglementaires correspondantes sont précisées en annexes du PLU.

Section I. Nature de l'occupation du sol**ARTICLE NCA2-1 : Occupations et utilisations du sol interdites**

Sont interdites les constructions ayant la destination suivante :

- Habitat,
- Hébergement hôtelier
- Bureaux
- Commerce
- Artisanat
- Industrie
- Exploitation agricole

4.a. Règlement écrit

- Entrepôt

Sont également interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les installations classées
- Les installations de production d'énergie
- Les voies et équipements de transport
- Le camping et le stationnement de caravanes
- Les aires réservées aux gens du voyage
- Les installations de production d'énergie au sol
- Les carrières ainsi que les affouillements ou exhaussements ne respectant pas les dispositions de l'article suivant.

ARTICLE NCA2-2 : Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont autorisés, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère, ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel :

- Les bassins de rétention
- Les équipements d'infrastructures pour les déplacements à modes doux à usage public : cheminements piétonniers et cyclables
- Les aménagements paysagers
- Les réseaux et infrastructures publiques.
- Les affouillements et exhaussements des sols, nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans cette zone.

Section II. ***Conditions de l'occupation du sol***

ARTICLE NCA2-3 : conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

I. **Accès :**

Tout terrain enclavé demeure inconstructible, sauf s'il bénéficie d'une servitude de passage conclue entre propriétaires, conformément à l'article 682 du code civil.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, du brancardage et de la protection civile. Ils doivent également être adaptés à l'opération future et aménagés de façon à apporter la moindre gêne possible à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

Sur les voies principales, l'accès peut être interdit si la parcelle dispose d'un débouché sur une autre voie publique, dans des conditions suffisantes de sécurité.

Aucune opération ne peut prendre accès sur les chemins de halage, les servitudes de marchepied, les pistes cyclables, voies vertes, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques, les espaces publics végétalisés...

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux des voies publiques et des voies privées existantes.

II. **Voirie**

Les voiries et passages publics et privés doivent avoir des caractéristiques adaptées :

- A l'approche des matériels de lutte contre l'incendie, de protection civile, de brancardage, d'enlèvement des ordures ménagères, etc...
- Aux opérations à desservir conformément à la réglementation en vigueur, notamment celles liées à l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

La sécurité des piétons et des cycles doit être assurée par des aménagements adéquats.

4.a. Règlement écrit

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des emprises des voies privées doivent être adaptées :

- aux usages qu'elles supportent ;
- aux opérations qu'elles doivent desservir ;
- au contexte urbain dans lequel elles se trouvent.

ARTICLE NCA2-4 : conditions de desserte des terrains par les réseaux

I. Eau

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

II. Assainissement

Eaux usées

- Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement conformément à l'article 33 du Code de la Santé Publique.
- Les rejets d'eaux usées ou d'effluents dans les fossés, cours d'eau, réseau de collecte des eaux pluviales, ou autre ouvrage de traitement des eaux pluviales sont interdits.
- Dans les secteurs non desservis par le réseau d'assainissement collectif, le demandeur doit se rapprocher du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC), afin de s'assurer de la faisabilité d'un assainissement autonome.
- En tout état de cause, le projet devra être compatible avec les Plans de Préventions des Risques.

Eaux pluviales

- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, après mise en œuvre de tout dispositif opportun permettant d'écrêter les débits d'apport. Le pétitionnaire doit se rapprocher du gestionnaire, afin de connaître le débit.
- En l'absence ou en cas d'insuffisance du réseau public de collecte d'eaux pluviales, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales devront être assurés par tout dispositif opportun, à la charge exclusive du demandeur. Les dispositifs doivent être adaptés à l'opération projetée et au terrain.
- Aucun rejet direct dans le milieu naturel n'est autorisé.
- Dans le cas de canalisation en fossé (classé), il sera nécessaire de se conformer à l'avis du syndicat gestionnaire. Pour les terrains concernés par des prescriptions au regard des Plans de Prévention des Risques, des solutions alternatives pourront être envisagées, après validation des gestionnaires concernés.
- Les rejets d'eaux pluviales dans les réseaux publics ou privés d'assainissement d'eaux usées sont interdits.

III. Électricité, téléphone, télédistribution

Les branchements électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être établis en souterrain. Si l'établissement en souterrain est techniquement impossible, l'installation doit être la plus discrète possible. Dans ce dernier cas, elles emprunteront un tracé unique qui doit les insérer au mieux dans l'architecture des bâtiments supports et seront peintes dans le ton des façades qu'elles traversent.

Les accès aux parcelles, lorsqu'elles ne sont pas assujetties à des contraintes de sécurité, ou à des contraintes bioclimatiques devront se trouver au plus proche des réseaux électriques existants sur le domaine public.

Les coffrets de raccordement électrique, devront se positionner au plus proche des réseaux électriques existants sur le domaine public.

En zone inondable les branchements et dispositifs électriques, les chaudières doivent être installés, « hors d'eau », conformément aux dispositions des Plans de Prévention des Risques.

VIII. Réseau de chaleur

A l'intérieur du périmètre de développement prioritaire (annexé au PLU), toute installation d'un bâtiment neuf ou faisant l'objet de travaux de rénovation importants, dès lors que la puissance pour le chauffage, la

4.a. Règlement écrit

climatisation ou la production d'eau chaude dépasse 30 kilowatts, devra être obligatoirement raccordée au réseau de chaleur.

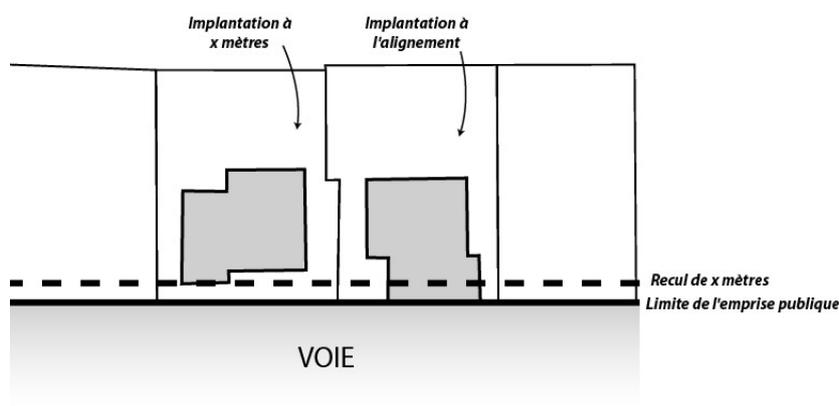
ARTICLE NCA2-5 : superficie minimale des terrains constructibles

Non règlementé

ARTICLE NCA2-6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Implantation à l'alignement ou en recul de x mètres par rapport aux voies publiques ouvertes à la circulation publique : Il s'agit d'une implantation à l'alignement ou à une distance prescrite calculée depuis l'alignement.

Les dispositions décrites ci-dessous s'appliquent aux voies publiques et privées ouvertes à la circulation publique ; dans le cas d'une voie privée, la limite de la voie se substitue à l'alignement.



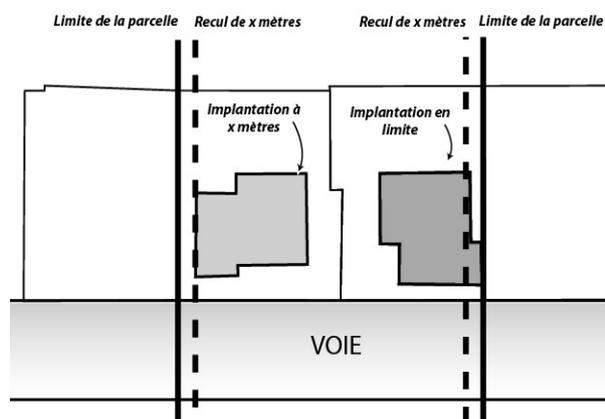
Sauf dispositions contraires portées au document graphique, les constructions doivent s'implanter avec un recul minimum de 5 mètres de l'alignement.

Les dispositions, ci-avant, ne s'appliquent pas pour la construction d'équipements publics ou à usage d'intérêt général.

ARTICLE NCA2-7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Implantation en limite ou en recul de x mètres par rapport aux limites séparatives : Il s'agit d'une implantation sur la limite entre 2 parcelles contiguës ou à une distance prescrite calculée depuis cette limite.

Les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives s'appliquent également aux terrasses significativement surélevées ou comportant des fondations profondes.



4.a. Règlement écrit

Toute nouvelle construction doit être implantée à une distance des limites séparatives d'au moins 4 mètres.

La construction d'annexes, piscines et pergolas est autorisée dans la bande de retrait à condition de respecter une distance minimum de 2 mètres par rapport aux limites séparatives.

Les dispositions, ci-avant, ne s'appliquent pas pour la construction d'équipements publics ou à usage d'intérêt général.

ARTICLE NCA2-8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

ARTICLE NCA2-9 : Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

ARTICLE NCA2-10 : hauteur maximale des constructions

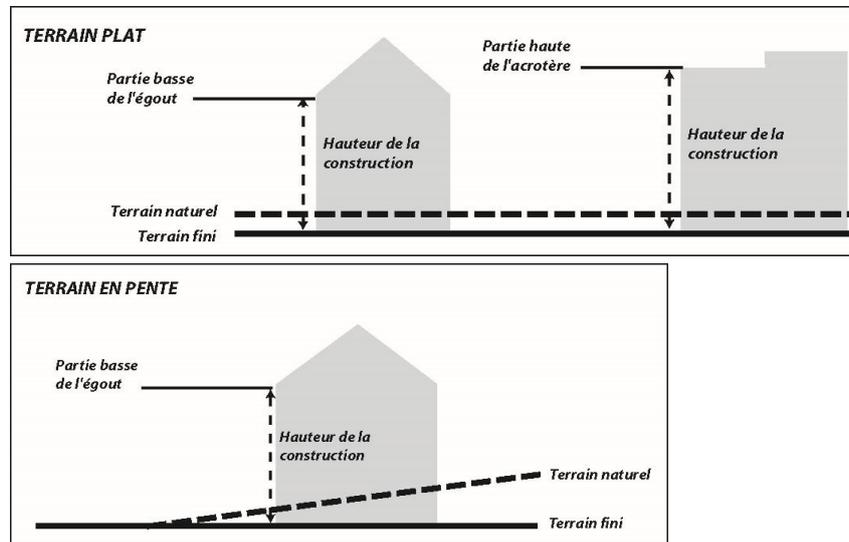
La hauteur des constructions est mesurée, en tout point du bâtiment, à partir du terrain naturel et fini jusqu'à :

- la partie basse de l'égout de toiture pour les toitures traditionnelles (toitures à pans), dans la limite d'un égout d'une profondeur maximale de 30cm.
- la partie haute de l'acrotère, dans le cas d'une toiture terrasse.

Les ouvrages techniques et cheminées ne sont pas pris en compte.

Dans le cas de toiture terrasse accessible, les garde-corps ne sont pas pris en compte dans la limite de 1,10 mètre.

Une hauteur plus importante pourra être admise pour des accès aux sous-sols, sous réserve d'une bonne intégration.



Non réglementé

ARTICLE NCA2-11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Non réglementé.

ARTICLE NCA2-12 : Stationnement

Non réglementé.

4.a. Règlement écrit

ARTICLE NCA2-13 : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations

Définition : Les espaces libres correspondent aux espaces non occupés par les constructions, les aménagements de voirie et les surfaces de stationnement.

Les plantations d'essences locales, tant d'arbres, d'arbustes, que de flore herbacée, seront privilégiées (cf. charte paysagère du Pays Voironnais). Il faudra, de préférence, valoriser la flore mellifère, la jachère fleurie, les arbustes à baies. Seront interdites les essences jugées envahissantes.

Les clôtures, pour des raisons de sécurité, pourront être autorisées. Elles devront être constituées de grillages d'une hauteur maximale de 2.00 m et devront être végétalisées de part et d'autre. Elles seront constituées de trois essences au minimum, locales et en harmonie avec l'environnement et l'usage des espaces aménagés.

Compte tenu du caractère écologique de ces zones et plus particulièrement le corridor écologique de part et d'autre le long du ruisseau de l'Eygala, elles devront être constituées de grillage à larges mailles afin de permettre la libre circulation de la petite faune.

Les dispositions, ci-avant, ne s'appliquent pas pour la construction d'équipements publics ou à usage d'intérêt général.

Section III. Critères environnementaux**ARTICLE NCA2-14 : Performances énergétiques et environnementales**

Non règlementé.

ARTICLE NCA2-15 : Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Pour faciliter le déploiement de la fibre optique jusqu'à l'abonné (FttH), la loi de modernisation de l'économie de 2008 et ses décrets d'application imposent le câblage en fibre optique des bâtiments collectifs neufs de logements ou de locaux à usage professionnel.

Il conviendra, dans le cadre d'opération d'ensemble, de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres, ...) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation.

Les dispositions, ci-avant, ne s'appliquent pas pour la construction d'équipements publics ou à usage d'intérêt général.