



*Département de l'Isère*

---

## PLAN LOCAL D'URBANISME DE VOREPPE

### 4.a. Règlement écrit

---

## Modification n°1 du PLU Enquête publique

4. PIÈCES RÉGLEMENTAIRES

4.a. Règlement écrit

<b>Précisions non réglementaires, aidant à la compréhension du règlement du PLU de Voreppe .....</b>	<b>10</b>
<i>Préambule .....</i>	10
<i>La division du territoire en zones.....</i>	10
<i>Définition des destinations des constructions.....</i>	14
<i>Lexique .....</i>	15
<b>TITRE I - Dispositions générales.....</b>	<b>24</b>
<i>Chapitre 1. Champ d'application territoriale du plan .....</i>	24
<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>	24
<i>Chapitre 3. Les périmètres particuliers ayant une incidence sur les occupations et utilisations du sol.....</i>	28
<i>Chapitre 4. Champ d'application de la règle d'urbanisme.....</i>	30
<i>Chapitre 5. Les prescriptions graphiques du règlement.....</i>	31
<b>TITRE II - Dispositions applicables aux zones urbaines.....</b>	<b>33</b>
<i>Chapitre 1. Dispositions applicables à la zone UA.....</i>	33
. ARTICLE UA1 : Occupations et utilisations du sol interdites .....	34
. ARTICLE UA2 : Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières.....	34
. ARTICLE UA3 : conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public.....	34
. ARTICLE UA4 : conditions de desserte des terrains par les réseaux.....	35
. ARTICLE UA5 : superficie minimale des terrains constructibles .....	36
. ARTICLE UA6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.....	36
. ARTICLE UA7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.....	36
. ARTICLE UA8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.....	37
. ARTICLE UA9 : Emprise au sol des constructions .....	37
. ARTICLE UA10 : Hauteur maximale des constructions.....	38
. ARTICLE UA11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords .....	38
. ARTICLE UA12 : Stationnement .....	43
. ARTICLE UA13 : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations.....	45
. ARTICLE UA14 : Coefficient d'Occupation des Sols .....	45
. ARTICLE UA15 : Performances énergétiques et environnementales .....	45
. ARTICLE UA16 : Infrastructures et réseaux de communications électroniques .....	45
<i>Chapitre 2. Dispositions applicables à la zone UB.....</i>	46
. ARTICLE UB1 : Occupations et utilisations du sol interdites .....	47
. ARTICLE UB2 : Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières.....	47
. ARTICLE UB3 : conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public.....	48
. ARTICLE UB4 : conditions de desserte des terrains par les réseaux.....	48
. ARTICLE UB5 : superficie minimale des terrains constructibles .....	49
. ARTICLE UB6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.....	49
. ARTICLE UB7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.....	50

. ARTICLE UB8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.....	51
. ARTICLE UB9 : Emprise au sol des constructions .....	51
. ARTICLE UB10 : hauteur maximale des constructions .....	52
. ARTICLE UB11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords.....	53
. ARTICLE UB12 : Stationnement.....	58
. ARTICLE UB13 : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations .....	59
. ARTICLE UB14 : Coefficient d'Occupation des Sols .....	60
. ARTICLE UB15 : Performances énergétiques et environnementales.....	60
. ARTICLE UB16 : Infrastructures et réseaux de communications électroniques .....	61
<b>Chapitre 3. Dispositions applicables à la zone UC.....</b>	<b>62</b>
. ARTICLE UC1 : Occupations et utilisations du sol interdites.....	63
. ARTICLE UC2 : Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières.....	63
. ARTICLE UC3 : conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public.....	63
. ARTICLE UC4 : conditions de desserte des terrains par les réseaux.....	64
. ARTICLE UC5 : superficie minimale des terrains constructibles .....	65
. ARTICLE UC6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.....	65
. ARTICLE UC7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives .....	65
. ARTICLE UC8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.....	66
. ARTICLE UC9 : Emprise au sol des constructions.....	67
. ARTICLE UC10 : hauteur maximale des constructions .....	67
. ARTICLE UC11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords.....	68
. ARTICLE UC12 : Stationnement.....	73
. ARTICLE UC13 : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations .....	74
. ARTICLE UC14 : Coefficient d'Occupation des Sols .....	74
. ARTICLE UC15 : Performances énergétiques et environnementales.....	75
. ARTICLE UC16 : Infrastructures et réseaux de communications électroniques.....	75
<b>Chapitre 4. Dispositions applicables à la zone UD .....</b>	<b>76</b>
. ARTICLE UD1 : Occupations et utilisations du sol interdites .....	76
. ARTICLE UD2 : Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières .....	77
. ARTICLE UD3 : conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public.....	77
. ARTICLE UD4 : conditions de desserte des terrains par les réseaux.....	78
. ARTICLE UD5 : superficie minimale des terrains constructibles.....	79
. ARTICLE UD6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.....	79
. ARTICLE UD7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.....	80
. ARTICLE UD8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.....	80
. ARTICLE UD9 : Emprise au sol des constructions .....	81
. ARTICLE UD10 : hauteur maximale des constructions.....	81
. ARTICLE UD11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords .....	81
. ARTICLE UD12 : Stationnement .....	86
. ARTICLE UD13 : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations.....	87
. ARTICLE UD14 : Coefficient d'Occupation des Sols .....	88
. ARTICLE UD15 : Performances énergétiques et environnementales .....	88

. <i>ARTICLE UD16 : Infrastructures et réseaux de communications électroniques</i> .....	88
<b>Chapitre 5. Dispositions applicables à la zone UE</b> .....	<b>89</b>
. <i>ARTICLE UE1 : Occupations et utilisations du sol interdites</i> .....	90
. <i>ARTICLE UE2 : Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières</i> .....	90
. <i>ARTICLE UE3 : conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public</i> .....	90
. <i>ARTICLE UE4 : conditions de desserte des terrains par les réseaux</i> .....	91
. <i>ARTICLE UE5 : superficie minimale des terrains constructibles</i> .....	92
. <i>ARTICLE UE6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</i> .....	92
. <i>ARTICLE UE7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</i> .....	93
. <i>ARTICLE UE8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété</i> .....	94
. <i>ARTICLE UE9 : Emprise au sol des constructions</i> .....	94
. <i>ARTICLE UE10 : hauteur maximale des constructions</i> .....	94
. <i>ARTICLE UE11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords</i> .....	95
. <i>ARTICLE UE12 : Stationnement</i> .....	97
. <i>ARTICLE UE13 : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations</i> .....	98
. <i>ARTICLE UE14 : Coefficient d'Occupation des Sols</i> .....	99
. <i>ARTICLE UE15 : Performances énergétiques et environnementales</i> .....	99
. <i>ARTICLE UE16 : Infrastructures et réseaux de communications électroniques</i> .....	99
<b>Chapitre 6. Dispositions applicables à la zone UECA</b> .....	<b>100</b>
. <i>ARTICLE UECA1 : Occupations et utilisations du sol interdites</i> .....	100
. <i>ARTICLE UECA2 : Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières</i> .....	101
. <i>ARTICLE UECA3 : conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public</i> .....	101
. <i>ARTICLE UECA4 : conditions de desserte des terrains par les réseaux</i> .....	102
. <i>ARTICLE UECA5 : superficie minimale des terrains constructibles</i> .....	103
. <i>ARTICLE UECA6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</i> .....	103
. <i>ARTICLE UECA7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</i> .....	104
. <i>ARTICLE UECA8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété</i> .....	104
. <i>ARTICLE UECA9 : Emprise au sol des constructions</i> .....	104
. <i>ARTICLE UECA10 : hauteur maximale des constructions</i> .....	105
. <i>ARTICLE UECA11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords</i> .....	105
. <i>ARTICLE UECA12 : Stationnement</i> .....	107
. <i>ARTICLE UECA13 : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations</i> .....	108
. <i>ARTICLE UECA14 : Coefficient d'Occupation des Sols</i> .....	109
. <i>ARTICLE UECA15 : Performances énergétiques et environnementales</i> .....	109
. <i>ARTICLE UECA16 : Infrastructures et réseaux de communications électroniques</i> .....	109
<b>Chapitre 7. Dispositions applicables à la zone UECA2</b> .....	<b>110</b>
. <i>ARTICLE UECA2-1 : Occupations et utilisations du sol interdites</i> .....	110
. <i>ARTICLE UECA2-2 : Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières</i> .....	111
. <i>ARTICLE UECA2-3 : conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public</i> .....	111
. <i>ARTICLE UECA2-4 : conditions de desserte des terrains par les réseaux</i> .....	112
. <i>ARTICLE UECA2-5 : superficie minimale des terrains constructibles</i> .....	114
. <i>ARTICLE UECA2-6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</i> ....	114

. ARTICLE UECA2-7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.....	115
. ARTICLE UECA2-8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.....	115
. ARTICLE UECA2-9 : Emprise au sol des constructions.....	115
. ARTICLE UECA2-10 : hauteur maximale des constructions.....	116
. ARTICLE UECA2-11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords .....	116
. ARTICLE UECA2-12 : Stationnement .....	118
. ARTICLE UECA2-13 : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations .....	119
. ARTICLE UECA2-14 : Coefficient d'Occupation des Sols .....	119
. ARTICLE UECA2-15 : Performances énergétiques et environnementales .....	119
. ARTICLE UECA2-16 : Infrastructures et réseaux de communications électroniques .....	120
<b>Chapitre 8. Dispositions applicables à la zone UP.....</b>	<b>121</b>
. ARTICLE UP1 : Occupations et utilisations du sol interdites.....	121
. ARTICLE UP2 : Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières.....	122
. ARTICLE UP3 : conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public.....	122
. ARTICLE UP4 : conditions de desserte des terrains par les réseaux .....	123
. ARTICLE UP5 : superficie minimale des terrains constructibles .....	123
. ARTICLE UP6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques .....	124
. ARTICLE UP7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives .....	124
. ARTICLE UP8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.....	125
. ARTICLE UP9 : Emprise au sol des constructions.....	125
. ARTICLE UP10 : hauteur maximale des constructions .....	125
. ARTICLE UP11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords.....	125
. ARTICLE UP12 : Stationnement.....	130
. ARTICLE UP13 : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations .....	131
. ARTICLE UP14 : Coefficient d'Occupation des Sols.....	131
. ARTICLE UP15 : Performances énergétiques et environnementales.....	131
. ARTICLE UP16 : Infrastructures et réseaux de communications électroniques.....	132
<b>Chapitre 9. Dispositions applicables à la zone UT.....</b>	<b>133</b>
. ARTICLE UT1 : Occupations et utilisations du sol interdites.....	133
. ARTICLE UT2 : Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières.....	134
. ARTICLE UT3 : conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public.....	134
. ARTICLE UT4 : conditions de desserte des terrains par les réseaux .....	135
. ARTICLE UT5 : superficie minimale des terrains constructibles .....	135
. ARTICLE UT6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques .....	136
. ARTICLE UT7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives .....	136
. ARTICLE UT8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.....	137
. ARTICLE UT9 : Emprise au sol des constructions.....	137
. ARTICLE UT10 : hauteur maximale des constructions .....	137
. ARTICLE UT11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords.....	138
. ARTICLE UT12 : Stationnement.....	140
. ARTICLE UT13 : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations .....	140
. ARTICLE UT14 : Coefficient d'Occupation des Sols.....	141

. ARTICLE UT15 : Performances énergétiques et environnementales.....	141
. ARTICLE UT16 : Infrastructures et réseaux de communications électroniques.....	141
<b>TITRE III - Dispositions applicables aux zones à urbaniser.....</b>	<b>142</b>
<b>Chapitre 1. Dispositions applicables à la zone 1AUC .....</b>	<b>142</b>
. ARTICLE 1AUC1 : Occupations et utilisations du sol interdites .....	143
. ARTICLE 1AUC2 : Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières .....	143
. ARTICLE 1AUC3 : conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public.....	143
. ARTICLE 1AUC4 : conditions de desserte des terrains par les réseaux.....	144
. ARTICLE 1AUC5 : superficie minimale des terrains constructibles.....	145
. ARTICLE 1AUC6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.....	145
. ARTICLE 1AUC7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.....	146
. ARTICLE 1AUC8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.....	146
. ARTICLE 1AUC9 : Emprise au sol des constructions .....	147
. ARTICLE 1AUC10 : hauteur maximale des constructions.....	147
. ARTICLE 1AUC11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords .....	148
. ARTICLE 1AUC12 : Stationnement .....	153
. ARTICLE 1AUC13 : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations.....	154
. ARTICLE 1AUC14 : Coefficient d'Occupation des Sols .....	155
. ARTICLE 1AUC15 : Performances énergétiques et environnementales .....	155
. ARTICLE 1AUC16 : Infrastructures et réseaux de communications électroniques .....	155
<b>Chapitre 2. Dispositions applicables à la zone 1AUEa.....</b>	<b>156</b>
. ARTICLE 1AUEa1 : Occupations et utilisations du sol interdites .....	156
. ARTICLE 1AUEa2 : Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières.....	157
. ARTICLE 1AUEa3 : conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public .....	157
. ARTICLE 1AUEa4 : conditions de desserte des terrains par les réseaux.....	158
. ARTICLE 1AUEa5 : superficie minimale des terrains constructibles.....	159
. ARTICLE 1AUEa6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.....	159
. ARTICLE 1AUEa7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.....	159
. ARTICLE 1AUEa8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.....	160
. ARTICLE 1AUEa9 : Emprise au sol des constructions .....	160
. ARTICLE 1AUEa10 : hauteur maximale des constructions.....	160
. ARTICLE 1AUEa11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords .....	161
. ARTICLE 1AUEa12 : Stationnement .....	163
. ARTICLE 1AUEa13 : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations.....	164
. ARTICLE 1AUEa14 : Coefficient d'Occupation des Sols .....	164
. ARTICLE 1AUEa15 : Performances énergétiques et environnementales .....	164
. ARTICLE 1AUEa16 : Infrastructures et réseaux de communications électroniques .....	165
<b>Chapitre 3. Dispositions applicables à la zone 2AU.....</b>	<b>166</b>
. ARTICLE 2AU1 : Occupations et utilisations du sol interdites .....	166
. ARTICLE 2AU2 : Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières.....	167
. ARTICLE 2AU3 : conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public.....	167

. ARTICLE 2AU4 : conditions de desserte des terrains par les réseaux.....	167
. ARTICLE 2AU5 : superficie minimale des terrains constructibles.....	167
. ARTICLE 2AU6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.....	167
. ARTICLE 2AU7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.....	168
. ARTICLE 2AU8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.....	168
. ARTICLE 2AU9 : Emprise au sol des constructions.....	168
. ARTICLE 2AU10 : hauteur maximale des constructions.....	169
. ARTICLE 2AU11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords.....	169
. ARTICLE 2AU12 : Stationnement.....	169
. ARTICLE 2AU13 : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations.....	169
. ARTICLE 2AU14 : Coefficient d'Occupation des Sols.....	169
. ARTICLE 2AU15 : Performances énergétiques et environnementales.....	169
. ARTICLE 2AU16 : Infrastructures et réseaux de communications électroniques.....	169
<b>Chapitre 4. Dispositions applicables à la zone 2AUE.....</b>	<b>170</b>
. ARTICLE 2AUE1 : Occupations et utilisations du sol interdites.....	170
. ARTICLE 2AUE2 : Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières.....	171
. ARTICLE 2AUE3 : conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public.....	171
. ARTICLE 2AUE4 : conditions de desserte des terrains par les réseaux.....	172
. ARTICLE 2AUE5 : superficie minimale des terrains constructibles.....	172
. ARTICLE 2AUE6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.....	173
. ARTICLE 2AUE7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.....	173
. ARTICLE 2AUE8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.....	174
. ARTICLE 2AUE9 : Emprise au sol des constructions.....	174
. ARTICLE 2AUE10 : hauteur maximale des constructions.....	174
. ARTICLE 2AUE11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords.....	175
. ARTICLE 2AUE12 : Stationnement.....	177
. ARTICLE 2AUE13 : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations.....	177
. ARTICLE 2AUE14 : Coefficient d'Occupation des Sols.....	177
. ARTICLE 2AUE15 : Performances énergétiques et environnementales.....	177
. ARTICLE 2AUE16 : Infrastructures et réseaux de communications électroniques.....	178
<b>TITRE IV - Dispositions applicables aux zones agricoles.....</b>	<b>179</b>
<b>Chapitre 1. Dispositions applicables à la zone A.....</b>	<b>179</b>
. ARTICLE A1 : Occupations et utilisations du sol interdites.....	179
. ARTICLE A2 : Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières.....	180
. ARTICLE A3 : conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public.....	180
. ARTICLE A4 : conditions de desserte des terrains par les réseaux.....	181
. ARTICLE A5 : superficie minimale des terrains constructibles.....	182
. ARTICLE A6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.....	182
. ARTICLE A7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.....	183
. ARTICLE A8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	184
. ARTICLE A9 : Emprise au sol des constructions.....	184

. ARTICLE A10 : hauteur maximale des constructions.....	184
. ARTICLE A11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords .....	185
. ARTICLE A12 : Stationnement .....	189
. ARTICLE A13 : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations .....	190
. ARTICLE A14 : Coefficient d'Occupation des Sols.....	190
. ARTICLE A15 : Performances énergétiques et environnementales .....	190
. ARTICLE A16 : Infrastructures et réseaux de communications électroniques.....	191

## **TITRE V - Dispositions applicables aux zones naturelles.....192**

### **Chapitre 1. Dispositions applicables à la zone N..... 192**

. ARTICLE N1 : Occupations et utilisations du sol interdites.....	193
. ARTICLE N2 : Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières.....	193
. ARTICLE N3 : conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public.....	194
. ARTICLE N4 : conditions de desserte des terrains par les réseaux .....	194
. ARTICLE N5 : superficie minimale des terrains constructibles .....	195
. ARTICLE N6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques .....	195
. ARTICLE N7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives .....	196
. ARTICLE N8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	197
. ARTICLE N9 : Emprise au sol des constructions.....	197
. ARTICLE N10 : hauteur maximale des constructions .....	197
. ARTICLE N11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords.....	198
. ARTICLE N12 : Stationnement.....	203
. ARTICLE N13 : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations .....	203
. ARTICLE N14 : Coefficient d'Occupation des Sols.....	203
. ARTICLE N15 : Performances énergétiques et environnementales.....	204
. ARTICLE N16 : Infrastructures et réseaux de communications électroniques.....	204

### **Chapitre 2. Dispositions applicables à la zone NCA2 ..... 205**

. ARTICLE NCA2-1 : Occupations et utilisations du sol interdites .....	205
. ARTICLE NCA2-2 : Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières .....	206
. ARTICLE NCA2-3 : conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public.....	206
. ARTICLE NCA2-4 : conditions de desserte des terrains par les réseaux .....	207
. ARTICLE NCA2-5 : superficie minimale des terrains constructibles.....	207
. ARTICLE NCA2-6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.....	208
. ARTICLE NCA2-7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives .....	208
. ARTICLE NCA2-8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.....	209
. ARTICLE NCA2-9 : Emprise au sol des constructions .....	209
. ARTICLE NCA2-10 : hauteur maximale des constructions.....	209
. ARTICLE NCA2-11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords .....	209
. ARTICLE NCA2-12 : Stationnement .....	209
. ARTICLE NCA2-13 : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations .....	209
. ARTICLE NCA2-14 : Coefficient d'Occupation des Sols .....	210
. ARTICLE NCA2-15 : Performances énergétiques et environnementales .....	210
. ARTICLE NCA2-16 : Infrastructures et réseaux de communications électroniques .....	210

---

## 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.

Il intègre, dans ses premières pages, un résumé des zones règlementées, la définition des neuf destinations règlementées 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 :

- **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'ensembles immobiliers à usage d'habitation, de surfaces de bureaux et d'un commerce de 2000m<sup>2</sup> de surface de vente, sur le secteur de l'Hoirie.
- visant la réalisation d'un ensemble immobilier à usage exclusif d'habitation, sur le secteur de Malossane le Bas.

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 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.

- **Économie :**

#### **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.

## 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.

Au regard de cette destination, le Document d'Aménagement Commercial distingue deux typologies de commerces :

- Les **commerces de détail et de proximité** sont dédiés à des achats du quotidien, ou occasionnels et exceptionnels « légers ». Ils peuvent facilement s'inscrire à l'intérieur des espaces habités, et doivent être insérés, de manière préférentielle, dans les espaces préférentiels du développement, et en priorité dans leurs parties centrales les mieux équipées.

**Les commerces de détail et de non proximité** sont destinés à des achats occasionnels et exceptionnels « lourds ». Ils sont souvent difficilement compatibles avec les espaces habités. Ils doivent s'insérer dans les espaces dédiés à l'économie.

### 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...).

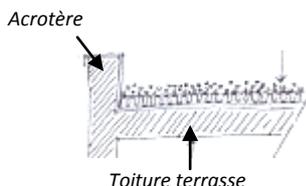
## LEXIQUE

### ▪ 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.

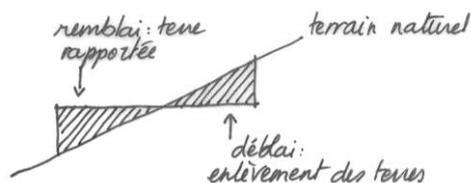
### ▪ Acrotère

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.

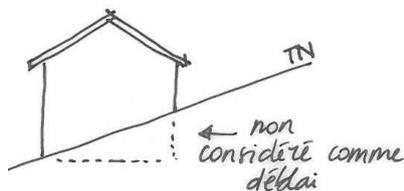


### ▪ Affouillement

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

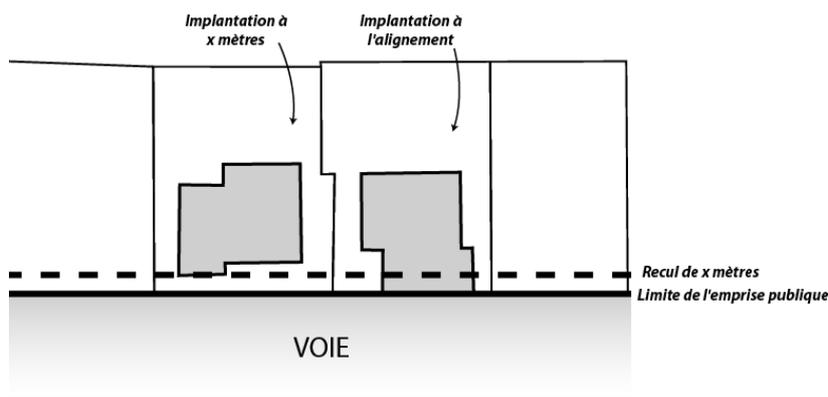
Il correspond à la limite entre un fonds privé et le domaine public.

### ▪ 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.

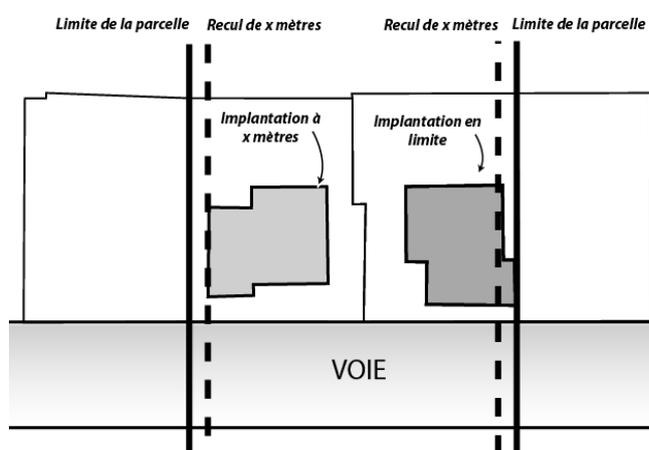
### ▪ Implantation à l'alignement ou en recul de x mètres par rapport aux voies publiques ouvertes à la circulation publique

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



- **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.



- **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.

- **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 ouvrage visant à clore un terrain sur limite séparative ou alignement du domaine public. Il s'agit notamment des murs, des portes de clôture, des clôtures à claire voie, des grilles (destinées à fermer un passage ou un espace).

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.

L'article R421-2 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.*

- **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.

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 ».

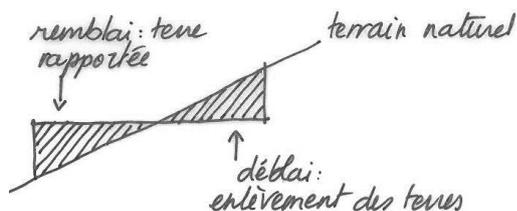
#### ▪ Emprise au sol

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, exception faite des débords de toiture, des balcons et oriels dans la limite de 1 mètre. Les piscines (nu intérieur du bassin) sont constitutives d'emprise au sol.

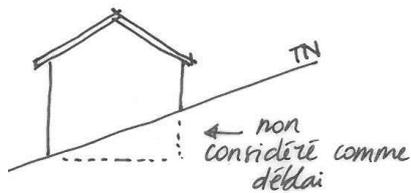
Les terrasses ne sont pas constitutives d'emprise au sol dès lors qu'elles sont de plain-pied ou sans surélévation significative et dès lors qu'elles ne comportent pas de fondations profondes.

#### ▪ Équilibre déblais / remblais

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

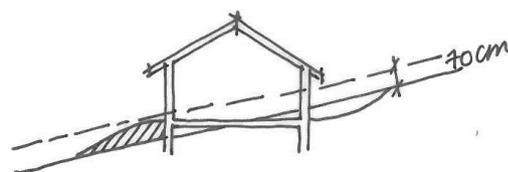
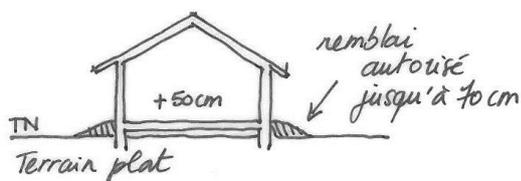


Attention : l'excavation due aux fondations d'une construction n'est pas considérée comme un déblai. Elle doit être évacuée. Si elle est répartie sur le terrain, elle est alors considérée comme un remblai.



Notion de l'équilibre déblai/remblai

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

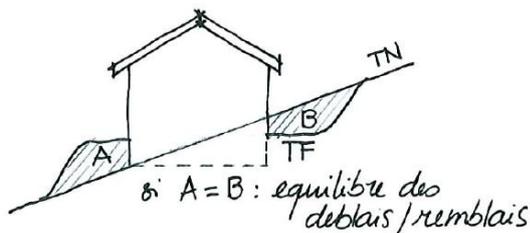
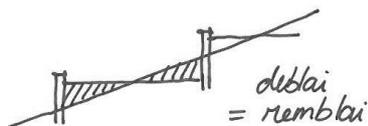


Les remblais doivent être limités aux abords immédiats de la construction et non répartis sur l'ensemble du terrain.

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

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 ».

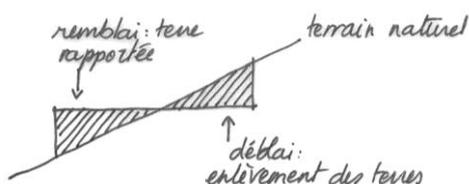
Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies, des plantations d'alignement. Ce classement interdit tout changement d'affectation et tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

- **Espaces libres :**

Les espaces libres correspondent aux espaces non occupés par les constructions, les aménagements de surface (voiries, cheminements, aire de présentation des ordures ménagères...) et les surfaces de stationnement.

- **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.

- **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.

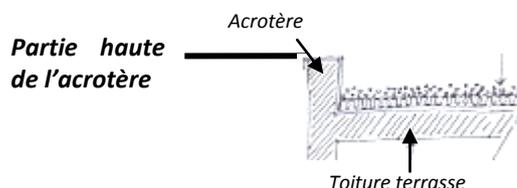
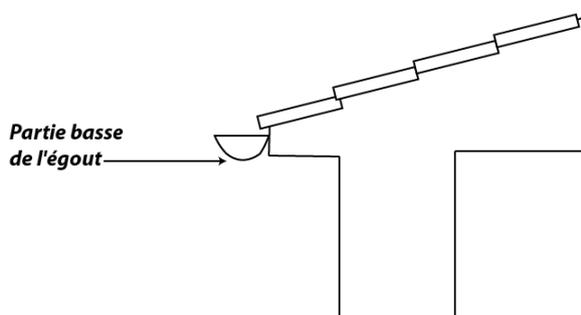
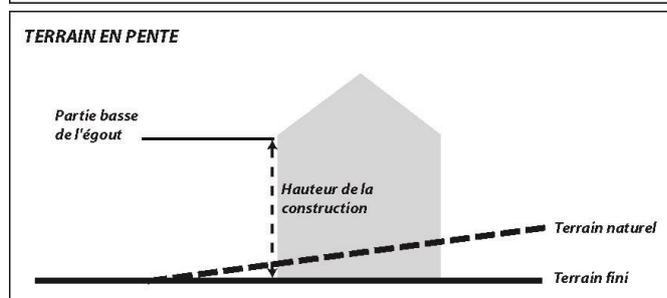
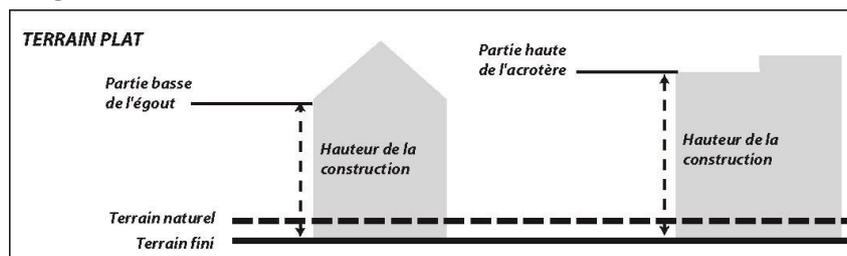
- **Hauteur**

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 traditionnelles (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.



- **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**

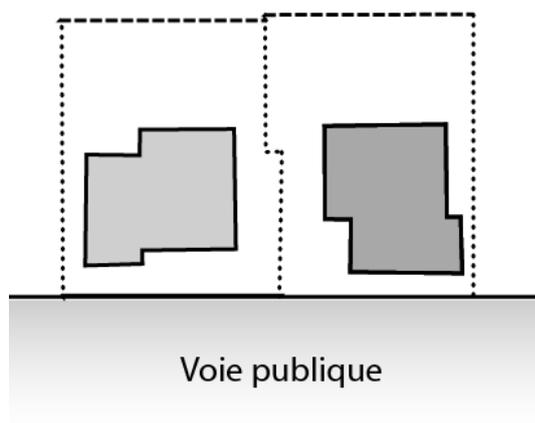
Des jardins familiaux sont des terrains divisés en parcelles, affectées par les collectivités territoriales ou par les associations de jardins familiaux à des particuliers y pratiquant le jardinage pour leurs propres besoins et ceux de leur famille, à l'exclusion de tout usage commercial.

- **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

- **Logements locatifs sociaux**

Article L302-5 du code de la construction et de l'habitat :

« Les logements locatifs sociaux retenus pour l'application du présent article sont :

1° Les logements locatifs appartenant aux organismes d'habitation à loyer modéré, à l'exception, en métropole, de ceux construits, ou acquis et améliorés à compter du 5 janvier 1977 et ne faisant pas l'objet d'une convention définie à l'article L. 351-2 ;

2° Les autres logements conventionnés dans les conditions définies à l'article L. 351-2 et dont l'accès est soumis à des conditions de ressources ;

3° Les logements appartenant aux sociétés d'économie mixte des départements d'outre-mer, les logements appartenant à l'Entreprise minière et chimique et aux sociétés à participation majoritaire de l'Entreprise minière et chimique, les logements appartenant aux houillères de bassin, aux sociétés à participation majoritaire des houillères de bassin ainsi qu'aux sociétés à participation majoritaire des Charbonnages de France et, jusqu'au 31 décembre 2016, à la société de gestion du patrimoine immobilier des houillères du bassin du Nord et du Pas-de-Calais ;

4° Les logements ou les lits des foyers-logements de personnes âgées, de personnes handicapées, de jeunes travailleurs, de travailleurs migrants et des logements-foyers dénommés résidences sociales, conventionnés dans les conditions définies au 5° de l'article L. 351-2 ainsi que les places des centres d'hébergement et de réinsertion sociale visées à l'article L. 345-1 du code de l'action sociale et des familles. Les lits des logements-foyers et les places des centres d'hébergement et de réinsertion sociale sont pris en compte dans des conditions fixées par décret. Dans les foyers d'hébergement et les foyers de vie destinés aux personnes handicapées mentales, les chambres occupées par ces personnes sont comptabilisées comme autant de logements locatifs sociaux dès lors qu'elles disposent d'un élément de vie indépendante défini par décret.

Sont décomptés, pendant une période de cinq ans à l'expiration de la convention visée à l'article L. 351-2, les logements dont la convention est venue à échéance.

Sont considérés comme logements locatifs sociaux au sens du neuvième alinéa ceux financés par l'Etat ou les collectivités locales occupés à titre gratuit, à l'exception des logements de fonction, ou donnés à leur occupant ou acquis par d'anciens supplétifs de l'armée française en Algérie ou assimilés, grâce à une subvention accordée par l'Etat au titre des lois d'indemnisation les concernant.

Les résidences principales retenues pour l'application du présent article sont celles qui figurent au rôle établi pour la perception de la taxe d'habitation ».

▪ **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.

▪ **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 perméable libre de tout aménagement ou construction et ne présentant aucun obstacle en le sol et le sous-sol, de sorte de permettre l'infiltration des eaux de pluie.

▪ **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.

$RESI = \frac{\text{Partie inondable de l'exhaussement (construction + remblai)}}{\text{Partie inondable de la parcelle (ou du tènement = terrain)}}$

**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**

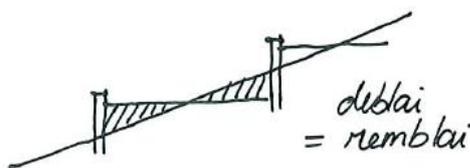
La notion de sinistre est assimilée à celle définie par le code des assurances. Il correspond ici à un événement fortuit ayant occasionné la destruction d'un bâtiment.

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

Dispositif « vertical » qui permet de contenir des terres existantes.

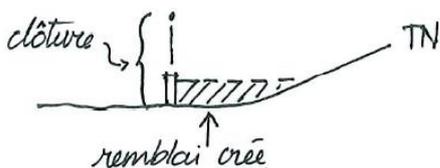
Des aménagements paysagers sont possibles, ils doivent viser l'équilibre des mouvements de terre. Lorsque les murs sont supérieurs à 2m de hauteur, une déclaration préalable est nécessaire.

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



#### ▪ 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.

#### ▪ 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 également être accessible.

#### ▪ 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 ».

**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 décider de 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.

### ***Section VI. 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.

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 VII. 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 VIII. 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 :

- 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 IX. 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 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**

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 Ier 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 Ier 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 institué 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.
- 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.

- **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.130-1 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.

## **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 susceptibles de recevoir plus de 100 personnes.

## 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 1200m<sup>2</sup> de surface de plancher, doivent intégrer, dans leur programmation, à minima un tiers de logements locatifs sociaux, en application de l'article L123-1-5-16° 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 (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 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 150m<sup>2</sup> de surface de vente ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, sauf celles relevant du régime d'autorisation, à condition :
  - que leur surface n'excède pas 300m<sup>2</sup>,
  - 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 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.

#### **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.

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.

#### . ARTICLE UA5 : superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

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

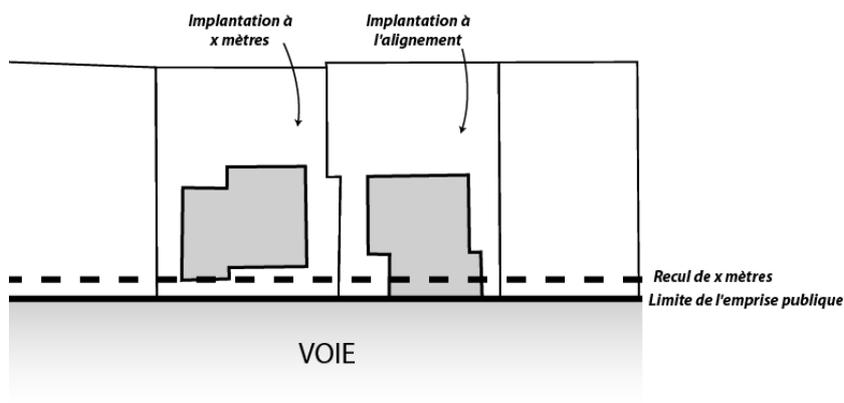
Implantation à l'alignement ou en recul de x mètres par rapport aux voies publiques ouvertes à la circulation publique : Il s'agit d'une implantation à l'alignement ou à une distance prescrite calculée depuis l'alignement.

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.

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.

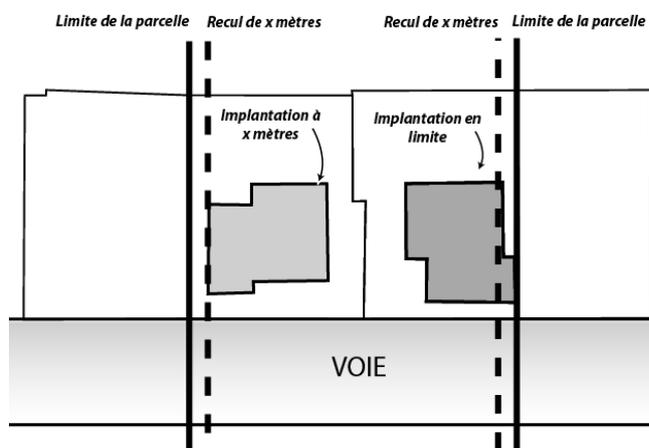
Les dispositions, ci-avant, ne s'appliquent pas pour la construction d'équipements publics ou à usage d'intérêt général.

#### . 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...);
- 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.

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 m<sup>2</sup>.

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 réglementé.

- ARTICLE UA9 : Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

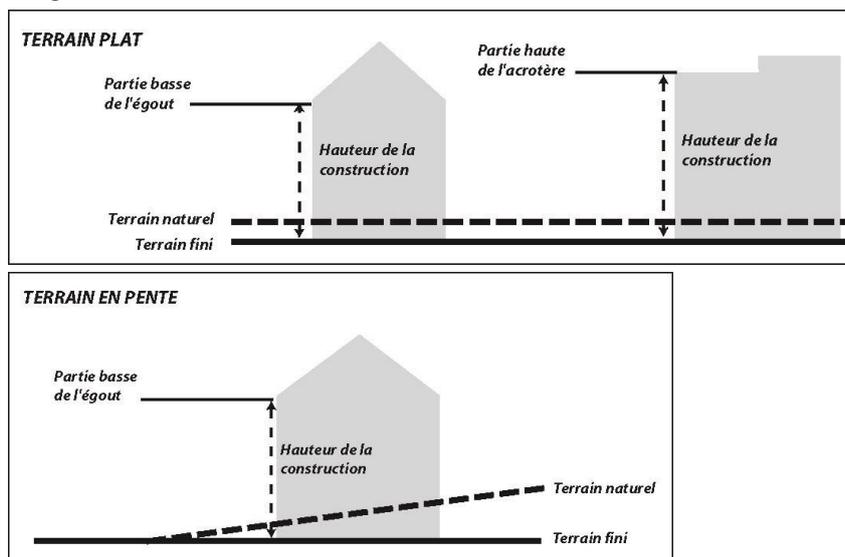
ARTICLE UA10 : Hauteur maximale des constructions

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.



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.

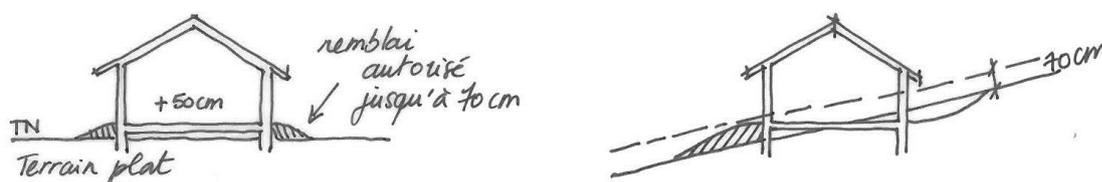
Sont interdits toute architecture étrangère à la région et tout pastiche

### 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.

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

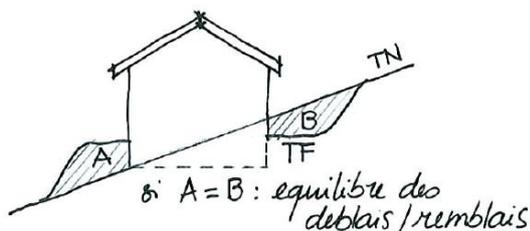


Les remblais doivent être limités aux abords de la construction et non répartis sur l'ensemble du terrain.

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%

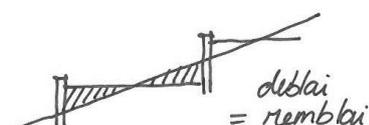
Il convient de trouver un équilibre entre déblai et remblai



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 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 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 des pierres d'encadrements ou des modénatures, mais jamais en surépaisseur. Il pourra recouvrir la chaîne d'angle. Le détournage 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

Elles doivent être à tendance verticale ou composé dans un ensemble vertical (plus hautes que larges) et doivent respecter l'ordonnement de la façade.

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 menuiseries de teinte blanche sont interdites.

Les fermetures des baies seront assurées par des volets pleins à double-lame, cadre et panneaux persiennés, par des volets à panneaux pleins de type dauphinois, qui seront préférés aux persiennes développantes, aux volets brisés ou roulants. Les volets devront respecter les dispositions d'origine des occultations de l'immeuble.

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.

Les fenêtres de toit, lucarnes n'excéderont pas 1m<sup>2</sup> et seront posées afin de ne pas faire saillie au plan de toiture.

### IV. Toitures et couverture

#### Toiture

Les lignes de faîte des toitures des bâtiments à l'alignement doivent être parallèles à l'axe des voies.

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 si elles sont végétalisées, si elles ne s'étendent pas à la totalité du bâtiment et sous réserve qu'elles participent ponctuellement à une composition générale d'ensemble (élément de liaison par exemple), et 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 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.

#### **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**

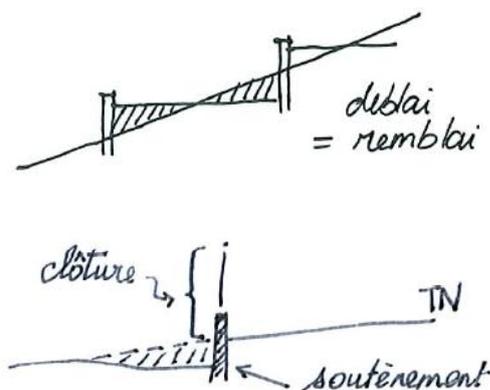
*Les dispositions relatives aux clôtures s'appliquent également aux clôtures et portails situés en retrait des limites de propriété.*

##### Les clôtures nouvelles

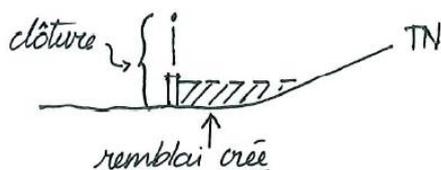
La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,60 m sur voie publique et en limite séparative.

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.

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...

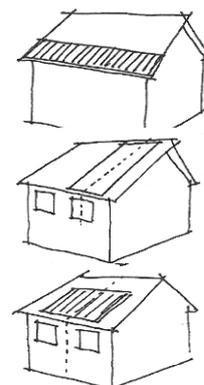
### **VII. Les dispositifs de production d'énergie renouvelable**

#### 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.

### 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.

#### 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 doivent faire l'objet d'une demande préalable d'abattage.

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 ;
- 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, conformément à la délibération communale instituant cette participation.

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 12.5m<sup>2</sup>, 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 (m<sup>2</sup>), 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 180m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- > Pour les opérations à destination de **commerce**, il est exigé 1 place par tranche de 15 m<sup>2</sup> de surface de vente.

- **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 m<sup>2</sup> par logement jusqu'au T2 et 1,5 m<sup>2</sup> par logement à partir du T3, avec une superficie minimale de 3 m<sup>2</sup>.

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 UA13 : 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.

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. Possibilité d'occupation des sols**

. **ARTICLE UA14 : Coefficient d'Occupation des Sols**

Non règlementé.

### **Section I. Critères environnementaux**

. **ARTICLE UA15 : 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 UA16 : 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 (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 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 150m<sup>2</sup> de surface de vente.
  - > En UBa, les commerces de détail et de proximité à condition de constituer des unités commerciales de moins de 300m<sup>2</sup> de surface de vente.
  - > En UBc, les commerces de détail et de proximité à conditions de constituer des unités commerciales de moins de 500m<sup>2</sup> de surface de vente. En application de l'article L123-1-5-7°bis, la zone UBc pourra accueillir un maxima de 500 m<sup>2</sup> de surface de vente.
- Les locaux artisanaux à condition de constituer des unités de moins de 500m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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'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.

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.

. **ARTICLE UB5 : superficie minimale des terrains constructibles**

Non règlementé.

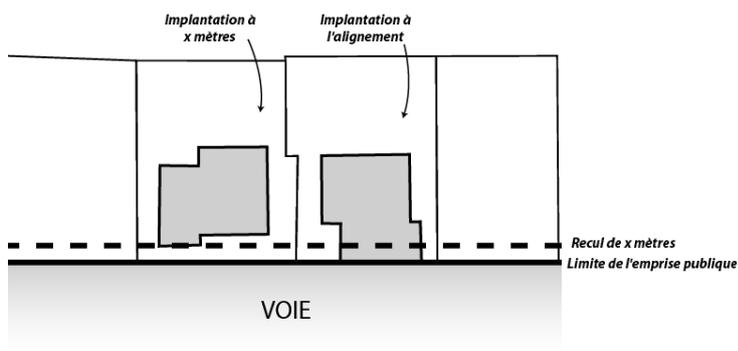
. **ARTICLE UB6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

**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.

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 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.

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 inférieure 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.

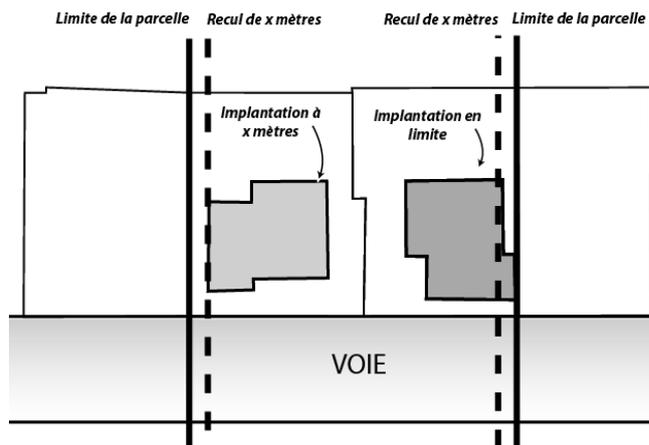
Les dispositions, ci-avant, ne s'appliquent pas pour la construction d'équipements publics ou à usage d'intérêt général.

#### *. 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 joute 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.

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 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 m<sup>2</sup> 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

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.

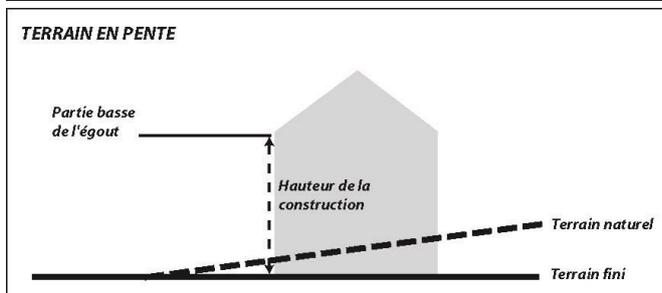
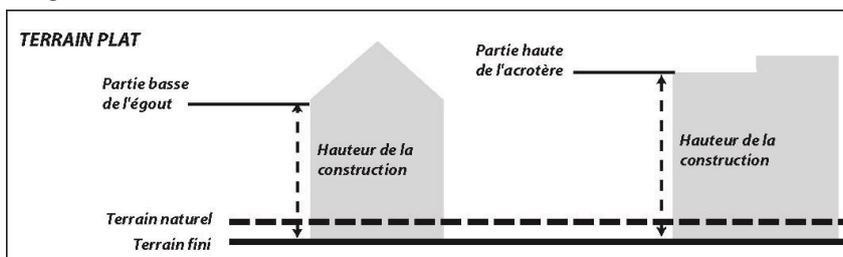
**ARTICLE UB10 : hauteur maximale des constructions**

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.



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.

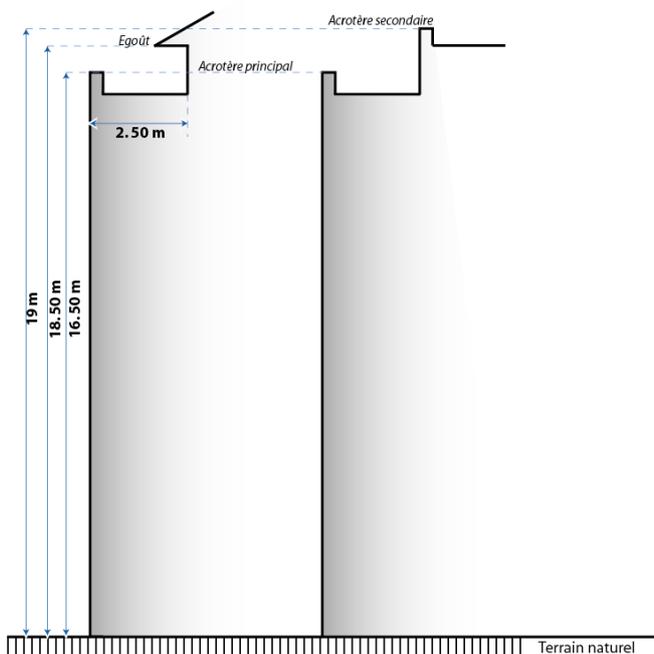
« Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte 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.

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

COUPE DE PRINCIPE SUR ATTIQUE



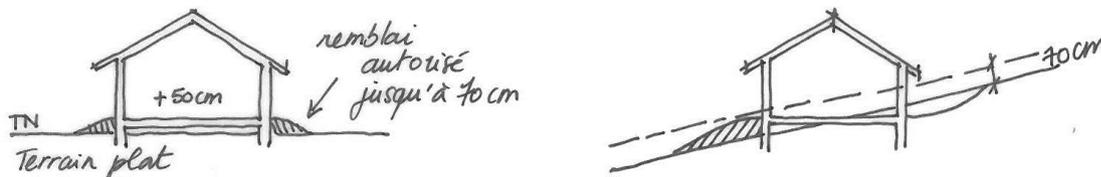
Sont interdits toute architecture étrangère à la région et tout pastiche

### 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 %.

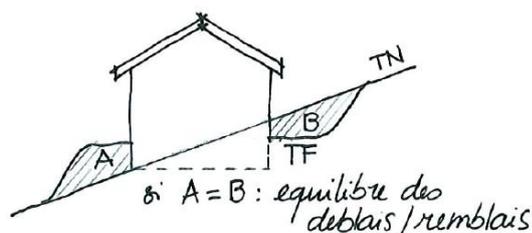


Les remblais doivent être limités aux abords de la construction et non répartis sur l'ensemble du terrain.

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%

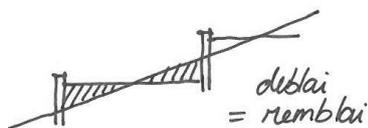
Il convient de trouver un équilibre entre déblai et remblai



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 :



### 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 détournage 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.

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 brune. 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.

### 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

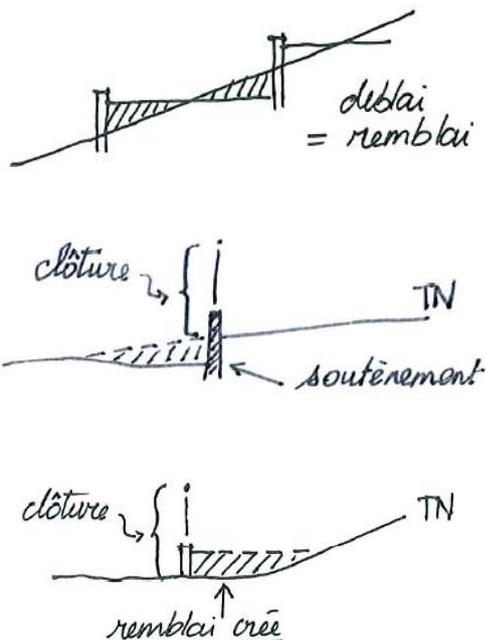
Les dispositions relatives aux clôtures s'appliquent également aux clôtures et portails situés en retrait des limites de propriété.

#### 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.

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...

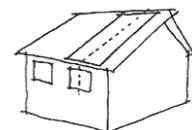
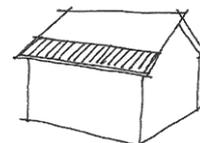
### **VII. Les dispositifs de production d'énergie renouvelable**

#### 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.

### **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 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 ;
- 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.

Boisements remarquables :

- Toutes les interventions sur ces boisements repérés doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant leur intérêt ;
- Toute volonté d'abattage des boisements repérés doivent faire l'objet d'une demande préalable d'abattage.

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.

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, conformément à la délibération communale instituant cette participation.

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 12.5m<sup>2</sup>, 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 (m<sup>2</sup>), 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 180m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- > **Commerce** : 1 place par tranche de 15 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> par logement jusqu'au T2 et 1,5 m<sup>2</sup> par logement à partir du T3, avec une superficie minimale de 3 m<sup>2</sup>.

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

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.

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. Possibilité d'occupation des sols

#### . ARTICLE UB14 : Coefficient d'Occupation des Sols

Le Coefficient d'Occupation des Sols est fixé à 0.90.

En UBa, UBb et UBc, le Coefficient d'Occupation des Sols est fixé à :

- 0,70 maximum ;
- 0,50 minimum<sup>1</sup>.

En UBd, le Coefficient d'Occupation des Sols est fixé à 0.40.

En UBe, le Coefficient d'Occupation des Sols est fixé à 0.60.

En UBc, la surface de plancher maximale, à destination commerciale, est fixée à 700 m<sup>2</sup>.

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

1 : Précision relative au coefficient d'occupation du sol minimal : « [...] ces densités minimales s'appliquent à chaque opération nouvelle. Sont concernées par cet objectif de densité les opérations comportant une dominante d'habitat. Sont exclus les équipements d'intérêt général et les extensions de bâti existant, les opérations situées en zones économiques dédiées.

*Dans le cas d'une opération d'aménagement (ZAC), d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les densités minimales sont calculées au regard de l'ensemble des îlots et lots accueillant des constructions principalement à usage d'habitation. Cela signifie que la densité par îlot et lot peut être au-dessus ou en-deçà de cette valeur moyenne et que les îlots et lots à dominante d'artisanat, d'industrie, de bureaux ou comportant des équipements publics ou des espaces publics sont exclus de l'assiette foncière basant le calcul de densité ».* Extrait du Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) du SCoT de la Région Grenobloise, page 264.

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

**Une construction nouvelle** est 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.

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.

### Section IV. Critères environnementaux

#### . ARTICLE UB15 : 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'alimentation 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 UB16 : 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 1200m<sup>2</sup> de surface de plancher, doivent intégrer, dans leur programmation, à minima un tiers de logements locatifs sociaux, en application de l'article L123-1-5-16° 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 (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 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 150m<sup>2</sup> 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 300m<sup>2</sup> de surface de vente.
- Les locaux artisanaux à condition de constituer des unités de moins de 500m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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.
- 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.

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.

#### . ARTICLE UC5 : superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

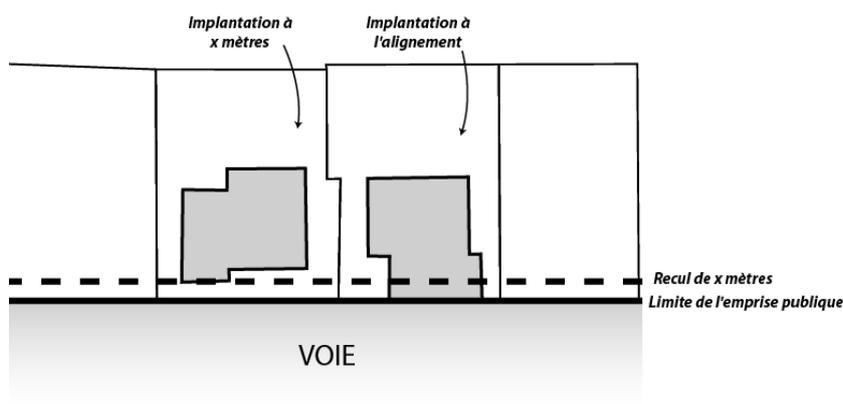
#### . ARTICLE UC6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

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.

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.

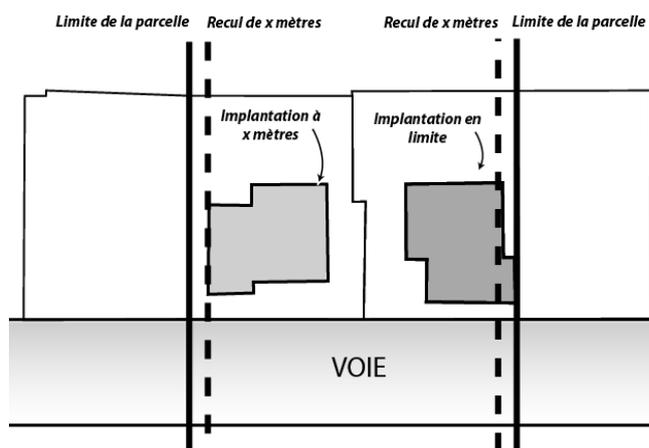
Les dispositions, ci-avant, ne s'appliquent pas pour la construction d'équipements publics ou à usage d'intérêt général.

*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 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.

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 m<sup>2</sup> 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 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 UC10 : hauteur maximale des constructions**

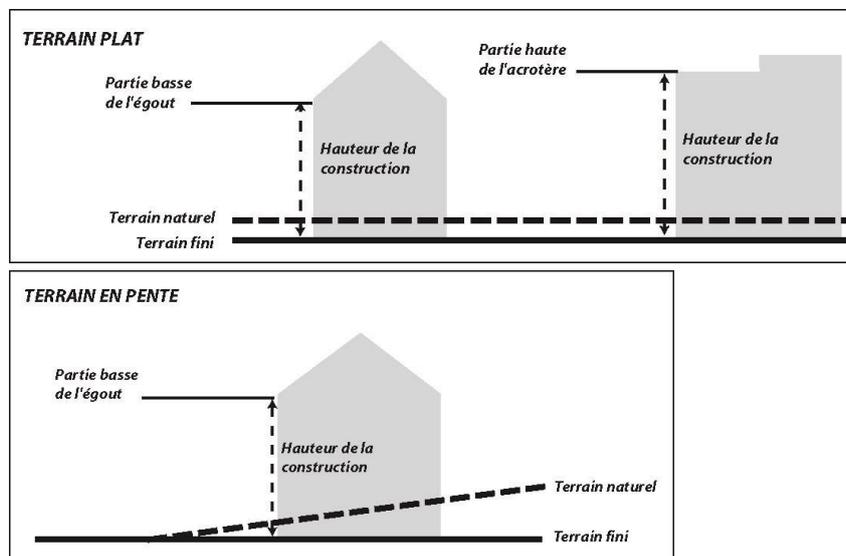
La hauteur des constructions est mesurée, en tout point du bâtiment, à partir du terrain naturel et fini jusqu'à :

- 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 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.

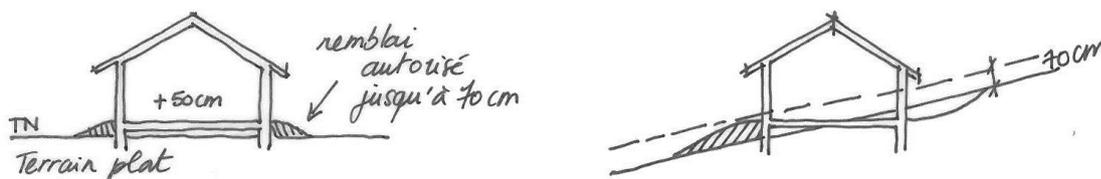
Sont interdits toute architecture étrangère à la région et tout pastiche

**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 %.

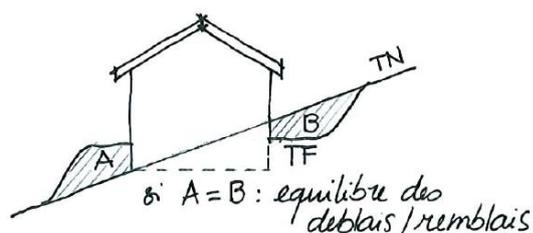


Les remblais doivent être limités aux abords de la construction et non répartis sur l'ensemble du terrain.

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%

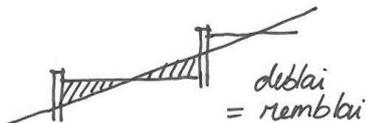
Il convient de trouver un équilibre entre déblai et remblai



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 :



## 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'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.

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.

#### 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

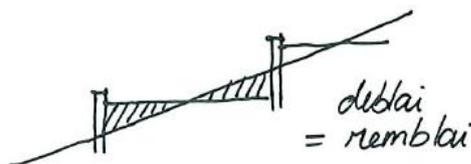
*Les dispositions relatives aux clôtures s'appliquent également aux clôtures et portails situés en retrait des limites de propriété.*

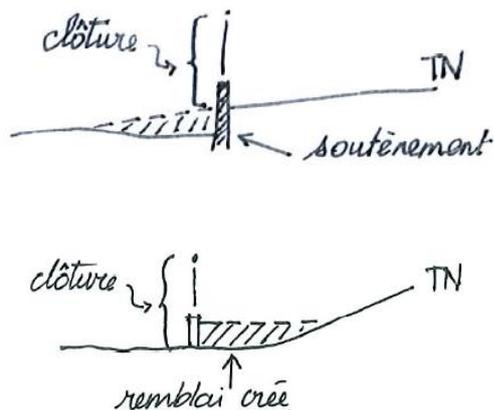
##### Les clôtures nouvelles

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.

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 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).

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...

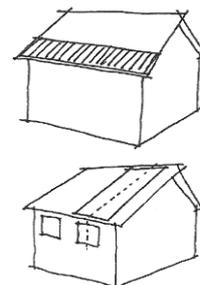
### **VII. Les dispositifs de production d'énergie renouvelable**

#### Panneaux solaires et cellules photovoltaïques

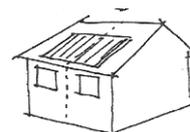
Ces dispositifs doivent faire l'objet d'une mise en place esthétique réfléchie autant que peut l'être celle d'une composition de façade.

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.

### **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.

#### 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 doivent faire l'objet d'une demande préalable d'abattage.

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.

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, conformément à la délibération communale instituant cette participation.

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 12.5m<sup>2</sup>, 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 (m<sup>2</sup>), 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> de surface de plancher soit réalisée.

Il est exigé pour les destinations suivantes :

- Bureaux et Artisanat : 1 place par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- Commerces : 1 place par tranche de 15 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> par logement jusqu'au T2 et 1,5 m<sup>2</sup> par logement à partir du T3, avec une superficie minimale de 3 m<sup>2</sup>.

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 UC13 : 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.

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. Possibilité d'occupation des sols**

*ARTICLE UC14 : Coefficient d'Occupation des Sols*

Le Coefficient d'Occupation des Sols est fixé à 0.40.

En UCa, le Coefficient d'Occupation des Sols est fixé à 0.50.

En UCb, le Coefficient d'Occupation des Sols est fixé à :

- 0,52 maximum ;
- 0,50 minimum.

Il est autorisé une majoration du Coefficient d'Occupation des Sols de 20% pour toute opération de construction, à destination d'habitat, attribuant, à minima, 20% de sa surface de plancher totale, à vocation d'habitat locatif social conformément à l'article L.127-1 du code l'urbanisme.

Le Coefficient d'Occupation des Sols ne s'applique pas à l'aménagement sans extension dans le volume existant, à usage exclusif d'habitation, des constructions existantes, sous réserve du respect des autres articles et à condition que la construction ne soit pas 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.

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

*Précision relative au coefficient d'occupation du sol minimal : « [...] ces densités minimales s'appliquent à chaque opération nouvelle. Sont concernées par cet objectif de densité les opérations comportant une dominante d'habitat. Sont exclus les équipements d'intérêt général et les extensions de bâti existant, les opérations situées en zones économiques dédiées.*

*Dans le cas d'une opération d'aménagement (ZAC), d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les densités minimales sont calculées au regard de l'ensemble des îlots et lots accueillant des constructions principalement à usage d'habitation. Cela signifie que la densité par îlot et lot peut être au-dessus ou en-deçà de cette valeur moyenne et que les îlots et lots à dominante d'artisanat, d'industrie, de bureaux ou*

*comportant des équipements publics ou des espaces publics sont exclus de l'assiette foncière basant le calcul de densité* ». Extrait du Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) du SCoT de la Région Grenobloise, page 264.

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

**Une construction nouvelle** est 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.

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.

#### **Section IV. Critères environnementaux**

##### **. ARTICLE UC15 : 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 UC16 : 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 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

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 500m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- L'extension des commerces existants, dans le volume existant, et dans la limite de 60 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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.

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.

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.

. ARTICLE UD5 : superficie minimale des terrains constructibles

Sauf en UDa, pour être constructible, tout terrain doit avoir une superficie minimale de 1 000 m<sup>2</sup>.

Une surface moindre pourra être admise pour :

- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics
- la construction d'annexes à des habitations existantes
- l'aménagement et l'extension de constructions existantes

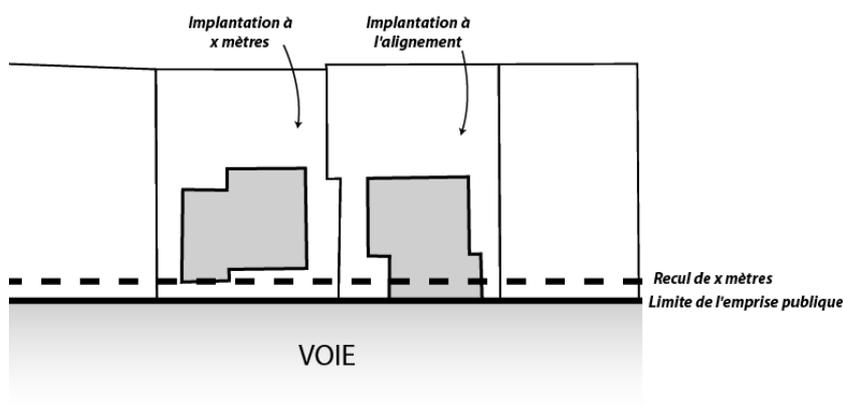
. ARTICLE UD6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

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.

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.

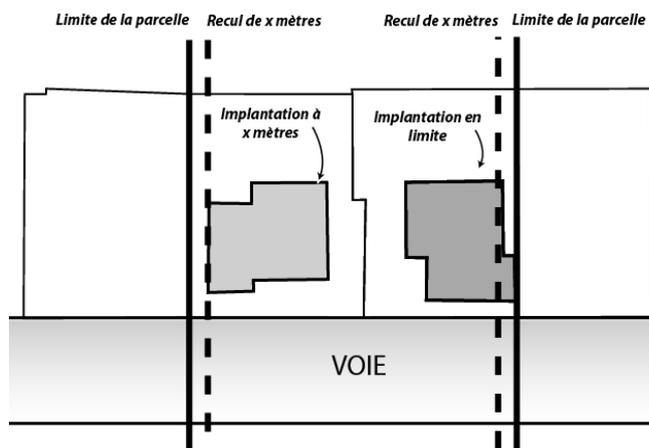
Les dispositions, ci-avant, ne s'appliquent pas pour la construction d'équipements publics ou à usage d'intérêt général.

**ARTICLE 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.

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.

Cette distance ne s'applique pas aux piscines non couvertes et aux constructions d'annexes d'une emprise au sol inférieure à 30 m<sup>2</sup> 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 25 % 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 UD10 : hauteur maximale des constructions**

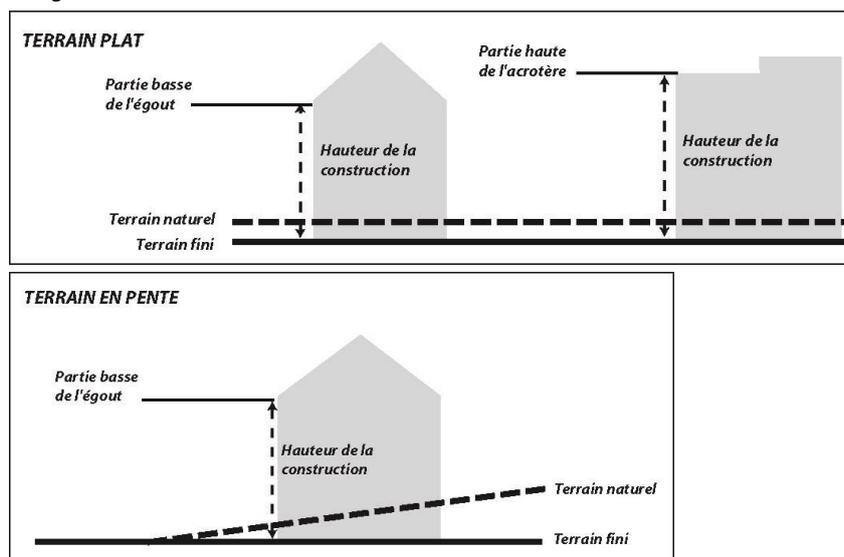
La hauteur des constructions est mesurée, en tout point du bâtiment, à partir du terrain naturel et fini jusqu'à :

- 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 7 mètres. Elle est portée à 8,5 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.

« 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.

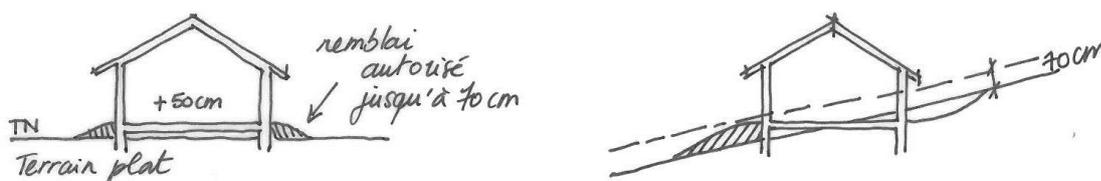
Sont interdits toute architecture étrangère à la région et tout pastiche

### 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 %.

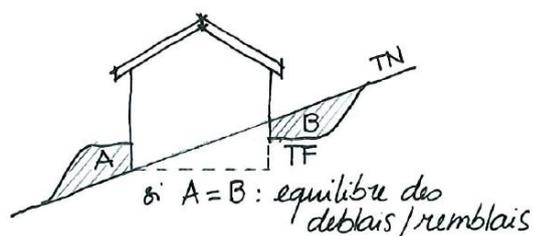


Les remblais doivent être limités aux abords de la construction et non répartis sur l'ensemble du terrain.

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%

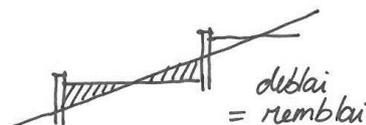
Il convient de trouver un équilibre entre déblai et remblai



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 (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.

## 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.

### **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**

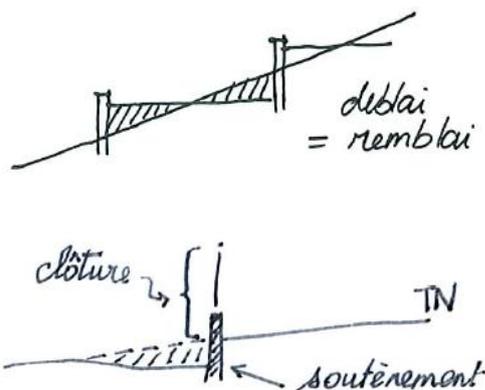
*Les dispositions relatives aux clôtures s'appliquent également aux clôtures et portails situés en retrait des limites de propriété.*

#### Les clôtures nouvelles

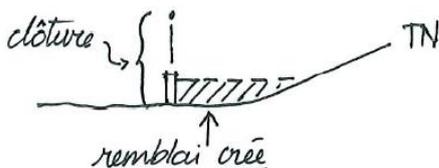
La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,60 m sur voie publique et en limite séparative.

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.

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...

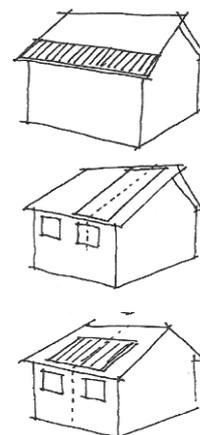
### **VII. Les dispositifs de production d'énergie renouvelable**

#### 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.

### 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.

#### 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 doivent faire l'objet d'une demande préalable d'abattage.

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

### . 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.

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, conformément à la délibération communale instituant cette participation.

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 12.5m<sup>2</sup>, 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 (m<sup>2</sup>), 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> par logement jusqu'au T2 et 1,5 m<sup>2</sup> par logement à partir du T3, avec une superficie minimale de 3 m<sup>2</sup>.

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 avantageusement arborés, plantés et / ou engazonnés.

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.

Seules les plantations d'essences locales, tant d'arbres, d'arbustes, que de flore herbacée, sont 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. Possibilité d'occupation des sols***

#### ***. ARTICLE UD14 : Coefficient d'Occupation des Sols***

Le Coefficient d'Occupation des Sols est fixé à 0.20.

Le COS ne s'applique pas à l'aménagement sans extension dans le volume existant, à usage exclusif d'habitation, des constructions existantes, sous réserve du respect des autres articles et à condition que la construction ne soit pas 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.

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

### ***Section IV. Critères environnementaux***

#### ***. ARTICLE UD15 : Performances énergétiques et environnementales***

40 % 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 UD16 : 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 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.

### **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.
- L'exploitation agricole ou forestière,
- L'hébergement hôtelier ne respectant pas les dispositions de l'article 2,
- L'habitat, ne respectant pas les dispositions de l'article 2,
- Le commerce ne respectant pas les dispositions de l'article 2,
- Pour les secteurs autres que l'UEb, les bureaux, ne respectant pas les dispositions de l'article 2,
- 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 commerces, situés hors des bandes portées aux plans de zonage, dans les conditions suivantes :
  - > En UE, les commerces de détail et de proximité nécessaires pour répondre aux besoins des entreprises existantes dans les zones d'activités dédiée, et à condition de constituer des unités commerciales de moins de 150m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> d'emprise au sol par unité foncière ,
- En UE, l'extension des constructions existantes à destination d'hébergement hôtelier,
- Les bureaux liés aux activités autorisées,
- En UEb, les installations classées pour la protection de l'environnement à condition, que leur volume ou leur aspect extérieur soient compatible avec le milieu environnant,
- En UEb, 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 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 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.

### . 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.

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 encastrées dans le sol, avec protections visuelles périphériques et plantations. Aucun de ces aménagements ne sera autorisé le long de la RD1085.

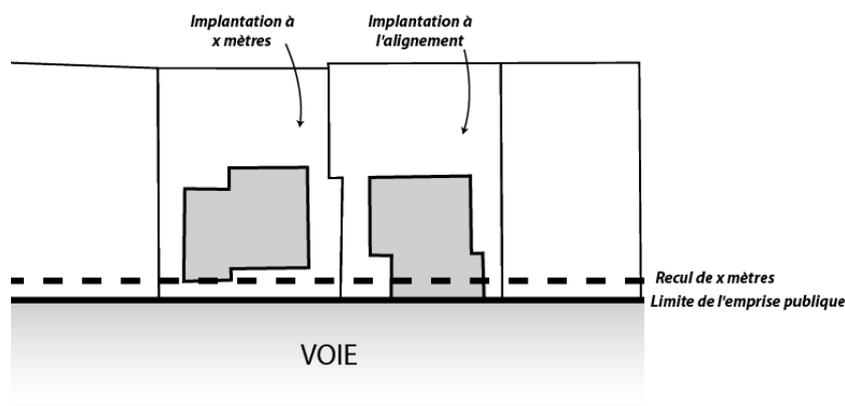
#### . ARTICLE UE5 : superficie minimale des terrains constructibles

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.

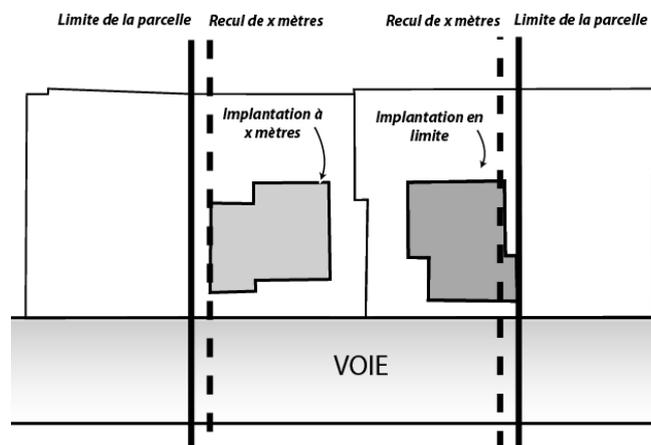
Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions de l'alinéa ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions,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



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

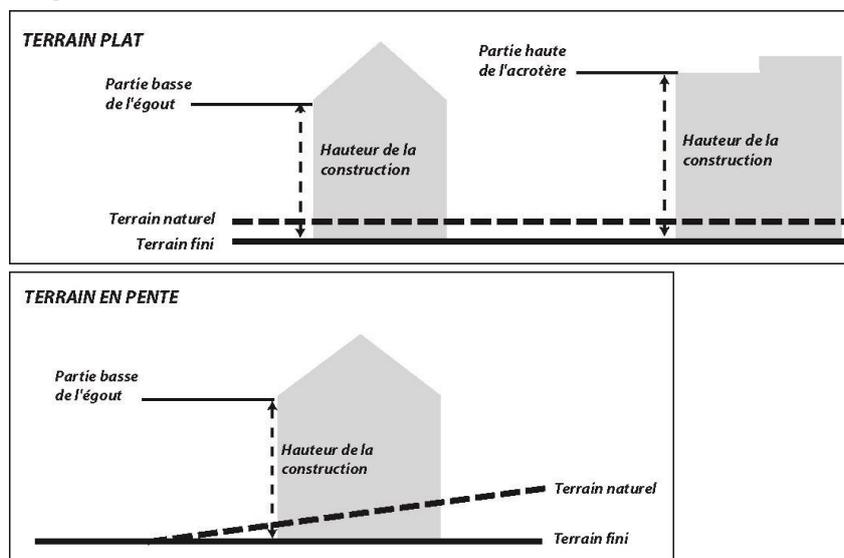
La hauteur des constructions est mesurée, en tout point du bâtiment, à partir du terrain naturel et fini jusqu'à :

- 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.

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.

#### **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, encadrés 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. 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.

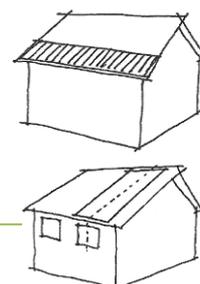
### VII. Les dispositifs de production d'énergie renouvelable

#### Panneaux solaires et cellules photovoltaïques

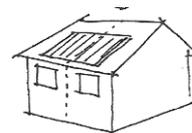
Ces dispositifs doivent faire l'objet d'une mise en place esthétique réfléchie autant que peut l'être celle d'une composition de façade.

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 ;
- 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, conformément à la délibération communale instituant cette participation.

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 12.5m<sup>2</sup>, 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 (m<sup>2</sup>), 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 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- > Commerces : 1 place par tranche de 15 m<sup>2</sup> de surface de vente.

Il est exigé pour les constructions à destination d'habitat :

- 1 place par tranche de 50 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 avantageusement 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.

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

### ***Section III. Possibilité d'occupation des sols***

#### ***. ARTICLE UE14 : Coefficient d'Occupation des Sols***

En UEb, pour les constructions existantes, à destination d'habitat, le Coefficient d'Occupation des Sols est fixé à 0.20.

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

### ***Section IV. Critères environnementaux***

#### ***. ARTICLE UE15 : 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 UE16 : 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 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, 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 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.

. 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 150m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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.

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.

##### **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.

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.

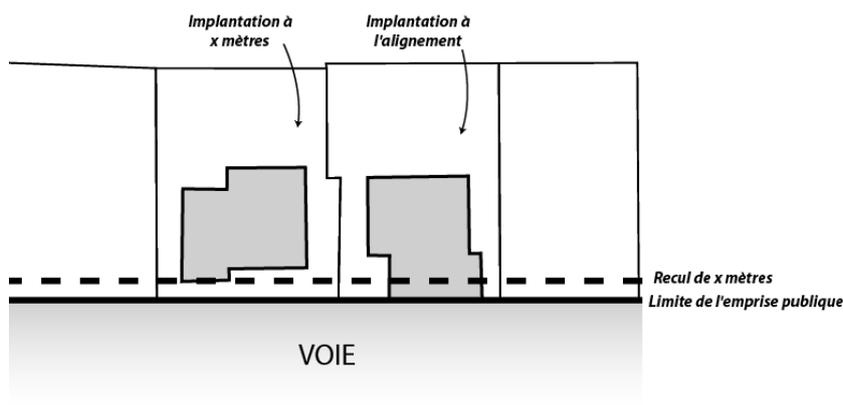
. ARTICLE UECA5 : superficie minimale des terrains constructibles

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.



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.

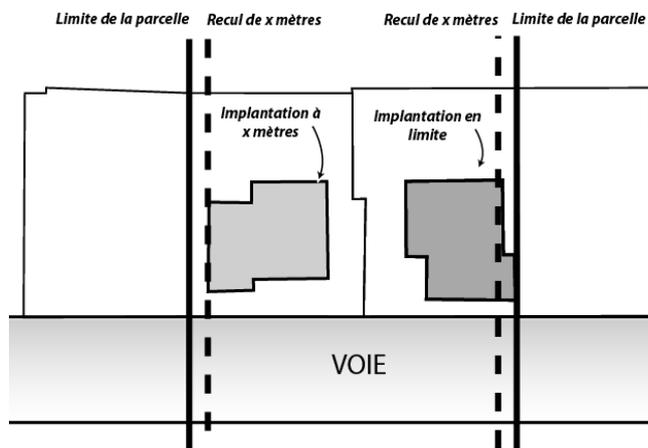
Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions de l'alinéa ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions,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

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

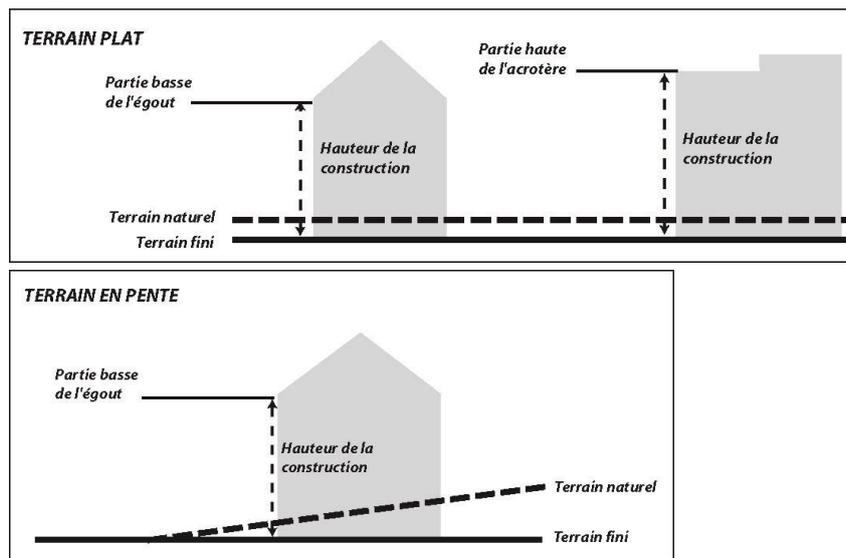
La hauteur des constructions est mesurée, en tout point du bâtiment, à partir du terrain naturel et fini jusqu'à :

- 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.

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.

### **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.

## 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 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 (m<sup>2</sup>), 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.

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, conformément à la délibération communale instituant cette participation.

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 12.5m<sup>2</sup>, 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 30m<sup>2</sup>, 1 place par 25m<sup>2</sup> de surface de vente ;
- Pour les constructions à usage de bureaux et de services, 1 place par 35m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- Pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier et de restaurants, 1 place par chambre et 1 place par 10m<sup>2</sup> de surface de plancher de salle de restaurant ;
- Pour les constructions à usage artisanale ou industriel, 1 place par 120m<sup>2</sup> 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.

Il est exigé pour les constructions à destination d'habitat :

- 1 place par tranche de 50 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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. Possibilité d'occupation des sols***

#### *. ARTICLE UECA14 : Coefficient d'Occupation des Sols*

Pour les constructions existantes, à destination d'habitat, le Coefficient d'Occupation des Sols est fixé à 0.20.

### ***Section IV. Critères environnementaux***

#### *. ARTICLE UECA15 : 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 UECA16 : 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.

## 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,

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 m<sup>2</sup> 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 150m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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.

### **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 interdites 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.

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 handicapés.

## 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 handicapés.

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,
- 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'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.

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 m<sup>3</sup>/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.

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.

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 encastrés dans le sol, avec protections visuelles périphériques et plantations. Aucun de ces aménagements ne sera autorisé le long de la RD1085.

. ARTICLE UECA2-5 : superficie minimale des terrains constructibles

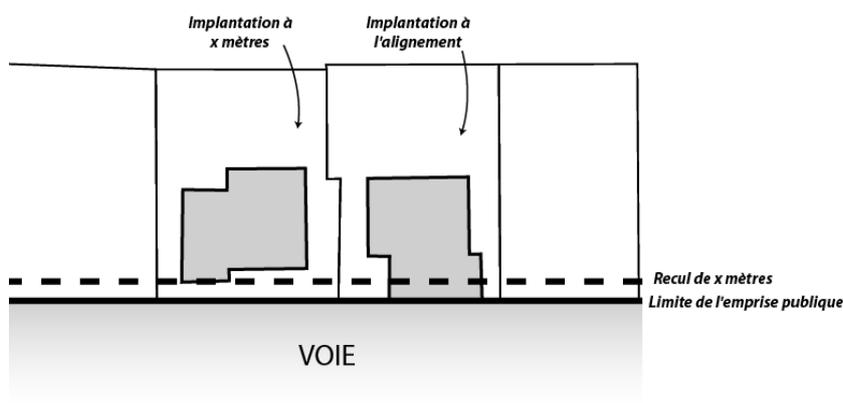
Non règlementé.

. 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 un 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.

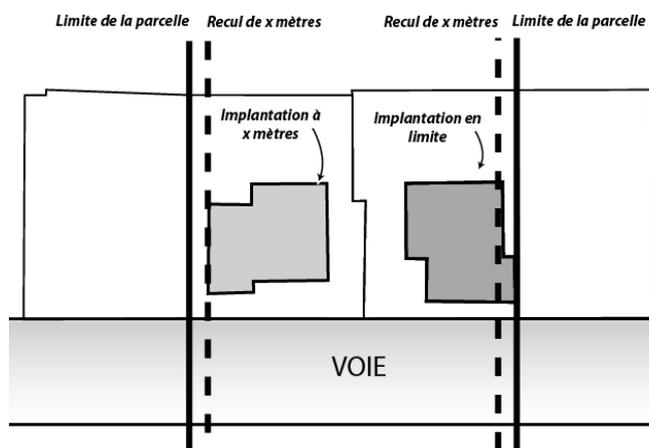
Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions de l'alinéa ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions,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

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

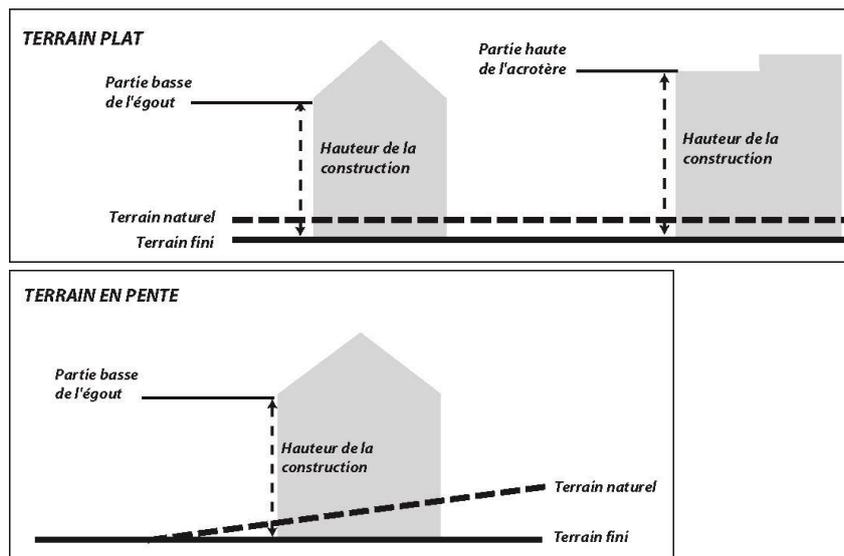
La hauteur des constructions est mesurée, en tout point du bâtiment, à partir du terrain naturel et fini jusqu'à :

- 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.

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.

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.

#### 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.

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, conformément à la délibération communale instituant cette participation.

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 12.5m<sup>2</sup>, 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 (m<sup>2</sup>), 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 30m<sup>2</sup>, d'une place par 25m<sup>2</sup> de surface de vente ;
- Pour les constructions à usage de bureaux et de services, d'une place par 35m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- Pour les constructions à usage artisanale ou industriel, d'une place par 120m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 100m<sup>2</sup> 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 10m<sup>2</sup> 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.

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 II. Possibilité d'occupation des sols***

• *ARTICLE UECA2-14 : Coefficient d'Occupation des Sols*

La surface de plancher maximale est fixée à 87 000 m<sup>2</sup>.

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 UECA2-15 : 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'alimentation 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 UECA2-16 : 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.

## 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

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.

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.

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.

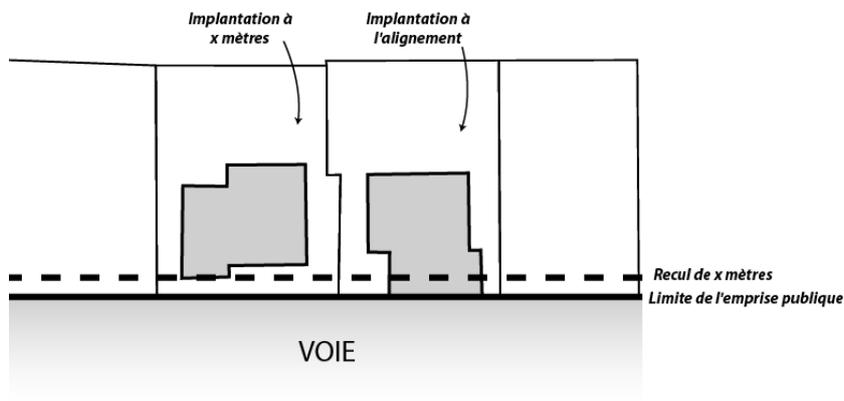
. ARTICLE UP5 : superficie minimale des terrains constructibles

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.



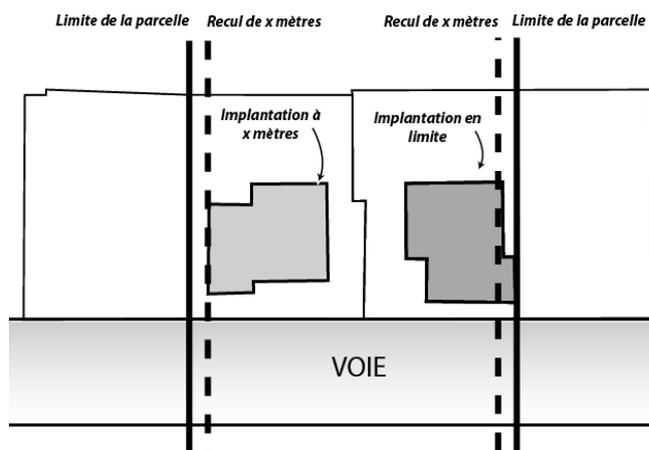
Les constructions peuvent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques ou en retrait.

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 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.



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 règlementé.

- . ARTICLE UP9 : Emprise au sol des constructions

Non règlementé.

- . ARTICLE UP10 : hauteur maximale des constructions

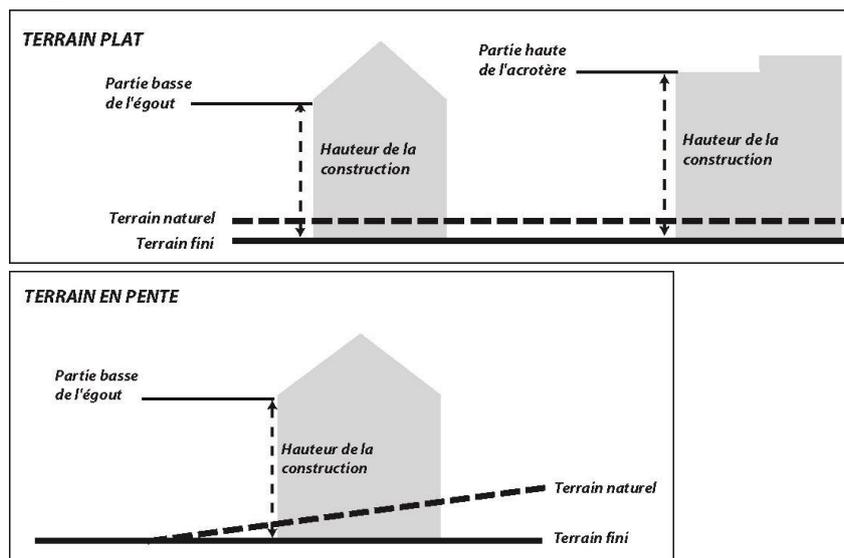
La hauteur des constructions est mesurée, en tout point du bâtiment, à partir du terrain naturel et fini jusqu'à :

- 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.



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.

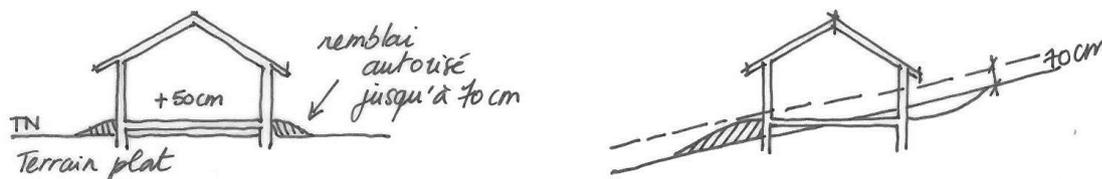
Sont interdits toute architecture étrangère à la région et tout pastiche

### 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 %.

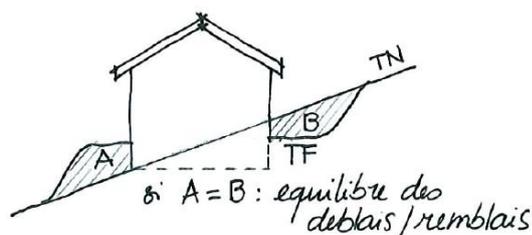


Les remblais doivent être limités aux abords de la construction et non répartis sur l'ensemble du terrain.

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

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

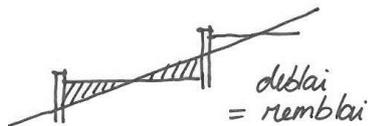
Il convient de trouver un équilibre entre déblai et remblai



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.

## 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.

### 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

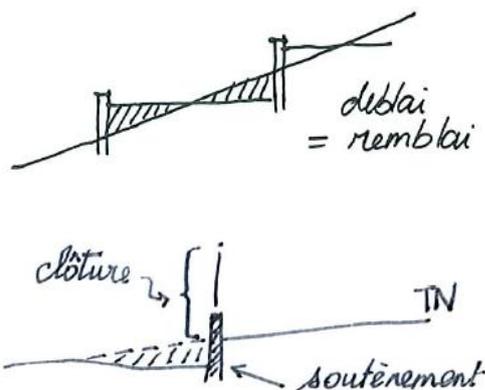
*Les dispositions relatives aux clôtures s'appliquent également aux clôtures et portails situés en retrait des limites de propriété.*

#### Les clôtures nouvelles

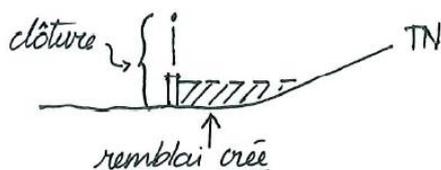
La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,60 m sur voie publique et en limite séparative.

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.

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...

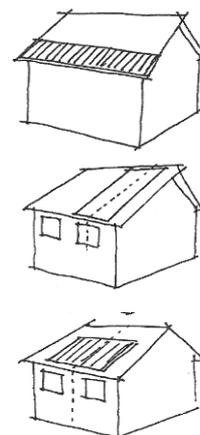
#### **VII. Les dispositifs de production d'énergie renouvelable**

##### 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.

### 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.

#### 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 doivent faire l'objet d'une demande préalable d'abattage.

#### 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.

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, conformément à la délibération communale instituant cette participation.

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 12.5m<sup>2</sup>, 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 (m<sup>2</sup>), 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 m<sup>2</sup> 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.

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. Possibilité d'occupation des sols**

#### . ARTICLE UP14 : Coefficient d'Occupation des Sols

Pour les constructions à destination d'équipements à usage d'intérêt collectif, le Coefficient d'Occupation des Sols est fixé à 0.60.

### **Section I. Critères environnementaux**

#### . ARTICLE UP15 : 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 UP16 : 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, 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 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

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.

. 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'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.

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.

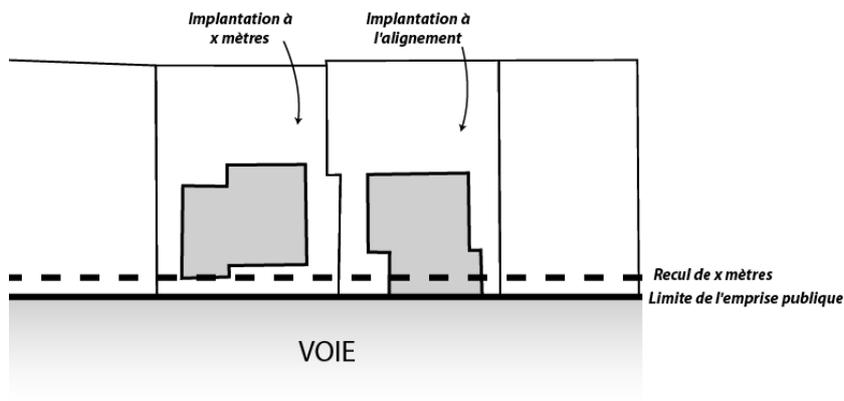
. ARTICLE UT5 : superficie minimale des terrains constructibles

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.

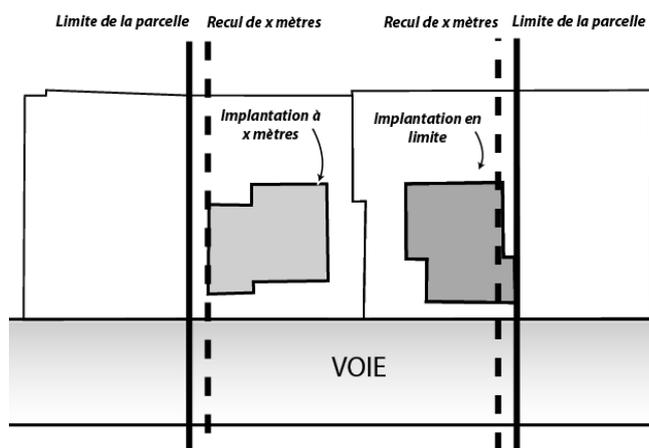
Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions de l'alinéa ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions,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



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

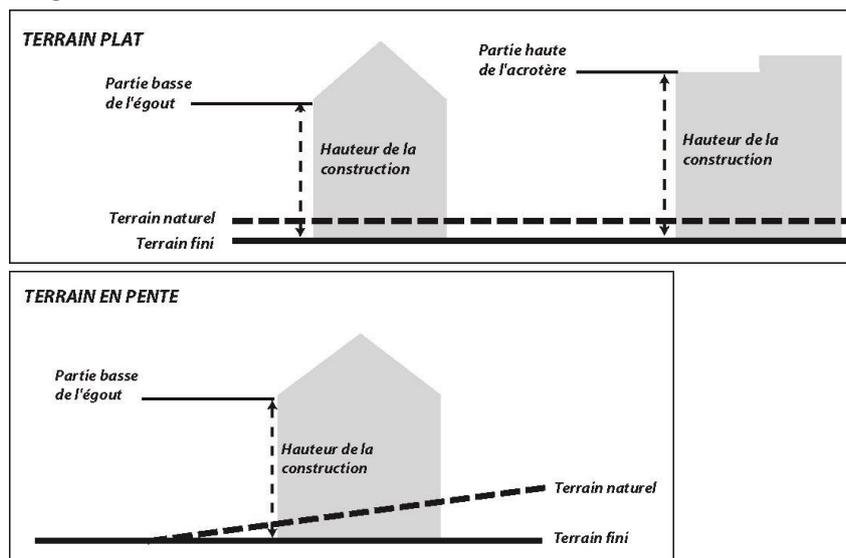
La hauteur des constructions est mesurée, en tout point du bâtiment, à partir du terrain naturel et fini jusqu'à :

- 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.



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 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.

#### 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.

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.

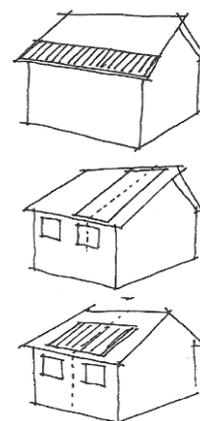
#### VII. Les dispositifs de production d'énergie renouvelable

##### 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 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.

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, conformément à la délibération communale instituant cette participation.

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 12.5m<sup>2</sup>, 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 (m<sup>2</sup>), 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 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- > Commerce : 1 place par tranche de 15m<sup>2</sup> 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. Possibilité d'occupation des sols***

#### ***. ARTICLE UT14 : Coefficient d'Occupation des Sols***

Non règlementé

### ***Section I. Critères environnementaux***

#### ***. ARTICLE UT15 : 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 UT16 : 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.

## TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

### Chapitre 1. 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, 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 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 150m<sup>2</sup> de surface de vente
- Les locaux artisanaux à condition de constituer des unités de moins de 500m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 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 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.
- 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.

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.

#### . ARTICLE 1AUC5 : superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

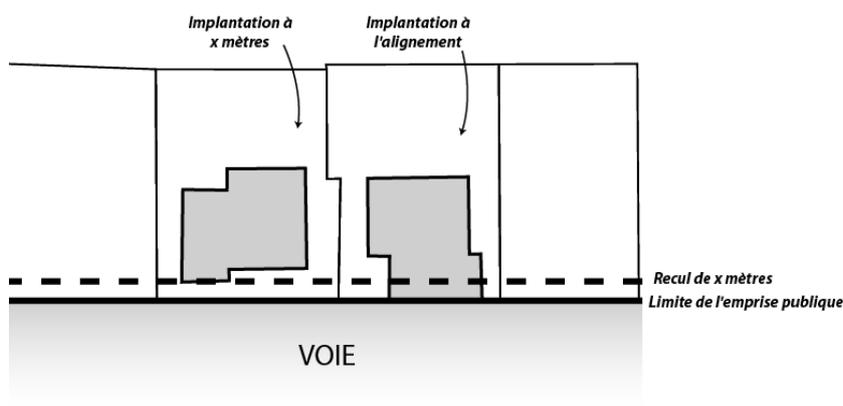
#### . ARTICLE 1AUC6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

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.



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.

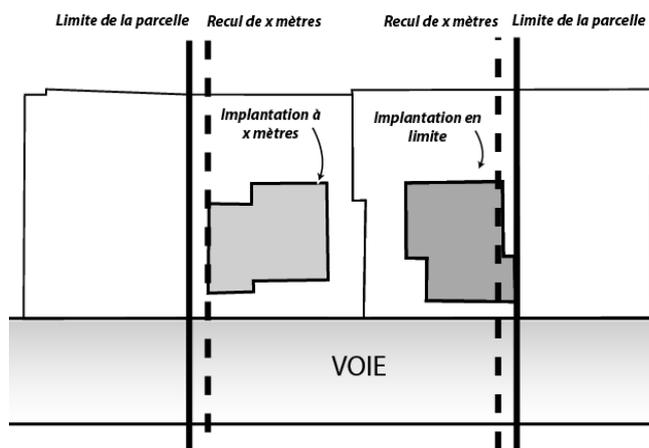
Les dispositions, ci-avant, ne s'appliquent pas pour la construction d'équipements publics ou à usage d'intérêt général.

. 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.



A moins que le bâtiment à construire ne joute 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.

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 m<sup>2</sup> 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**

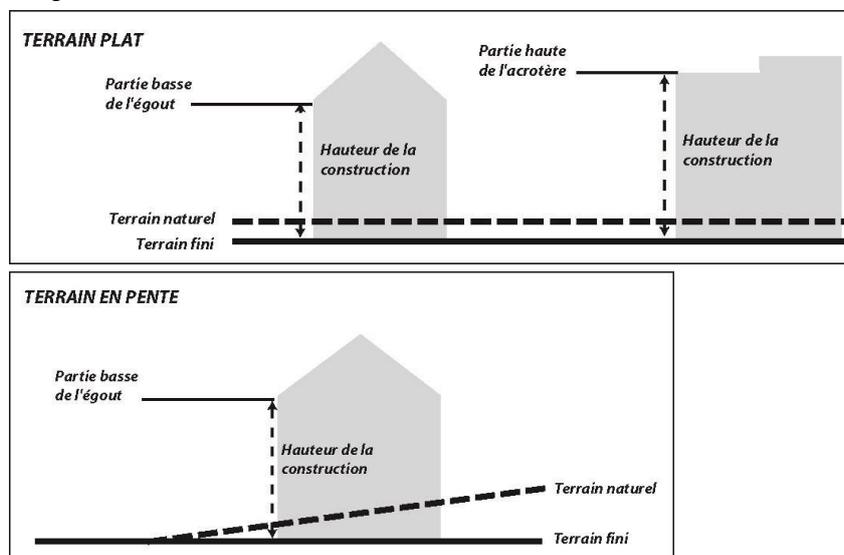
La hauteur des constructions est mesurée, en tout point du bâtiment, à partir du terrain naturel et fini jusqu'à :

- 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.

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 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 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.

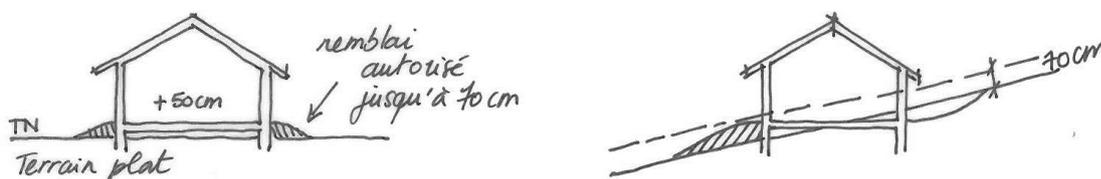
Sont interdits toute architecture étrangère à la région et tout pastiche

**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 %.

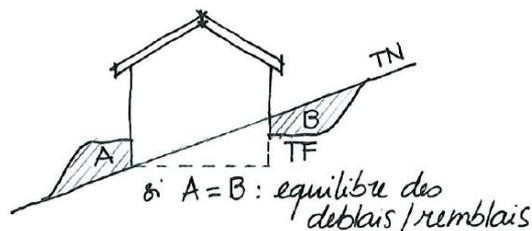


Les remblais doivent être limités aux abords de la construction et non répartis sur l'ensemble du terrain.

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%

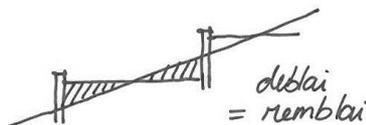
Il convient de trouver un équilibre entre déblai et remblai



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.

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 détournage 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.

#### 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.

### 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

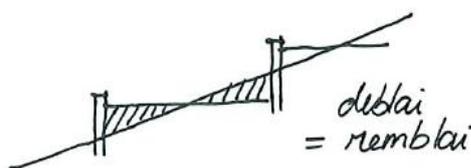
*Les dispositions relatives aux clôtures s'appliquent également aux clôtures et portails situés en retrait des limites de propriété.*

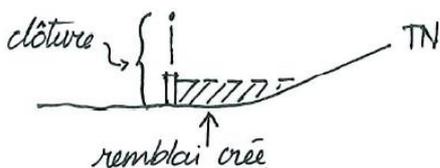
#### Les clôtures nouvelles

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.

#### 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...

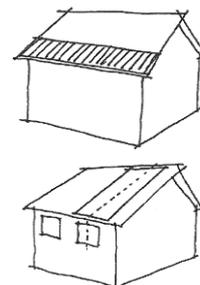
### **VI. Les dispositifs de production d'énergie renouvelable**

#### Panneaux solaires et cellules photovoltaïques

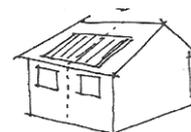
Ces dispositifs doivent faire l'objet d'une mise en place esthétique réfléchie autant que peut l'être celle d'une composition de façade.

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.

### **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.

### **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.

#### 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 doivent faire l'objet d'une demande préalable d'abattage.

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.

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, conformément à la délibération communale instituant cette participation.

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 12.5m<sup>2</sup>, 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 (m<sup>2</sup>), 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> de surface de plancher soit réalisée.

Il est exigé pour les destinations suivantes :

- Bureaux et Artisanat : 1 place par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- Commerces : 1 place par tranche de 15 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> par logement jusqu'au T2 et 1,5 m<sup>2</sup> par logement à partir du T3, avec une superficie minimale de 3 m<sup>2</sup>.

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. Possibilité d'occupation des sols***

#### ***. ARTICLE 1AUC14 : Coefficient d'Occupation des Sols***

Le Coefficient d'Occupation des Sols est fixé à 0.40.

Il est autorisé une majoration du Coefficient d'Occupation des Sols de 20% pour toute opération de construction, à destination d'habitat, attribuant, à minima, 20% de sa surface de plancher totale, à vocation d'habitat locatif social conformément à l'article L.127-1 du code l'urbanisme.

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

### ***Section IV. Critères environnementaux***

#### ***. ARTICLE 1AUC15 : 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 1AUC16 : 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 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, 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 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,

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.

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.

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.

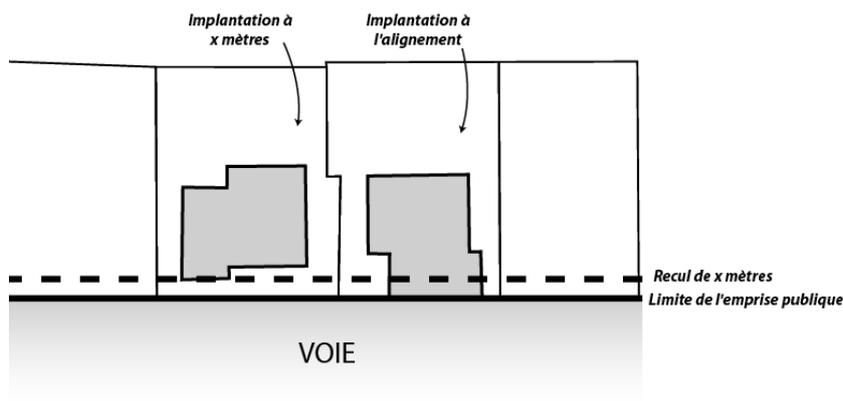
. ARTICLE 1AUEa5 : superficie minimale des terrains constructibles

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.

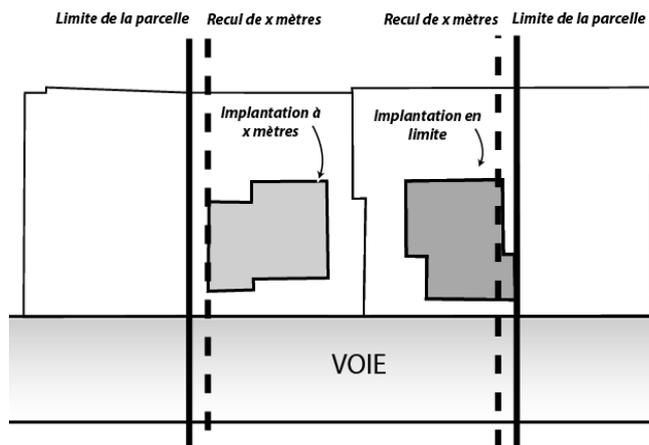
Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions de l'alinéa ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions,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

. 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.

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 50 %.

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

. ARTICLE 1AUEa10 : hauteur maximale des constructions

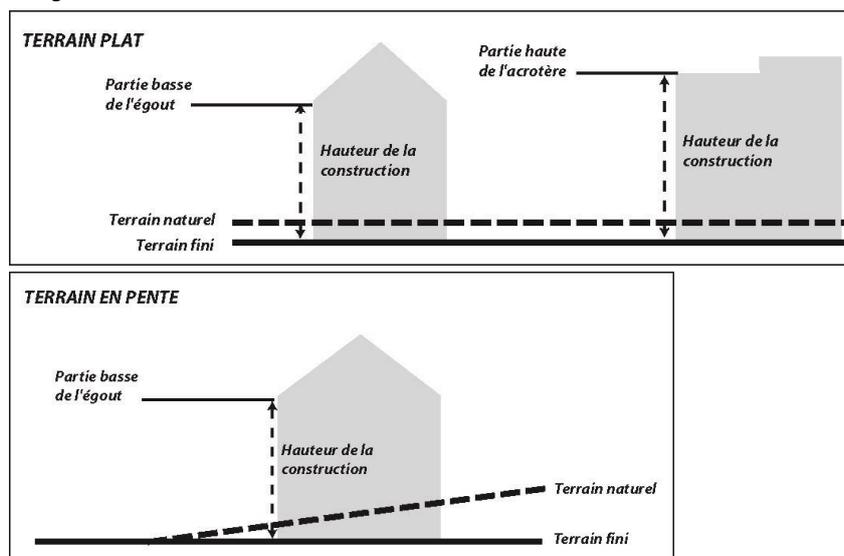
La hauteur des constructions est mesurée, en tout point du bâtiment, à partir du terrain naturel et fini jusqu'à :

- 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.

#### 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.

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.

### 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.

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, conformément à la délibération communale instituant cette participation.

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 12.5m<sup>2</sup>, 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 (m<sup>2</sup>), 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 m<sup>2</sup> 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. Possibilité d'occupation des sols***

. **ARTICLE 1AUEa14 : Coefficient d'Occupation des Sols**

Non règlementé.

### ***Section IV. Critères environnementaux***

. **ARTICLE 1AUEa15 : 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 1AUEa16 : 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 2AU

#### CARACTÈRE DE LA ZONE

##### Extrait du rapport de présentation :

« Il s'agit d'une zone d'urbanisation future :

- visant la réalisation d'ensembles immobiliers à usage d'habitation, de surfaces de bureaux et d'un commerce de 2000m<sup>2</sup> de surface de vente, sur le secteur de l'Hoirie.
- visant la réalisation d'un ensemble immobilier à usage exclusif d'habitation, sur le secteur de Malossane le Bas.

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 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.

. 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 règlementé.

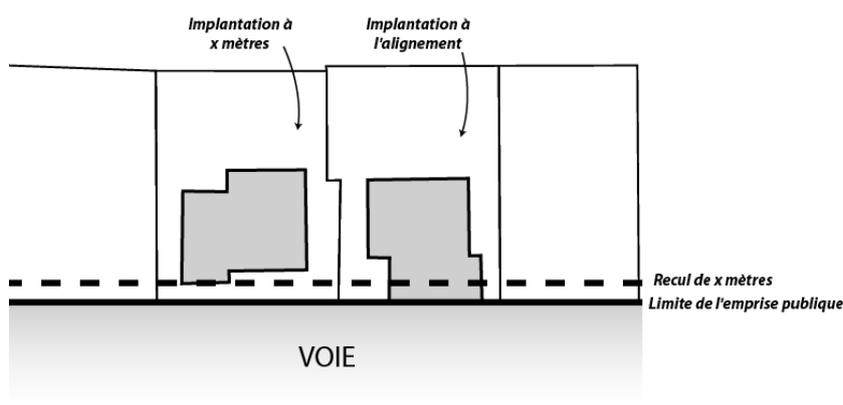
. ARTICLE 2AU6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

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.

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...).

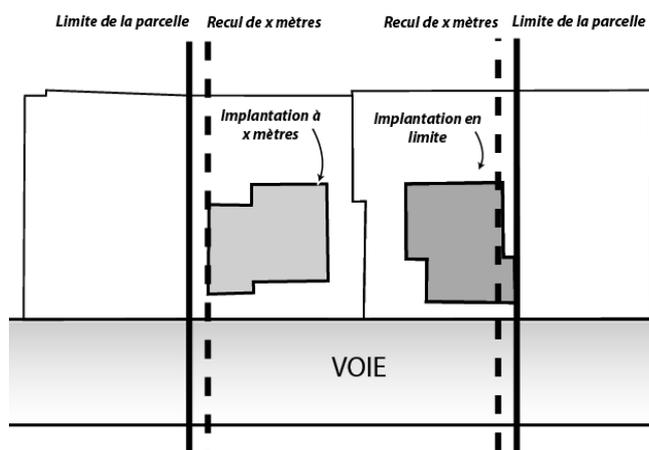
Les dispositions, ci-avant, ne s'appliquent pas pour la construction d'équipements publics ou à usage d'intérêt général.

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 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 joute 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.

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.

ARTICLE 2AU9 : Emprise au sol des constructions

Sans objet.

. ARTICLE 2AU10 : hauteur maximale des constructions

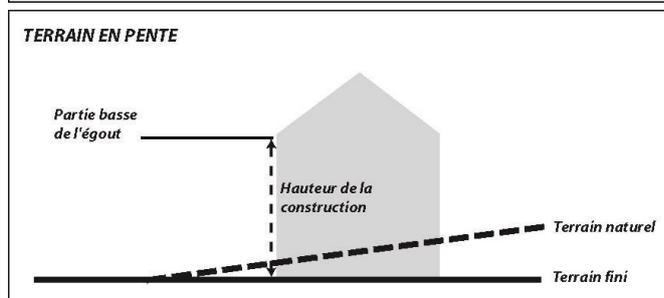
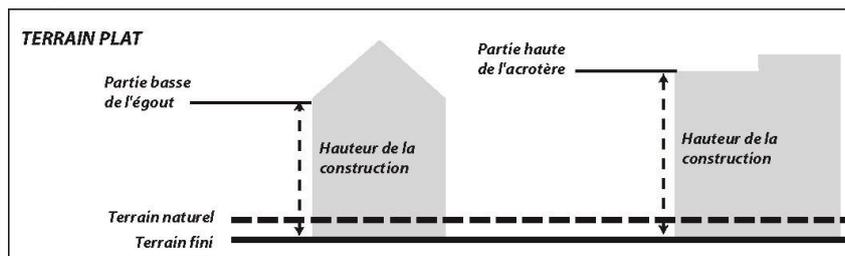
La hauteur des constructions est mesurée, en tout point du bâtiment, à partir du terrain naturel et fini jusqu'à :

- 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. Possibilité d'occupation des sols

. ARTICLE 2AU14 : Coefficient d'Occupation des Sols

Sans objet.

### Section I. Critères environnementaux

. ARTICLE 2AU15 : Performances énergétiques et environnementales

Sans objet.

. ARTICLE 2AU16 : Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Sans objet.

## Chapitre 4. 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 planter.

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.

. 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.

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'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.

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.

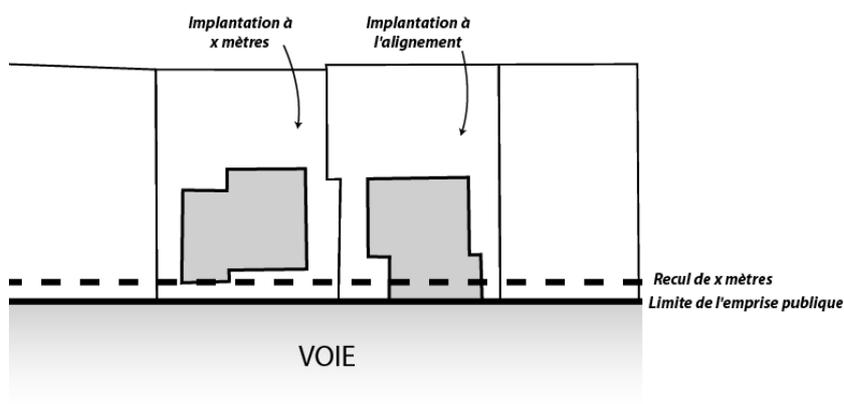
. ARTICLE 2AUE5 : superficie minimale des terrains constructibles

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.



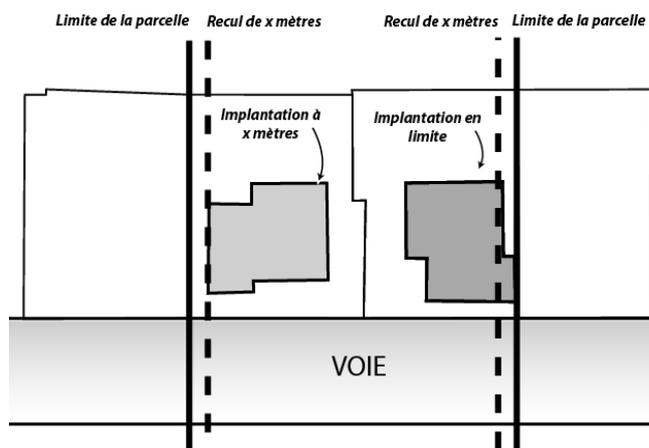
Sauf dispositions contraires portées au document graphique, les constructions doivent s'implanter avec un recul minimum de 5 mètres de l'alignement.

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.



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.

## 4. PIÈCES RÉGLEMENTAIRES

## 4.a. Règlement écrit

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

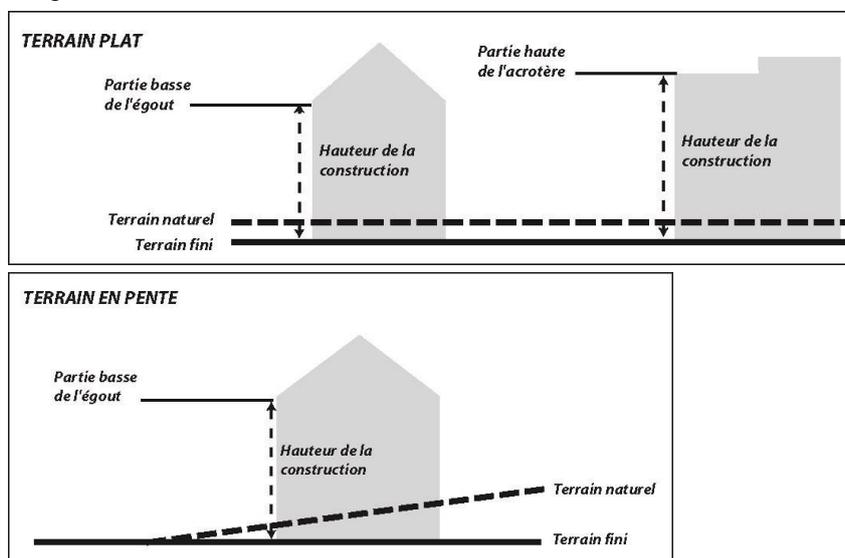
La hauteur des constructions est mesurée, en tout point du bâtiment, à partir du terrain naturel et fini jusqu'à :

- 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.



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.

## 4. PIÈCES RÉGLEMENTAIRES

## 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 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**

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 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.

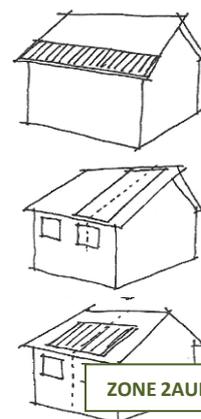
#### VII. Les dispositifs de production d'énergie renouvelable

##### 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.

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, conformément à la délibération communale instituant cette participation.

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 12.5m<sup>2</sup>, 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 (m<sup>2</sup>), 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. Possibilité d'occupation des sols**

#### ARTICLE 2AUE14 : Coefficient d'Occupation des Sols

Pour les constructions existantes, à destination d'habitat, le Coefficient d'Occupation des Sols est fixé à 0.20.

### **Section IV. Critères environnementaux**

#### ARTICLE 2AUE15 : 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 2AUE16 : Infrastructures et réseaux de communications électroniques*  
Sans objet.

## 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, 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 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 m<sup>2</sup> 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.

#### **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.

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.

#### . ARTICLE A5 : superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

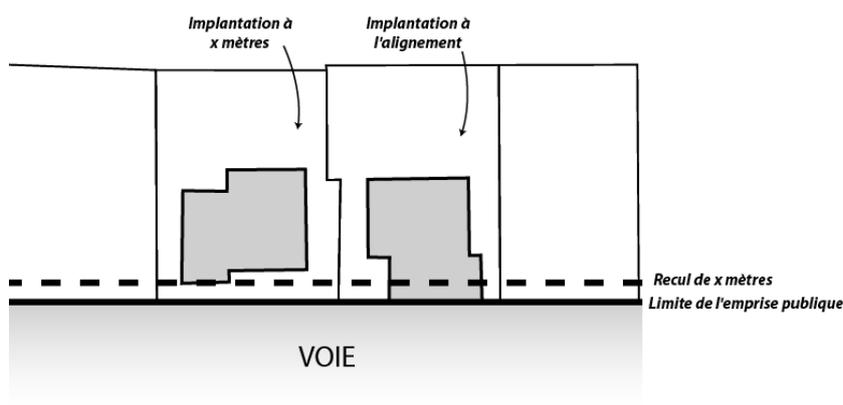
#### . ARTICLE A6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

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.

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.

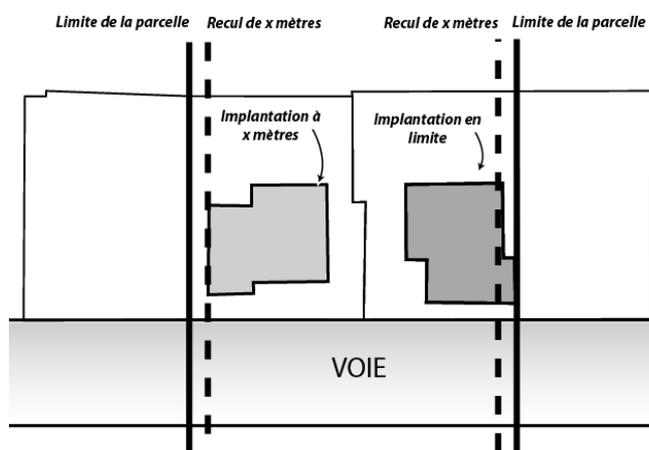
Les dispositions, ci-avant, ne s'appliquent pas pour la construction d'équipements publics ou à usage d'intérêt général.

**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.*



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 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 m<sup>2</sup> 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

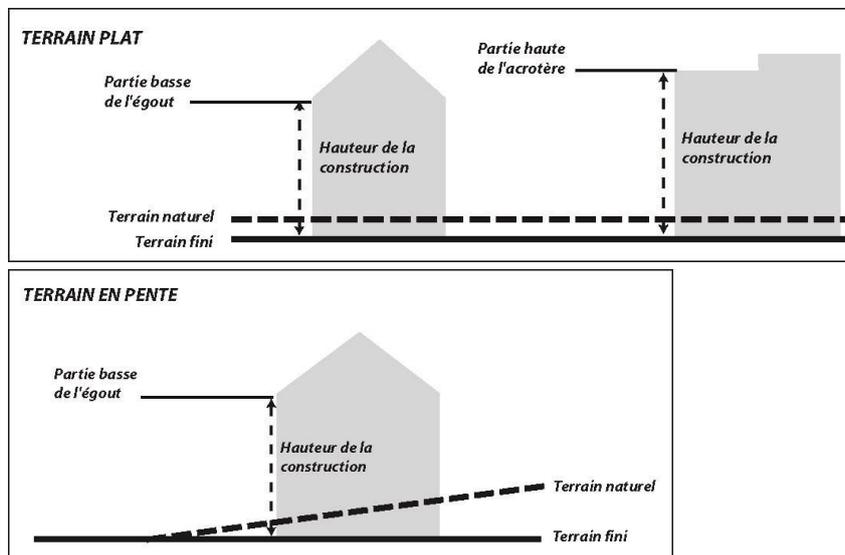
La hauteur des constructions est mesurée, en tout point du bâtiment, à partir du terrain naturel et fini jusqu'à :

- 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.



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.

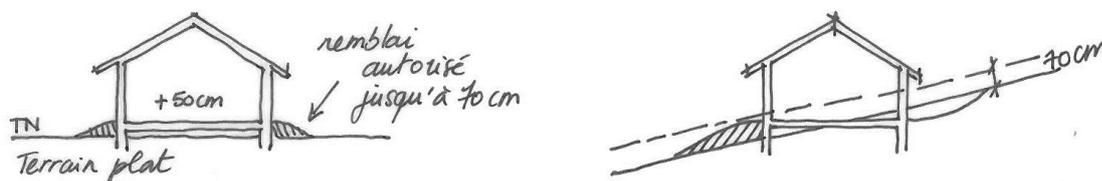
D'une manière générale, il est recommandé de constituer des clôtures ouvertes, à la fois pour l'écoulement des eaux pluviales et le passage de la petite faune.

**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 %.

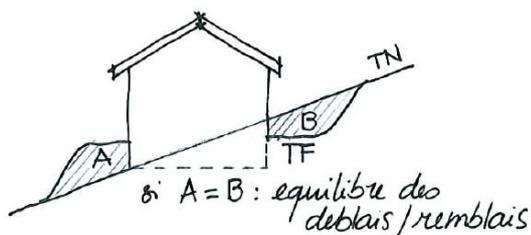


Les remblais doivent être limités aux abords de la construction et non répartis sur l'ensemble du terrain.

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%

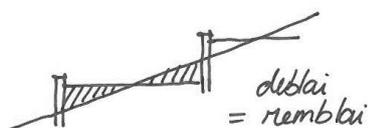
Il convient de trouver un équilibre entre déblai et remblai



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 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 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.

#### **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**

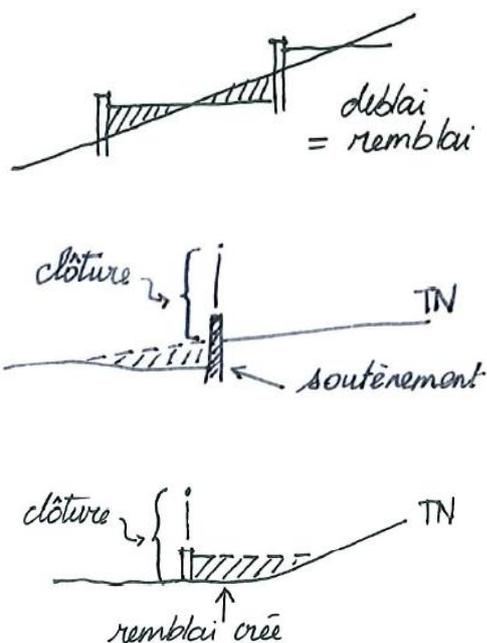
*Les dispositions relatives aux clôtures s'appliquent également aux clôtures et portails situés en retrait des limites de propriété.*

##### 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 : 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...

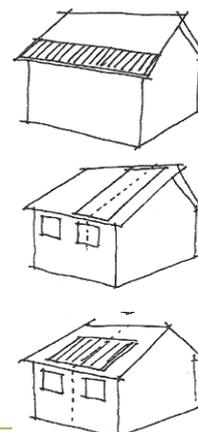
#### **VII. Les dispositifs de production d'énergie renouvelable**

##### 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.

**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.

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 doivent faire l'objet d'une demande préalable d'abattage.

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 12.5m<sup>2</sup>, 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 (m<sup>2</sup>), 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> de surface de plancher soit réalisée.

Il est exigé pour les constructions à destination d'Artisanat, 1 place par tranche de 50 m<sup>2</sup> 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 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. Possibilité d'occupation des sols***

#### *. ARTICLE A14 : Coefficient d'Occupation des Sols*

Non règlementé.

### ***Section I. Critères environnementaux***

#### *. ARTICLE A15 : 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 A16 : Infrastructures et réseaux de communications électroniques*

Non réglementé.

## 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 ;
- NI « 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 6m<sup>2</sup> d'emprise au sol par installation.

- 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 m<sup>2</sup> 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.

## 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.

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.

### . ARTICLE N5 : superficie minimale des terrains constructibles

Non règlementé.

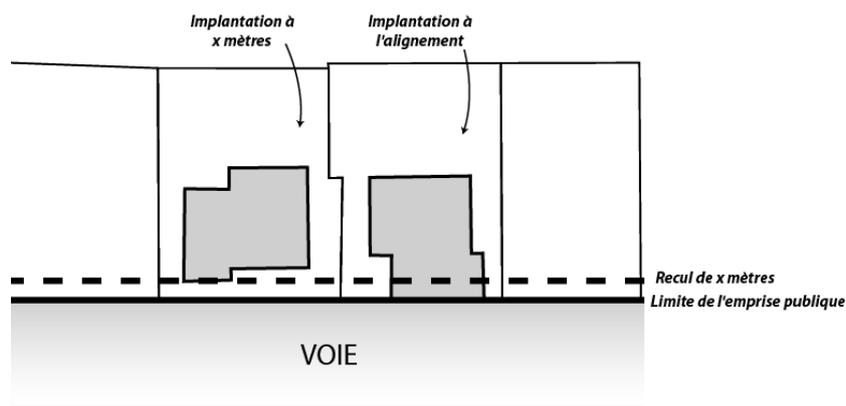
### . ARTICLE N6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

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 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 par rapport à la voie : visibilité, accès, élargissement éventuel, etc...).

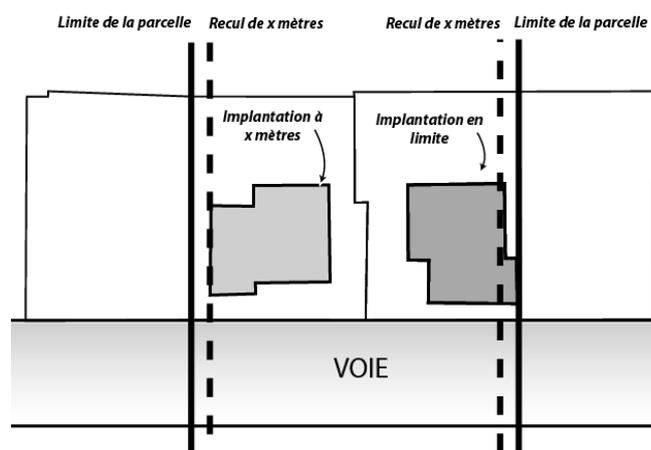
Les dispositions, ci-avant, ne s'appliquent pas pour la construction d'équipements publics ou à usage d'intérêt général.

. **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.



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 m<sup>2</sup> 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.

. ARTICLE N10 : hauteur maximale des constructions

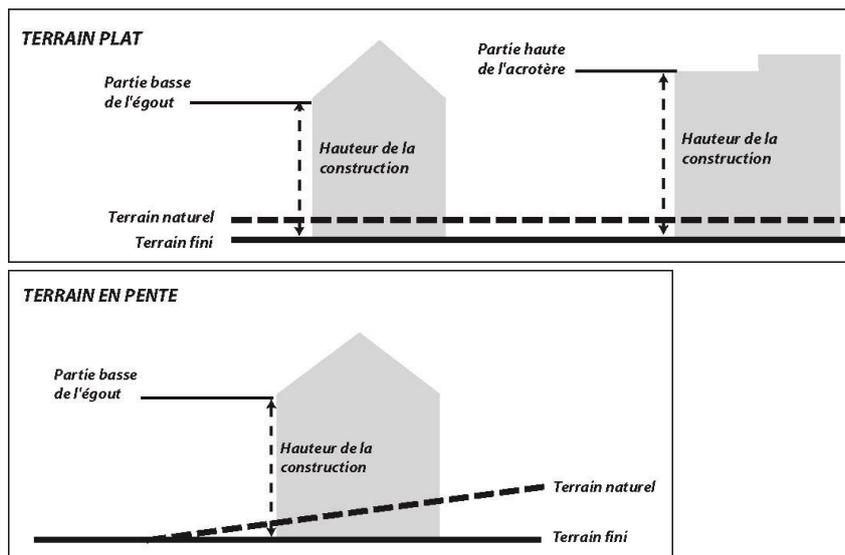
La hauteur des constructions est mesurée, en tout point du bâtiment, à partir du terrain naturel et fini jusqu'à :

- 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.

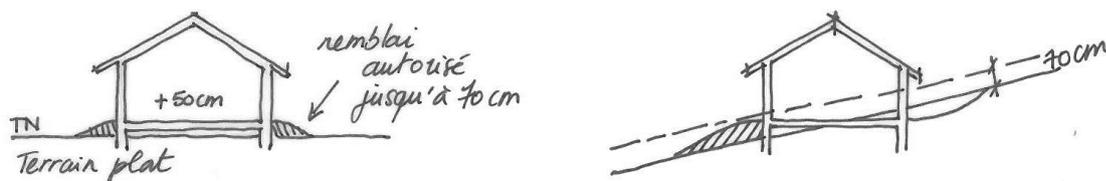
### **Dispositions applicables en zone Nb**

#### **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.

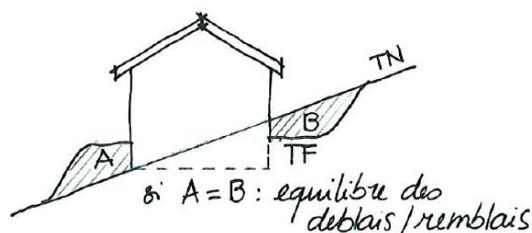
Cas n°1 : le terrain est plat ou en pente faible, entre 0 et 10 %.



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%

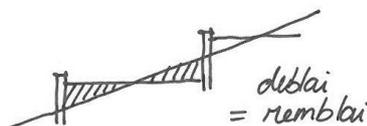
Il convient de trouver un équilibre entre déblai et remblai



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 (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.

### 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.

### 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

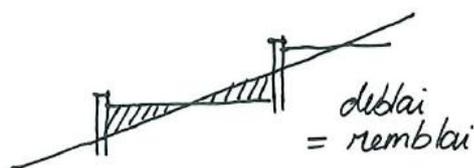
*Les dispositions relatives aux clôtures s'appliquent également aux clôtures et portails situés en retrait des limites de propriété.*

Les clôtures nouvelles

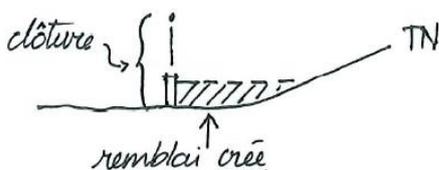
La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,60 m sur voie publique et en limite séparative.

Les clôtures seront assurées de préférence par une haie végétale d'essences locales variées. A défaut, les grillages ou clôtures ouvertes sont envisageables : 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 :

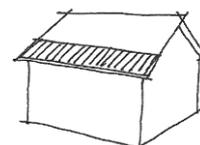
- les nouvelles clôtures constituées en mur plein ou en mur bahut
- les clôtures constituées avec des moyens de fortune
- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts : carreaux de plâtre, agglomérés, parpaings...

**VII. Les dispositifs de production d'énergie renouvelable**Panneaux solaires et cellules photovoltaïques

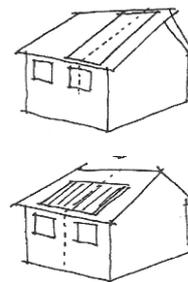
Ces dispositifs doivent faire l'objet d'une mise en place esthétique réfléchie autant que peut l'être celle d'une composition de façade.

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.

### **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.

#### 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 doivent faire l'objet d'une demande préalable d'abattage.

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 12.5m<sup>2</sup>, 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 (m<sup>2</sup>), 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> de surface de plancher soit réalisée.

Il est exigé pour les constructions à destination d'Artisanat, 1 place par tranche de 50 m<sup>2</sup> 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 N13 : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations

En Nb, 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. Possibilité d'occupation des sols**

### ARTICLE N14 : Coefficient d'Occupation des Sols

Non réglementé.

### ***Section IV. Critères environnementaux***

#### *. ARTICLE N15 : 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 N16 : Infrastructures et réseaux de communications électroniques*

Non règlementé.

## 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, 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 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
- 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.

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.

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.

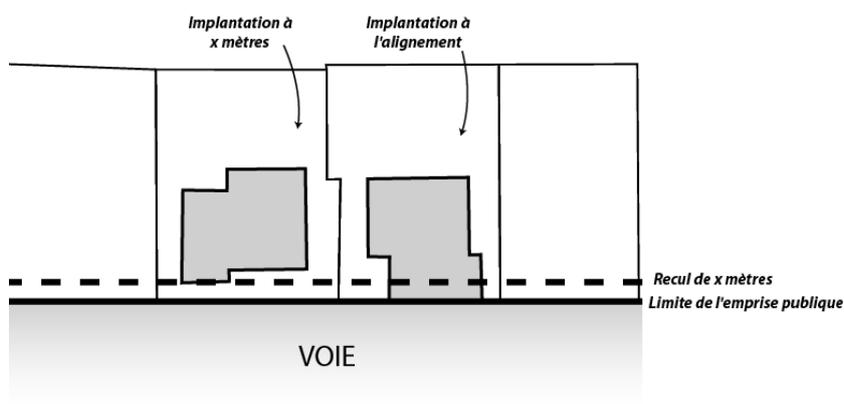
. ARTICLE NCA2-5 : superficie minimale des terrains constructibles

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.



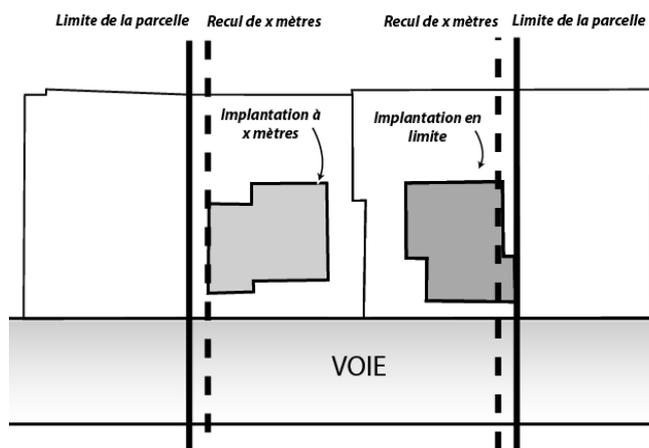
Sauf dispositions contraires portées au document graphique, les constructions doivent s'implanter avec un recul minimum de 5 mètres de l'alignement.

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.



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

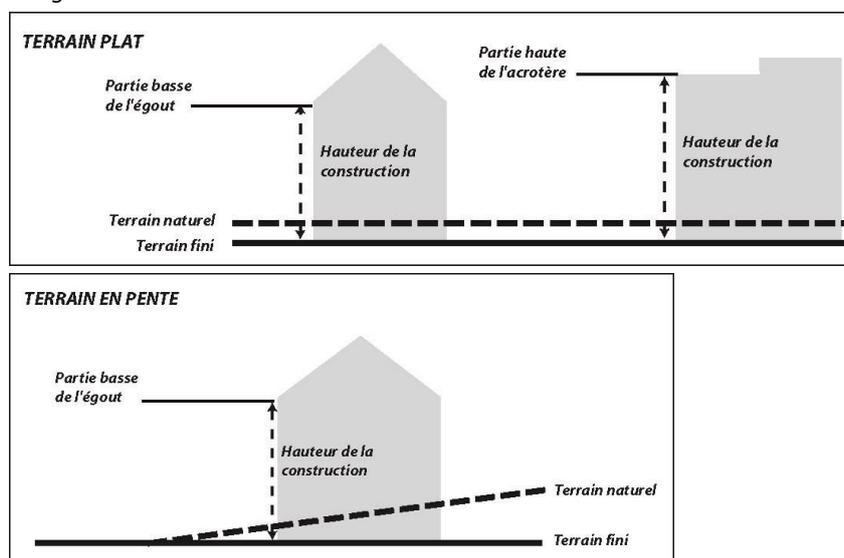
La hauteur des constructions est mesurée, en tout point du bâtiment, à partir du terrain naturel et fini jusqu'à :

- 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.

- . 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. Possibilité d'occupation des sols***

#### ***. ARTICLE NCA2-14 : Coefficient d'Occupation des Sols***

Le Coefficient d'Occupation des Sols est fixé à 0.

### ***Section IV. Critères environnementaux***

#### ***. ARTICLE NCA2-15 : Performances énergétiques et environnementales***

Non réglementé.

#### ***. ARTICLE NCA2-16 : 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.