

Plan Local d'Urbanisme



Département de l'Isère

4.1.1 Règlement écrit - Partie 1

Dispositions générales et règlement des zones U, AU, A et N



Arrêté par délibération du Conseil Municipal du 2 Novembre 2022



SOMMAIRE

Préambule	3
Dispositions applicables aux zones Ua, Ub et Uc.....	7
Dispositions applicables à la zone Uh.....	19
Dispositions applicables à la zone Ue.....	28
Dispositions applicables à la zone Ui.....	34
Dispositions applicables à la zone Ut.....	43
Dispositions applicables aux zones AUb et AUc.....	50
Dispositions applicables aux zones A.....	61
Dispositions applicables aux zones N.....	69
Glossaire	78
Glossaire juridique.....	86

Préambule

Les schémas figurant dans le présent règlement n'ont qu'un caractère illustratif. Ils sont dépourvus de portée réglementaire, sauf mention expresse précisant leur caractère normatif.

I. Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme présente 4 catégories de zones :

Les zones urbaines sont dites " zones U ". Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation qui ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter (*article R. 151-18 du Code de l'Urbanisme*).

Les zones à urbaniser sont dites " zones AU ". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation (*article R. 151-20 du Code de l'Urbanisme*).

Elles comportent :

Des secteurs AU indicés lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.

Des secteurs AU stricts lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone.

Les zones agricoles sont dites " zones 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. (*Article R. 151-22 du Code de l'Urbanisme*)

Les zones naturelles et forestières sont dites " zones N ". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- 1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- 2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- 3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;
- 4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- 5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues. (*Article R. 151-24 du Code de l'Urbanisme*)

Ces différentes zones ou secteurs sont délimités et repérés sur les documents graphiques par leurs indices respectifs (Cf. pièces 4.2 du PLU).

2. Servitudes d'utilité publique

Les servitudes d'utilité publique affectant le territoire sont reportées dans une annexe spécifique du dossier du PLU (Cf pièces 5.1 du PLU), comprenant un tableau et un plan. Les dispositions du présent Règlement peuvent voir leur application modifiée, restreinte ou annulée par les effets particuliers d'une servitude d'utilité publique.

3. Risques naturels

La Commune est concernée par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRi) Isère Amont approuvé par arrêté Préfectoral le 30 juillet 2007.

Dans les secteurs susceptibles d'être concernés par un risque naturel, les possibilités d'urbanisation peuvent être soumises à des restrictions. Le zonage et le règlement du PPRi sont annexés en pièce 5.2.1 du PLU.

La Commune dispose d'une carte des aléas. Dans les secteurs susceptibles d'être concernés par un aléa naturel, les possibilités d'urbanisation peuvent être soumises à des restrictions. Le plan « 4.2.4 Risques naturels et zonage » et le document « 4.1.2 Règlement écrit – Partie 2 – Règlement des risques naturels » traduisent les aléas en risques sur la commune.

Ces documents seront obligatoirement consultés.

4. Adaptations mineures (L152-3 du Code de l'Urbanisme)

Les dispositions réglementaires présentées au niveau de chacune des zones du présent Règlement, sauf pour les interdictions, ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

5. Reconstruction à l'identique (L111-15 du Code de l'Urbanisme)

Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement.

6. Stationnement (L151-33 du Code de l'Urbanisme)

L 151-33 du Code de l'Urbanisme

Les aires de stationnement pour les véhicules motorisés peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du premier alinéa, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions. Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux articles L 151-30 et L 151-32, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

7. Prise en compte du bruit et isolation phonique

L'article 13 de la Loi n°92-144 du 31 décembre 1992, relative à la lutte contre le bruit a prescrit la réalisation d'un recensement et d'un classement des infrastructures de transports terrestres en fonction des caractéristiques sonores et du trafic.

L'arrêté préfectoral n°2011-322-0005 du 18 novembre 2011, annexé en pièce 5.5 du PLU, définit le classement sonore des infrastructures de transports et les largeurs maximales des secteurs affectés par le bruit de part et d'autre des infrastructures.

8. Règles de réciprocité (L111-3 du Code Rural et de la Pêche Maritime)

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

Dans les parties actuellement urbanisées des communes, des règles d'éloignement différentes de celles qui résultent du premier alinéa peuvent être fixées pour tenir compte de l'existence de constructions agricoles antérieurement implantées. Ces règles sont fixées par le plan local d'urbanisme ou, dans les communes non dotées d'un plan local d'urbanisme, par délibération du conseil municipal, prise après avis de la chambre d'agriculture et enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre 1er du code de l'environnement.

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

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

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

9. Les articles du Code de l'Urbanisme rappelés ci-après demeurent applicables

Article R 111-2

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 R 111-4

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 R 111-26

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

Article R 111-27

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

Article L 111-16

Nonobstant les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions des plans locaux d'urbanisme, des plans d'occupation des sols, des plans d'aménagement de zone et des règlements des lotissements, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés. Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration

préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par décret.

Article R 111-23

Pour l'application de l'article L111-16, les dispositifs, matériaux ou procédés sont :

1° Les bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade ou en toiture ;

2° Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée. Un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme précise les critères d'appréciation des besoins de consommation précités ;

3° Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ;

4° Les pompes à chaleur ;

5° Les brise-soleils.

Articles L. 122-1 et suivants

Les dispositions particulières aux zones de montagne issues de la Loi du 9 janvier 1985 relative au développement et à la protection de la montagne, modifiées par la LOI du 28 décembre 2016 de modernisation, de développement et de protection des territoires de montagne, sont applicables sur l'ensemble de la Commune.

NOTA - Cette liste n'est pas exhaustive, d'autres articles du Code de l'Urbanisme peuvent s'appliquer à des projets. De plus les articles cités ci-avant sont susceptibles de faire l'objet d'évolutions réglementaires.

Dispositions applicables aux zones Ua, Ub et Uc

CARACTERE DES ZONES Ua, Ub et Uc

Extrait du Rapport de Présentation

Les zones Ua, Ub et Uc sont des secteurs à vocation mixte, dominante habitat.

La zone Ua correspond aux secteurs d'habitat ancien et aggloméré du centre-village et des hameaux de la plaine constituant la structure traditionnelle de Chapareillan dans laquelle il s'avère souhaitable de conserver les caractéristiques du tissu bâti.

La zone Ua dispose d'un sous-secteur :

- **La zone Uah** qui correspond au secteur d'habitat ancien et aggloméré des hameaux historiques de la montagne constituant la structure traditionnelle de Chapareillan dans laquelle il s'avère souhaitable de conserver les caractéristiques du tissu bâti.

La zone Ub correspond aux secteurs de densité soutenue situés en confortement du cœur de ville de Chapareillan, sur la plaine.

La zone Uc correspond aux secteurs de densité moyenne situés en extension du centre-bourg ou du tissu urbain traditionnel des hameaux historiques de Chapareillan.

PARTIE I – Usage des sols et destination des constructions

U I – Destinations et sous-destinations

Les sous-destinations autorisées sont identifiées dans le tableau par le symbole suivant : **X**

Les sous-destinations autorisées sous conditions ou soumises à limitation de certains usages et affectations du sols, constructions et activités sont identifiées dans le tableau par le symbole suivant : **/**

Si aucun symbole présent : la destination est interdite

Destinations	Sous destinations	Ua, Ub et Uc	Uah
Exploitation agricole et forestière	- Exploitation agricole		/
	- Exploitation forestière		
Habitation	- Logement	X	X
	- Hébergement	X	
Commerce et activités de service	- Artisanat et commerce de détail	/	/
	- Restauration	X	X
	- Commerce de gros		
	- Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X	X
	- Cinéma	X	X
	- Hôtels	X	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	- Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X	X
	- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X	X

Destinations	Sous destinations	Ua, Ub et Uc	Uah
	- Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	X	X
	- Salles d'art et de spectacles	X	X
	- Equipements sportifs	X	X
	- Autres équipements recevant du public	X	X
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	- Industrie		
	- Entrepôt		
	- Bureau	X	X
	- Centre de congrès et d'exposition		

U 2 – Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Secteurs soumis à des risques naturels identifiés au titre de l'article R151.34 1° du Code de l'Urbanisme :

Les constructions et installations peuvent être interdites ou soumises à des conditions spéciales, se référer :

- Au plan « 4.2.4 Risques naturels et zonage » et au document « 4.1 Règlement écrit – Partie 2 – Règlement des risques naturels »,
- Au PPRI Isère amont en annexe 5.2.1 du PLU,
- A l'arrêté et à la carte R111.3 en annexe 5.2.2 du PLU.

Trame de salubrité au titre de l'article R151.34 1° du Code de l'Urbanisme au regard de déficiences de l'assainissement :

Les secteurs couverts par une trame R151.34 1° regard de déficiences de l'assainissement sont inconstructibles, sauf exceptions définies ci-dessous :

- Les extensions limitées des constructions existantes, de l'ordre de 30% d'emprise au sol de la surface existante
- Les annexes,

La trame R151.34 1° sera levée après la délivrance de l'ordre de service de démarrage des travaux de mise aux normes de la STEU de Montmélian.

A l'exception du hameau de Bellecombe et de la partie Sud-Est de Bellecombette, la trame R151.34 1° sera levée après la délivrance de l'ordre de service de démarrage des travaux de mise aux normes relatifs à la résorption des problèmes de dépassement répétés de la capacité hydraulique, de la STEU de Montmélian.

Au hameau de Bellecombe et dans la partie Sud-Est de Bellecombette, la trame R151.34 1° sera levée après la réalisation de la collecte de l'ensemble des constructions des hameaux et leur raccordement sur la STEU de Montmélian ou à la délivrance de l'ordre de service de démarrage des travaux de construction d'une station d'épuration propre au hameau.

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les affouillements et exhaussement du sol sauf ceux nécessaires à la construction, aux équipements publics et d'intérêt collectif, à la gestion des eaux pluviales et à la réalisation de bassin d'agrément.
- Les dépôts et stockage de toute nature, hors bois et compost.

Artisanat et commerces de détail : Les constructions sont autorisées sous réserves de ne pas générer des risques de nuisances pour les habitations.

Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) soumises à déclaration ou à enregistrement sont autorisées à condition qu'elles n'entraînent pas pour le voisinage une incommodité et qu'elles ne soient pas susceptibles de générer de graves atteintes à l'environnement et à la santé publique.

Constructions et éléments patrimoniaux repérés au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme : la démolition totale est interdite. La démolition partielle ou tous travaux doivent faire l'objet d'une autorisation préalable en application de l'article R. 421-28 e) du Code de l'Urbanisme.

Dans le cas d'un lotissement ou d'un permis de construire valant division, les règles du présent règlement s'apprécie à l'échelle de chaque lot issu de la division (y compris pour les limites séparatives), et non à l'échelle du lotissement ou du permis de construire valant division initiale, par dérogation au principe prévu au troisième alinéa de l'article R. 151-21 du Code de l'urbanisme.

Voirie à créer identifiée au titre de l'article L151-38 du Code de l'Urbanisme : les occupations ou utilisations du sol portant atteinte à l'objectif de création de cette voie sont interdites.

Protection des rez-de-chaussée commerciaux au titre de l'article L151-16 du Code de l'Urbanisme
Le niveau de rez-de-chaussée des constructions édifiées en premier rang le long de la rue des Epinettes sur le linéaire identifié par les documents graphiques du règlement est exclusivement affecté à l'une ou à plusieurs des destinations et sous-destinations suivantes : artisanat destiné principalement à la vente de biens ou services, commerce de détail, restauration, hébergement hôtelier et touristique.

Ces dispositions s'appliquent aux constructions nouvelles, ainsi qu'aux changements de destination, ou le cas échéant de sous-destination, affectant les constructions existantes.

De plus en zone Uah : les constructions et installations agricoles existantes peuvent faire l'objet d'aménagements et de rénovation à condition de respecter les volumes existants, sans extension. Les nouvelles constructions agricoles ne sont pas autorisées.

PARTIE 2 – Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

U 3 – Volumétrie et implantation des constructions

3.1 Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à l'aplomb de tout point de la construction par rapport au terrain naturel avant travaux (TN).

Le terrain naturel est celui qui existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet de construction objet du permis.

Ne sont pas comptés les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures de faible emprise.

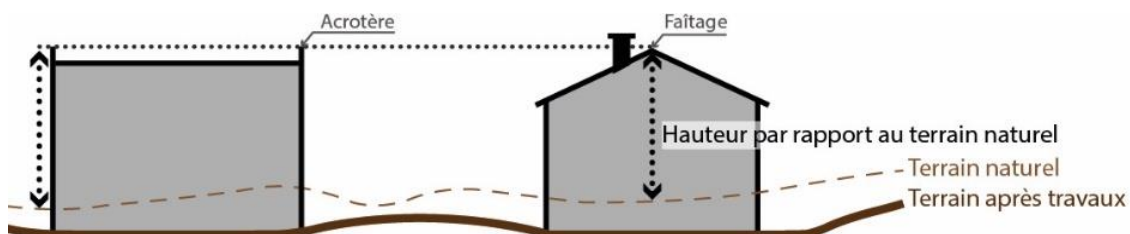


Schéma illustratif

DISPOSITION GENERALE APPLICABLE A LA ZONE Ua

La hauteur des constructions est limitée à 13 mètres.

DISPOSITION GENERALE APPLICABLE A LA ZONE Uah

La hauteur des constructions est limitée à 10 mètres.

DISPOSITION GENERALE APPLICABLE A LA ZONE Ub

La hauteur des constructions est limitée à 12 mètres.

La hauteur des constructions à sous-destination d'hébergement est limitée à 13 mètres.

DISPOSITION GENERALE APPLICABLE A LA ZONE Uc

La hauteur des constructions est limitée à 10 mètres.

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES A TOUTES LES ZONES

- La hauteur des équipements d'intérêt collectif et services publics ainsi que leurs ouvrages pourra être plus importante pour des raisons techniques ou architecturales.
- En cas de mise en œuvre d'une isolation par surélévation d'une toiture existante, est autorisé un dépassement de la hauteur maximale autorisée dans la limite de 30cm (*article R152.7 du Code de l'Urbanisme*).
- Lorsqu'une construction existante régulièrement édifiée n'est pas conforme aux prescriptions du présent article, l'aménagement, la réhabilitation et le changement de destination sont possibles dès lors qu'ils sont sans effet sur la hauteur de la construction existante.

3.2 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Pour l'application des règles ci-après, les débords de toiture et les ouvrages en encorbellement ne sont pas pris en compte dans la limite de 1,20 mètre. Tout débord et/ou surplomb de la construction (les débords de toiture et les ouvrages en encorbellement par exemple) sur une parcelle voisine ou sur les voies et emprises publiques est interdit. Les voies privées ouvertes à la circulation et les chemins ruraux sont concernés par les règles suivantes.

DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES A LA ZONE Ua et à la ZONE Uah

En l'absence d'indication portée sur le plan de zonage, l'implantation des constructions est libre sauf le long de la RD 1090 par rapport auquel les constructions doivent s'implanter avec un recul minimum de 20 mètres par rapport à l'axe de la route.

Les piscines devront respecter un recul de 1,5 mètre par rapport aux voies et emprises publiques.

DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES A LA ZONE Ub

Les constructions doivent s'implanter avec un recul minimum de 20 mètres par rapport à l'axe de la Route Départementale 1090.

Par rapport aux autres voies et emprises publiques elles peuvent s'implanter en limite ou alors respecter un recul minimum de 5 mètres.

Les annexes et les piscines devront respecter un recul de 1,5 mètre par rapport aux voies et emprises publiques.

DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES A LA ZONE Uc

Les constructions doivent s'implanter avec un recul minimum de 20 mètres par rapport à l'axe de la Route Départementale 1090.

Par rapport aux autres voies et emprises publiques elles doivent respecter un recul minimum de 5 mètres.

Les annexes et les piscines devront respecter un recul de 1,5 mètre par rapport aux voies et emprises publiques.

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES A TOUTES LES ZONES

L'implantation est libre dans les cas suivants :

- L'implantation des équipements d'intérêt collectif et services publics ainsi que leurs ouvrages techniques.
- Les aménagements de mise en accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

La mise en place de dispositifs techniques nécessaires au renforcement de l'isolation thermique par l'extérieur des constructions préexistantes à la date d'approbation du PLU est autorisé dans la limite de 30cm d'épaisseur (article R152.6 du Code de l'Urbanisme).

Lorsqu'une construction existante régulièrement édifiée n'est pas conforme aux prescriptions du présent article, l'aménagement, la réhabilitation et le changement de destination sont possibles dès lors qu'ils sont sans effet sur l'implantation de la construction existante.

3.3 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Pour l'application des règles ci-après, les débords de toiture et les ouvrages en encorbellement ne sont pas pris en compte dans la limite de 1,20 mètre. Tout débord et/ou surplomb de la construction (les débords de toiture et les ouvrages en encorbellement par exemple) sur une parcelle voisine ou sur les voies et emprises publiques est interdit.

DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES A LA ZONE Ua et à la ZONE Uah

L'implantation des constructions en limite est possible sur un linéaire maximal de 10 mètres.

L'implantation en limite sur un linéaire supérieur à 10 mètres est possible pour s'accoler à une construction existante implantée sur un linéaire supérieur à 10 mètres.

En cas d'implantation en retrait des limites séparatives, la distance comptée horizontalement entre tout point de la construction et le point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à 1,5 mètre.

DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES A LA ZONE Ub et à la ZONE Uc

La distance comptée horizontalement entre tout point d'une construction et le point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ($D = h/2 \geq 3$ mètres).

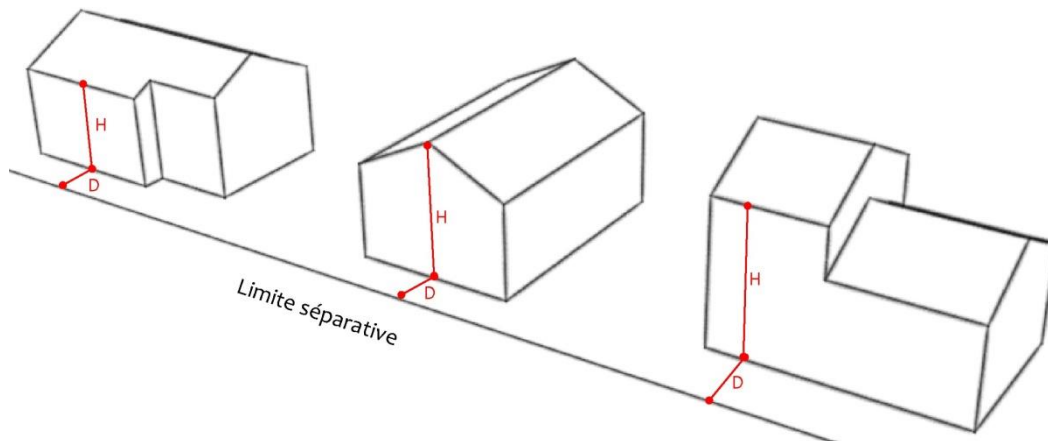


Schéma illustratif

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES A TOUTES LES ZONES

L'implantation des constructions en limite est possible :

- En cas de construction simultanée,
- Pour s'accoler à une construction déjà existante en limite, si celle-ci ne comporte pas d'ouverture,

L'implantation des constructions est libre :

- Pour les annexes,
- Pour les constructions en souterrain par rapport au terrain naturel,
- Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics,

La mise en place de dispositifs techniques nécessaires au renforcement de l'isolation thermique par l'extérieur des constructions préexistantes à la date d'approbation du PLU est possible dans la marge de prospect dans la limite de 30 centimètres (article R152-6 du Code de l'Urbanisme).

Lorsqu'une construction existante régulièrement édifiée n'est pas conforme aux prescriptions du présent article, l'aménagement, la réhabilitation et le changement de destination sont possibles dès lors qu'ils sont sans effet sur l'implantation de la construction existante.

U 4 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

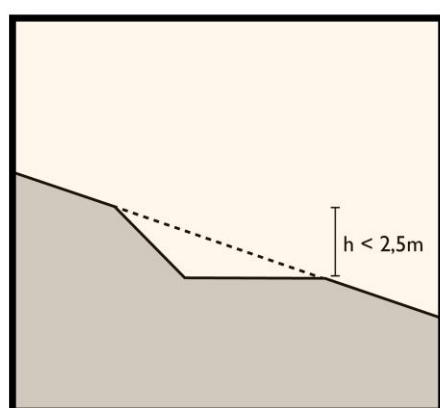
4.1 Intégration des constructions

Les déblais et remblais devront être adaptés de façon à intégrer la construction au terrain. La construction s'adaptera au terrain et non l'inverse.

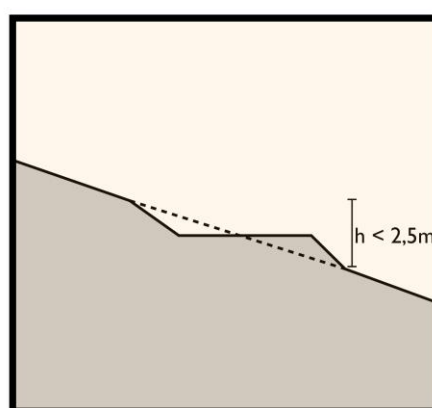
Les déblais liés à la construction seront répandus sur la parcelle, de préférence, ou évacués.

Les déblais qui ne sont pas liés à l'accès aux constructions sont limités à 2,5 mètres.

La hauteur totale cumulée des déblais et remblais qui n'est pas liée à l'accès aux constructions est limitée à 2,5 mètres.



DEBLAIS
Hauteur maximum autorisée = 2,5m



DEBLAIS / REMBLAIS
Hauteur cumulée maximum autorisée = 2,5m

Ils ne dépasseront pas 0,50 mètre dans une bande de 2 mètres le long des limites de propriété et se termineront au terrain naturel sur les limites.

4.2 Caractère et expression des façades

Les constructions ne doivent pas présenter un aspect général ou des éléments architecturaux d'un type régional affirmé et étranger à la région.

Sont interdits l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou enduits (carreaux de plâtre, briques creuses, plots de ciment ; parpaing, ...) ainsi que les panneaux de béton préfabriqués utilisés en clôture.

4.3 Toitures

Ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics

Disposition générale

Les toitures des constructions devront comporter deux pans minimum, avec des pentes comprises entre 50% et 100%.

Les dépassées de toiture seront de 0,60m minimum (hors annexes et vérandas).

Dispositions particulières

Des pentes inférieures pourront être autorisées pour :

- les annexes isolées,
- les vérandas, dans le cas où la pente de toiture du corps principal de la construction ne permet pas techniquement l'implantation de véranda (remontée d'étanchéité, hauteur de passage, hauteur à l'égout de la partie basse de la véranda) et dans la limite d'une harmonie visuelle des deux pentes.

Les toitures-terrasses non végétalisées sont autorisées à condition qu'elles représentent une surface maximale de 30% de l'emprise au sol du bâtiment principal.

Aspect

Les matériaux de couverture mis en œuvre devront être de teinte brun rouge ou rouge vieilli.

Pour les nouvelles constructions, les teintes sombres (noir, ardoise, anthracite, gris-noir, gris, ...) sont interdites. L'aménagement et l'extension des toitures existantes en ardoise ou bac acier, pourront être autorisés dans le même matériau ou dans un matériau d'aspect similaire.

Les matériaux translucides ou transparents sont autorisés pour les vérandas, marquises ou auvents.

4.4 Façades

Ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

Les teintes de façade blanches et vives sont interdites.

Les tons neutres seront privilégiés.

Les appareils de climatisation, les caissons d'aérothermie et les antennes paraboliques sont interdits sur les façades vues depuis l'espace public. Toutefois, leur intégration en façade pourra être tolérée, de manière exceptionnelle, à condition qu'elle soit habillée.

Les coffrets techniques, devront être intégrés dans les murs des constructions ou des clôtures, ou enterrés.

4.5 Clôtures

La clôture des terrains n'est pas obligatoire. L'édification de clôture est soumise à déclaration préalable conformément à la délibération du Conseil Municipal du 26 octobre 2007.

Les clôtures seront du type :

- Muret avec grillage ou bois à claire-voie¹. Le muret ne devra pas dépasser 0,6m.
- Haie végétale variée avec au minimum trois espèces locales différentes,
- Grillage simple.

Les clôtures pleines sont autorisées en limite séparative mais interdites en limite des voies et emprises publiques.

La hauteur totale de la clôture ne devra pas dépasser 1,80m.

Toutefois une hauteur différente pourra être autorisée en cas de continuité d'un mur préexistant. La hauteur maximale sera celle du mur préexistant.

Les clôtures implantées à proximité des carrefours des voies publiques ouvertes à la circulation automobile, devront être établies (et entretenues) de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne ou un danger pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité.

Dans les secteurs affectés par des risques d'inondation, de crue torrentielle, de ruissellement sur versant identifiés par le PPR, les clôtures minérales pourront être interdites ou limitées afin de permettre la libre circulation des eaux de débordement ou de ruissellement. Il est souhaité un simple grillage doublé ou non d'une haie vive, un dispositif à claire-voie de conception simple ou tout autre dispositif prescrit ou accepté par le règlement du PPR.

¹ Claire-voie : qui présente des vides, des jours.

4.6 Murs de soutènement

Les murs de soutènement devront s'intégrer avec l'environnement naturel ou urbain.

Les matériaux de récupération sont interdits pour la réalisation de murs de soutènement (pneus, poteaux électriques, palettes, ...).

4.7 Architecture durable

Les projets participeront dans leur aménagement et leur construction à la mise en œuvre des objectifs de qualité environnementale et de développement durable.

Sont notamment recommandés :

- Les dispositifs de récupération des eaux pluviales (citernes pour arrosage des jardins, bassins ...) sous condition d'être intégrés à la construction et à l'aménagement de la parcelle,
- Les panneaux solaires sous réserve qu'ils soient intégrés à l'architecture des bâtiments,
- Une orientation plein Sud de la façade principale avec des dispositifs de protection solaire pour pallier la surchauffe d'été (plantations d'arbres à feuilles caduques, ...),
- La recherche d'une imperméabilisation minimale des sols,
- Des bâtiments répondant aux critères de qualité environnementale (compacité, forte isolation...).

Conformément à l'article L111.16 du Code de l'Urbanisme, d'autres matériaux ou procédés peuvent être utilisés, à condition qu'ils permettent d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés et sous réserve d'une bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

4.8 De plus, pour les constructions d'intérêt patrimonial repérées au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme :

Le respect de la volumétrie existante et le respect de la modénature doivent être garantis.

Le positionnement et le dimensionnement des extensions ne doivent pas conduire à la destruction de la cohérence architecturale de la construction existante. Elles doivent de préférence ne pas être visibles de l'espace public.

Les détails architecturaux doivent être préservés et la dénaturation des caractéristiques conférant un intérêt à la construction doit être évitée. En cas de travaux, ceux-ci devront être réalisés dans le respect des caractéristiques et matériaux d'origine.

La modification des façades existantes, à l'occasion d'un ravalement, d'une réhabilitation ou d'une extension, ne doit pas remettre en cause l'équilibre architectural global de la construction existante.

En cas de travaux, ceux-ci doivent être réalisés dans le respect de l'aspect et des matériaux d'origine.

Les équipements liés aux énergies renouvelables (capteurs solaires, photovoltaïques, pompes à chaleur, etc.) doivent être adaptés à la logique architecturale des constructions et à leur environnement patrimonial et paysagé. L'implantation de capteurs solaires en façade est interdite.

U 5 – Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions

Les surfaces libres de toute construction et non indispensables à la circulation automobile ou piétonne devront être aménagées en espaces verts et entretenus.

Les espèces végétales autorisées seront d'essences locales.

De plus en **ZONE Ub** :

Il est imposé un Coefficient de Pleine Terre (CPT) qui est le rapport entre les surfaces en pleine terre et la surface de l'unité foncière.

$$CPT = \frac{\text{Somme des surfaces en pleine terre}}{\text{Surface totale de l'unité foncière}}$$

Le Coefficient de Pleine Terre imposé est différencié selon la taille de l'unité foncière :

Pour les unités foncières inférieures à 500 m²	CPT = 0,2
Pour les unités foncières entre 501 m² et 700 m²	CPT = 0,2
Pour les unités foncières supérieures à 701 m²	CPT = 0,4

Exemple de calcul pour un Coefficient de Pleine Terre minimum de 0,2 et une parcelle de 450 m² :
 $450 \times 0,2 = 90 \text{ m}^2$ de pleine terre au minimum

De plus en **ZONE Uc** :

Il est imposé un Coefficient de Pleine Terre (CPT) qui est le rapport entre les surfaces en pleine terre et la surface de l'unité foncière.

$$\text{CPT} = \frac{\text{Somme des surfaces en pleine terre}}{\text{Surface totale de l'unité foncière}}$$

Le Coefficient de Pleine Terre imposé est différencié selon la taille de l'unité foncière :

Pour les unités foncières inférieures à 500 m²	CPT = 0,2
Pour les unités foncières entre 501 m² et 700 m²	CPT = 0,3
Pour les unités foncières supérieures à 701 m²	CPT = 0,4

Exemple de calcul pour un Coefficient de Pleine Terre minimum de 0,2 et une parcelle de 450 m² :
 $450 \times 0,2 = 90 \text{ m}^2$ de pleine terre au minimum

U 6– Stationnement

6.1 Généralités

Les aires de stationnement des véhicules automobiles imposées ci-après doivent être aménagées sur le tènement du projet, en dehors des voies publiques ou respecter les dispositions de l'article L151-33 du Code de l'Urbanisme (voir *Préambule*, page 5).

L'aire de stationnement comprend un emplacement de 12,50 m² (2,50 x 5,00) minimum et une aire de manœuvre adaptée.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations (habitat, bureaux, ...), les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au regard des superficies qu'elles occupent respectivement.

En fin de calcul, l'arrondi s'effectue par valeur supérieure à partir de 0,50.

6.2 Stationnement pour les véhicules motorisés

Afin d'assurer en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions et installation, il est exigé :

Destinations	Sous destinations	Règle applicable
Habitation	- Logement	<p>Pour les constructions nouvelles et les changements de destination : Une place par tranche de 60 m² de surface de plancher avec un minimum de 2 places par logement.</p> <p>Dans les lotissements ou opérations groupées comprenant 4 logements ou plus, il doit être prévu, de plus, 1 aire de stationnement visiteur banalisée, à raison de 1 place pour 4 logements. Ces places de stationnement devront être réalisées dans les espaces communs au lotissement, ou en tout état de cause être accessibles à tous, et situés à l'embranchement entre la voie privée et la voie publique.</p> <p>En zone Ua et Uah pour les réhabilitations et les changements de destination : Une place par logement.</p> <p>Pour les aménagements, extensions ou surélévations : La règle ne s'applique qu'à l'augmentation de la surface de plancher en tenant compte, le cas échéant, du nombre de places excédentaires de la construction existante au regard de la règle exigée.</p> <p>Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat : Une place de stationnement par logement.</p> <p>Hébergement : un nombre de places de stationnement suffisant devra être réalisé au regard de la nature du projet et de ses capacités d'hébergement.</p>
	- Hébergement	
Commerce et activités de service	- Artisanat et commerce de détail	Sauf en Ua et Uah : une place par tranche entamée de 100m ² de surface de plancher.
	- Restauration	<p>Sauf en Ua et Uah : Une place par tranche entamée de 20 m² de salle de restaurant</p> <p><i>Dans le cas d'un hôtel-restaurant, les règles ne sont pas cumulatives entre la destination 'hôtel' et 'restauration', seule la plus contraignante est retenue.</i></p>
	- Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Sauf en Ua et Uah : Une place par tranche entamée de 100m ² de surface de plancher.
	- Hôtels	<p>Une place pour 2 chambres.</p> <p><i>Dans le cas d'un hôtel-restaurant, les règles ne sont pas cumulatives entre la destination 'hôtel' et 'restauration', seule la plus contraignante est retenue.</i></p>
	- Autres hébergements touristiques	Une place pour 2 chambres.
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	- Bureau	Une place pour 25m ² de surface de plancher.

6.3 Stationnement pour les vélos

Pour les constructions à usage d'habitation, ces places seront aménagées dans des locaux fermés, sécurisés et facilement accessibles. Une place de stationnement vélo sera au moins égale à 1,8m².

Pour les autres destinations, il pourra s'agir d'emplacements sécurisés et facilement accessibles (*exemple : arceaux*).

Pour les destinations suivantes, doivent être prévus pour le stationnement des vélos :

Destinations	Sous destinations	Règle applicable
Habitation	- Logement	Pour les opérations nouvelles de plus de 4 logements, une place par logement.
	- Hébergement	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	- Bureau	Pour toute nouvelle construction, une place pour 50m ² de surface de plancher.

PARTIE 3 – Equipements et réseaux

U 7 – Desserte pour les voies publiques

7.1 Accès

Les accès doivent être adaptés à l'opération et présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité des biens et des personnes :

- Le raccordement de l'accès à la voie publique présentera une surface dégagée suffisante pour la sécurité et la visibilité,
- Le nombre des accès sur la chaussée ne devra pas être multiplié. Ainsi en cas de division parcellaire, un accès commun sera recherché, quitte à déplacer celui existant.

Sur le terrain d'assiette, les voies d'accès aux nouvelles constructions doivent avoir une largeur minimale de :

- 3 mètres pour deux habitations ou deux logements,
- 6 mètres pour un groupe de plus de deux logements ou pour les locaux d'activités.

7.2 Voirie

Aucun nouvel accès voiture n'est possible directement sur la RD1090.

Les voies doivent avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux règles minimales de sécurité (voies adaptées à l'approche et au retournement des véhicules de protection civile, lutte contre l'incendie, de déneigement, ...).

Le tracé de la voirie devra s'inscrire autant que possible dans un schéma de circulation continu (bouclage).

U 8 – Desserte par les réseaux

8.1 Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eau potable, conformément à la réglementation en vigueur et aux préconisations techniques des services intercommunaux en charge de la compétence Eau.

En l'absence de réseaux publics de distribution, l'alimentation en eau potable à partir d'un captage privé est possible dans le respect des dispositions relatives aux distributions privées à usage personnel ou collectif fixées par les articles L1321-1 à L1321-10 du Code de la Santé Publique.

8.2 Assainissement

La réalisation de réseaux séparatifs est obligatoire.

a) Zone desservie : Toute construction, installation nouvelle, ou toute construction ancienne faisant l'objet d'une restauration ou d'un changement de destination occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

Le raccordement au réseau public d'assainissement d'activités (industrielles, artisanale, commerciale ou autre) générant des eaux usées non domestiques dans le réseau public doit être autorisé au préalable par le gestionnaire du réseau et peut être subordonnée à la mise en place d'un prétraitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

b) Zone non desservie : il est admis un dispositif d'assainissement individuel, conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit. La filière d'assainissement sera conforme à la réglementation en vigueur, aux prescriptions du PPRi Isère Amont et du règlement des risques naturels issu de la carte des aléas.

La réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif en zone A (ou N) n'est possible que pour desservir un bâtiment implanté en zone U uniquement :

- Dans le cas où la mise aux normes du dispositif n'est pas techniquement possible dans le périmètre de la zone U.
- Dans le cas de la réhabilitation d'une construction existante pour laquelle la réalisation du dispositif n'est pas possible techniquement dans le périmètre de la zone U

En zone d'aléa faible de glissement de terrain (aléa Bg), comme indiqué au règlement graphique (carte 4.2.4), l'assainissement individuel par infiltration des eaux pluviales dans le sous-sol n'est pas possible sur ce secteur en l'absence d'exutoire pérenne.

8.3 Eaux pluviales

Dans les zones concernées par le PPRi ou le règlement des risques naturels issu de la carte des aléas, la gestion des eaux pluviales devra être conforme avec la réglementation qui s'applique sur le périmètre.

La gestion des eaux pluviales sur le terrain d'assiette des constructions devra être privilégiée (rétention, infiltration, etc.). Les constructions et aménagements réalisés sur le terrain doivent le cas échéant garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur ou vers un exutoire.

Les rejets d'eaux pluviales dans un réseau unitaire (ou dans un réseau d'eaux pluviales communal qui aboutit dans un réseau unitaire) des nouvelles constructions et aménagements (par exemple un parking) ne sont pas autorisés. Les eaux pluviales sont gérées à l'aide de dispositifs séparatifs, c'est-à-dire propres aux eaux pluviales et de ruissellement, sans aucune connexion avec le réseau d'assainissement.

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

8.4 Electricité et réseaux numériques

Les réseaux électriques et téléphoniques seront réalisés en souterrain

Toute construction principale nouvelle doit donner lieu à la mise en place d'infrastructures numériques (fourreau, etc.) adaptées au raccordement des réseaux, existants ou à venir, de desserte en services de communication électronique haut et très haut débit.

Dispositions applicables à la zone Uh

CARACTERE DE LA ZONE Uh

Extrait du Rapport de Présentation

La zone Uh correspond au secteur destiné à accueillir des hébergements dans le centre-bourg de Chapareillan.

PARTIE I – Usage des sols et destination des constructions

Uh I – Destinations et sous-destinations

Les sous-destinations autorisées sont identifiées dans le tableau par le symbole suivant : **X**

Les sous-destinations autorisées sous conditions ou soumises à limitation de certains usages et affectations du sols, constructions et activités sont identifiées dans le tableau par le symbole suivant : **I**

Si aucun symbole présent : la destination est interdite

Destinations	Sous destinations	Uh
Exploitation agricole et forestière	- Exploitation agricole - Exploitation forestière	
Habitation	- Logement - Hébergement	X
Commerce et activités de service	- Artisanat et commerce de détail	
	- Restauration	
	- Commerce de gros	
	- Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
	- Cinéma	
	- Hôtels	
Equipements collectif et d'intérêt services publics	- Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X
	- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X
	- Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	X
	- Salles d'art et de spectacles	
	- Equipements sportifs	
	- Autres équipements recevant du public	X
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	- Industrie	
	- Entrepôt	
	- Bureau	

Destinations	Sous destinations	Uh
	- Centre de congrès et d'exposition	

Uh 2 – Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Secteurs soumis à des risques naturels identifiés au titre de l'article R151.34 1° du Code de l'Urbanisme :

Les constructions et installations peuvent être interdites ou soumises à des conditions spéciales, se référer :

- Au plan « 4.2.4 Risques naturels et zonage » et au document « 4.1 Règlement écrit – Partie 2 – Règlement des risques naturels »,
- Au PPRI Isère amont en annexe 5.2.1 du PLU,
- A l'arrêté et à la carte R111.3 en annexe 5.2.2 du PLU.

Trame de salubrité au titre de l'article R151.34 1° du Code de l'Urbanisme au regard de déficiences de l'assainissement :

Les secteurs couverts par une trame R151.34 1° regard de déficiences de l'assainissement sont inconstructibles, sauf exceptions définies ci-dessous :

- Les extensions limitées des constructions existantes, de l'ordre de 30% d'emprise au sol de la surface existante
- Les annexes,

La trame R151.34 1° sera levée après la délivrance de l'ordre de service de démarrage des travaux de mise aux normes de la STEU de Montmélian.

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les affouillements et exhaussement du sol sauf ceux nécessaires à la construction, aux équipements publics et d'intérêt collectif, à la gestion des eaux pluviales et à la réalisation de bassin d'agrément.
- Les dépôts et stockage de toute nature, hors bois et compost.

Dans le cas d'un lotissement ou d'un permis de construire valant division, les règles du présent règlement s'apprécie à l'échelle de chaque lot issu de la division (y compris pour les limites séparatives), et non à l'échelle du lotissement ou du permis de construire valant division initiale, par dérogation au principe prévu au troisième alinéa de l'article R. 151-21 du Code de l'urbanisme.

Voirie identifiée au titre de l'article L151-38 du Code de l'Urbanisme à créer : les occupations ou utilisations du sol portant atteinte à l'objectif de création de cette voie sont interdites.

Uh 3 - Mixité fonctionnelle et sociale

Secteurs de mixité sociale repérés au titre de l'article L151-15 du Code de l'Urbanisme : en cas de réalisation de constructions à destination d'habitation, l'ensemble du périmètre devra prévoir 100% de logements locatifs sociaux. *Le nombre de logements à réaliser sera arrondi à l'entier le plus proche. L'entier et demi sera arrondi à l'entier inférieur.*

PARTIE 2 – Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

Uh 4 – Volumétrie et implantation des constructions

4.1 Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à l'aplomb de tout point de la construction par rapport au terrain naturel avant travaux (TN).

Le terrain naturel est celui qui existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet de construction objet du permis.

Ne sont pas comptés les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures de faible emprise.

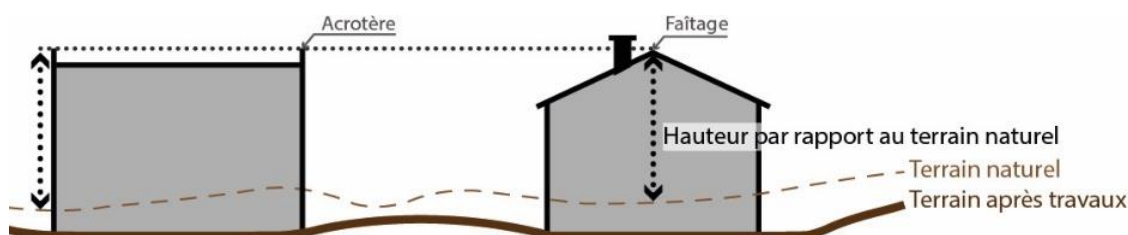


Schéma illustratif

DISPOSITION GENERALE

La hauteur des constructions est limitée à 13 mètres.

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

- La hauteur des équipements d'intérêt collectif et services publics ainsi que leurs ouvrages pourra être plus importante pour des raisons techniques ou architecturales.

4.2 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Pour l'application des règles ci-après, les débords de toiture et les ouvrages en encorbellement ne sont pas pris en compte dans la limite de 1,20 mètre. Tout débord et/ou surplomb de la construction (les débords de toiture et les ouvrages en encorbellement par exemple) sur une parcelle voisine ou sur les voies et emprises publiques est interdit.

Les voies privées ouvertes à la circulation et les chemins ruraux sont concernés par les règles suivantes.

DISPOSITIONS GENERALES

Les constructions doivent s'implanter avec un recul minimum de 20 mètres par rapport à l'axe de la Route Départementale 1090.

Par rapport aux autres voies et emprises publiques elles peuvent s'implanter en limite ou avec un recul minimum de 5 mètres.

Les annexes et les piscines devront respecter un recul de 1,5 mètre par rapport aux voies et emprises publiques.

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

L'implantation est libre dans les cas suivants :

- L'implantation des équipements d'intérêt collectif et services publics ainsi que leurs ouvrages techniques.
- Les aménagements de mise en accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

La mise en place de dispositifs techniques nécessaires au renforcement de l'isolation thermique par l'extérieur des constructions préexistantes à la date d'approbation du PLU est autorisé dans la limite de 30cm d'épaisseur (article R152.6 du Code de l'Urbanisme).

4.3 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Pour l'application des règles ci-après, les débords de toiture et les ouvrages en encorbellement ne sont pas pris en compte dans la limite de 1,20 mètre. Tout débord et/ou surplomb de la construction (les débords de toiture et les ouvrages en encorbellement par exemple) sur une parcelle voisine ou sur les voies et emprises publiques est interdit.

DISPOSITION GENERALE

La distance comptée horizontalement entre tout point d'une construction et le point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ($D = h/2 \geq 3$ mètres).

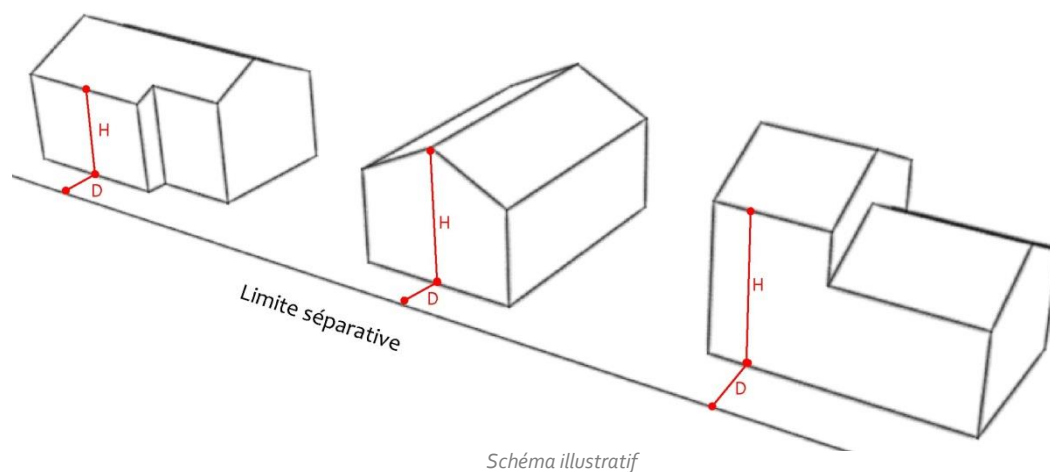


Schéma illustratif

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

L'implantation des constructions en limite est possible :

- En cas de construction simultanée,
- Pour s'accoler à une construction déjà existante en limite, si celle-ci ne comporte pas d'ouverture,

L'implantation des constructions est libre :

- Pour les annexes,
- Pour les constructions en souterrain par rapport au terrain naturel,
- Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics,

La mise en place de dispositifs techniques nécessaires au renforcement de l'isolation thermique par l'extérieur des constructions préexistantes à la date d'approbation du PLU est possible dans la marge de prospect dans la limite de 30 centimètres (article R152-6 du Code de l'Urbanisme).

Uh 5 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

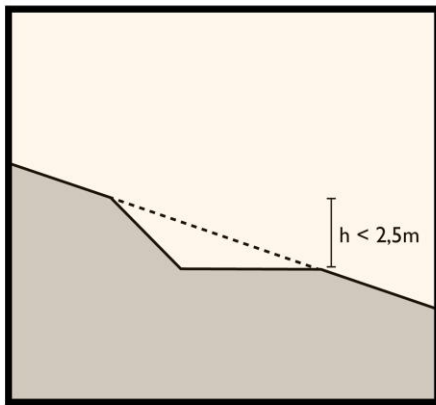
5.1 Intégration des constructions

Les déblais et remblais devront être adaptés de façon à intégrer la construction au terrain. La construction s'adaptera au terrain et non l'inverse.

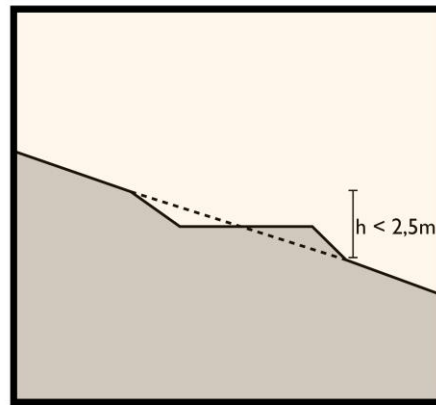
Les déblais liés à la construction seront répandus sur la parcelle, de préférence, ou évacués.

Les déblais qui ne sont pas liés à l'accès aux constructions sont limités à 2,5 mètres.

La hauteur totale cumulée des déblais et remblais qui n'est pas liée à l'accès aux constructions est limitée à 2,5 mètres.



DEBLAIS
Hauteur maximum autorisée = 2,5m



DEBLAIS / REMBLAIS
Hauteur cumulée maximum autorisée = 2,5m

Ils ne dépasseront pas 0,50 mètre dans une bande de 2 mètres le long des limites de propriété et se termineront au terrain naturel sur les limites.

5.2 Caractère et expression des façades

Les constructions ne doivent pas présenter un aspect général ou des éléments architecturaux d'un type régional affirmé et étranger à la région.

Sont interdits l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou enduits (carreaux de plâtre, briques creuses, plots de ciment ; parpaing, ...) ainsi que les panneaux de béton préfabriqués utilisés en clôture.

5.3 Toitures

Ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics

Disposition générale

Les toitures des constructions devront comporter deux pans minimums, avec des pentes comprises entre 50% et 100%.

Les dépassées de toiture seront de 0,60m minimum (hors annexes et vérandas).

Dispositions particulières

Des pentes inférieures pourront être autorisées pour :

- les annexes isolées,
- les vérandas, dans le cas où la pente de toiture du corps principal de la construction ne permet pas techniquement l'implantation de véranda (remontée d'étanchéité, hauteur de passage, hauteur à l'égout de la partie basse de la véranda) et dans la limite d'une harmonie visuelle des deux pentes.

Les toitures-terrasses non végétalisées sont autorisées à condition qu'elles représentent une surface maximale de 30% de l'emprise au sol du bâtiment principal.

Aspect

Les matériaux de couverture mis en œuvre devront être de teinte brun rouge ou rouge vieilli.

Pour les nouvelles constructions, les teintes sombres (noir, ardoise, anthracite, gris-noir, gris, ...) sont interdites. L'aménagement et l'extension des toitures existantes en ardoise ou bac acier, pourront être autorisés dans le même matériau ou dans un matériau d'aspect similaire.

Les matériaux translucides ou transparents sont autorisés pour les vérandas, marquises ou auvents.

5.4 Façades

Ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

Les teintes de façade blanches et vives sont interdites.
Les tons neutres seront privilégiés.

Les appareils de climatisation, les caissons d'aérothermie et les antennes paraboliques sont interdits sur les façades vues depuis l'espace public. Toutefois, leur intégration en façade pourra être tolérée, de manière exceptionnelle, à condition qu'elle soit habillée.

Les coffrets techniques, devront être intégrés dans les murs des constructions ou des clôtures, ou enterrés.

5.5 Clôtures

La clôture des terrains n'est pas obligatoire. L'édification de clôture est soumise à déclaration préalable conformément à la délibération du Conseil Municipal du 26 octobre 2007.

Les clôtures seront du type :

- Muret avec grillage ou bois à claire-voie². Le muret ne devra pas dépasser 0,6m.
- Haie végétale variée avec au minimum trois espèces locales différentes,
- Grillage simple.

Les clôtures pleines sont autorisées en limite séparative mais interdites en limite des voies et emprises publiques.

La hauteur totale de la clôture ne devra pas dépasser 1,80m.

Toutefois une hauteur différente pourra être autorisée en cas de continuité d'un mur préexistant. La hauteur maximale sera celle du mur préexistant.

Les clôtures implantées à proximité des carrefours des voies publiques ouvertes à la circulation automobile, devront être établies (et entretenues) de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne ou un danger pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité.

Dans les secteurs affectés par des risques d'inondation, de crue torrentielle, de ruissellement sur versant identifiés par le PPR, les clôtures minérales pourront être interdites ou limitées afin de permettre la libre circulation des eaux de débordement ou de ruissellement. Il est souhaité un simple grillage doublé ou non d'une haie vive, un dispositif à claire-voie de conception simple ou tout autre dispositif prescrit ou accepté par le règlement du PPR.

5.6 Murs de soutènement

Les murs de soutènement devront s'intégrer avec l'environnement naturel ou urbain.

Les matériaux de récupération sont interdits pour la réalisation de murs de soutènement (pneus, poteaux électriques, palettes, ...).

5.7 Architecture durable

Les projets participeront dans leur aménagement et leur construction à la mise en œuvre des objectifs de qualité environnementale et de développement durable.

Sont notamment recommandés :

- Les dispositifs de récupération des eaux pluviales (citernes pour arrosage des jardins, bassins ...) sous condition d'être intégrés à la construction et à l'aménagement de la parcelle,
- Les panneaux solaires sous réserve qu'ils soient intégrés à l'architecture des bâtiments,
- Une orientation plein Sud de la façade principale avec des dispositifs de protection solaire pour pallier la surchauffe d'été (plantations d'arbres à feuilles caduques, ...),
- La recherche d'une imperméabilisation minimale des sols,
- Des bâtiments répondant aux critères de qualité environnementale (compacité, forte isolation...).

Conformément à l'article L111.16 du Code de l'Urbanisme, d'autres matériaux ou procédés peuvent être utilisés, à condition qu'ils permettent d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des

² Claire-voie : qui présente des vides, des jours.

occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés et sous réserve d'une bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

Uh 6 – Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions

Les surfaces libres de toute construction et non indispensables à la circulation automobile ou piétonne devront être aménagées en espaces verts et entretenus.

Les espèces végétales autorisées seront d'essences locales.

Il est imposé un Coefficient de Pleine Terre (CPT) qui est le rapport entre les surfaces en pleine terre et la surface de l'unité foncière.

$$CPT = \frac{\text{Somme des surfaces en pleine terre}}{\text{Surface totale de l'unité foncière}}$$

Le Coefficient de Pleine Terre imposé est différencié selon la taille de l'unité foncière :

Pour les unités foncières inférieures à 500 m²	CPT = 0,2
Pour les unités foncières entre 501 m² et 700 m²	CPT = 0,2
Pour les unités foncières supérieures à 701 m²	CPT = 0,4

Exemple de calcul pour un Coefficient de Pleine Terre minimum de 0,2 et une parcelle de 450 m² :
 $450 \times 0,2 = 90 \text{ m}^2$ de pleine terre au minimum

Uh 7 – Stationnement

7.1 Généralités

Les aires de stationnement des véhicules automobiles imposées ci-après doivent être aménagées sur le tènement du projet, en dehors des voies publiques ou respecter les dispositions de l'article L151-33 du Code de l'Urbanisme (voir *Préambule*, page 5).

L'aire de stationnement comprend un emplacement de 12,50 m² (2,50 x 5,00) minimum et une aire de manœuvre adaptée.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations (habitat, bureaux, ...), les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au regard des superficies qu'elles occupent respectivement.

En fin de calcul, l'arrondi s'effectue par valeur supérieure à partir de 0,50.

7.2 Stationnement pour les véhicules motorisés

Afin d'assurer en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions et installation, il est exigé :

Destinations	Sous destinations	Règle applicable
Habitation	- Hébergement	Une place maximum par logement ou chambre de l'établissement.

7.3 Stationnement pour les vélos

Pour les constructions à usage d'habitation, ces places seront aménagées dans des locaux fermés, sécurisés et facilement accessibles. Une place de stationnement vélo sera au moins égale à 1,8m².

Pour les autres destinations, il pourra s'agir d'emplacements sécurisés et facilement accessibles (*exemple : arceaux*).

Pour les destinations suivantes, doivent être prévus pour le stationnement des vélos :

Destinations	Sous destinations	Règle applicable
Habitation	- Hébergement	Une aire de stationnement couverte et sécurisée devra être réalisée.

PARTIE 3 – Equipements et réseaux

Uh 8 – Desserte pour les voies publiques

8.1 Accès

Les accès doivent être adaptés à l'opération et présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité des biens et des personnes :

- Le raccordement de l'accès à la voie publique présentera une surface dégagée suffisante pour la sécurité et la visibilité,
- Le nombre des accès sur la chaussée ne devra pas être multiplié. Ainsi en cas de division parcellaire, un accès commun sera recherché, quitte à déplacer celui existant,

Sur le terrain d'assiette, les voies d'accès aux nouvelles constructions doivent avoir une largeur minimale de :

- 3 mètres pour deux habitations ou deux logements,
- 6 mètres pour un groupe de plus de deux logements ou pour les locaux d'activités.

8.2 Voirie

Les voies doivent avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux règles minimales de sécurité (voies adaptées à l'approche et au retournement des véhicules de protection civile, lutte contre l'incendie, de déneigement, brancardage, ...).

Le tracé de la voirie devra s'inscrire autant que possible dans un schéma de circulation continu (bouclage).

Uh 9 – Desserte par les réseaux

9.1 Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eau potable, conformément à la réglementation en vigueur et aux préconisations techniques des services intercommunaux en charge de la compétence Eau.

En l'absence de réseaux publics de distribution, l'alimentation en eau potable à partir d'un captage privé est possible dans le respect des dispositions relatives aux distributions privés à usage personnel ou collectif fixées par les articles L1321-1 à L1321-10 du Code de la Santé Publique.

9.2 Assainissement

La réalisation de réseaux séparatifs est obligatoire.

a) Zone desservie : Toute construction, installation nouvelle, ou toute construction ancienne faisant l'objet d'une restauration ou d'un changement de destination occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

Le raccordement au réseau public d'assainissement d'activités (industrielles, artisanale, commerciale ou-autre) générant des eaux usées non domestiques dans le réseau public doit être autorisé au préalable par le gestionnaire

du réseau et peut être subordonnée à la mise en place d'un prétraitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

b) Zone non desservie : il est admis un dispositif d'assainissement individuel, conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit. La filière d'assainissement sera conforme à la réglementation en vigueur, aux prescriptions du PPRi Isère Amont et du règlement des risques naturels issu de la carte des aléas.

La réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif en zone A (ou N) n'est possible que pour desservir un bâtiment implanté en zone U uniquement :

- Dans le cas où la mise aux normes du dispositif n'est pas techniquement possible dans le périmètre de la zone U.
- Dans le cas de la réhabilitation d'une construction existante pour laquelle la réalisation du dispositif n'est pas possible techniquement dans le périmètre de la zone U

En zone d'aléa faible de glissement de terrain (aléa Bg), comme indiqué au règlement graphique (carte 4.2.4), l'assainissement individuel par infiltration des eaux pluviales dans le sous-sol n'est pas possible sur ce secteur en l'absence d'exutoire pérenne.

8.5 Eaux pluviales

Dans les zones concernées par le PPRi ou le règlement des risques naturels issu de la carte des aléas, la gestion des eaux pluviales devra être conforme avec la réglementation qui s'applique sur le périmètre.

La gestion des eaux pluviales sur le terrain d'assiette des constructions devra être privilégiée (rétention, infiltration, etc.). Les constructions et aménagements réalisés sur le terrain doivent le cas échéant garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur ou vers un exutoire.

Les rejets d'eaux pluviales dans un réseau unitaire (ou dans un réseau d'eaux pluviales communal qui aboutit dans un réseau unitaire) des nouvelles constructions et aménagements (par exemple un parking) ne sont pas autorisés. Les eaux pluviales sont gérées à l'aide de dispositifs séparatifs, c'est-à-dire propres aux eaux pluviales et de ruissellement, sans aucune connexion avec le réseau d'assainissement.

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

9.3 Electricité et réseaux numériques

Les réseaux électriques et téléphoniques seront réalisés en souterrain

Toute construction principale nouvelle doit donner lieu à la mise en place d'infrastructures numériques (fourreau, etc.) adaptées au raccordement des réseaux, existants ou à venir, de desserte en services de communication électronique haut et très haut débit.

Dispositions applicables à la zone Ue

CARACTERE DE LA ZONE Ue

Extrait du Rapport de Présentation

La zone Ue correspond aux secteurs accueillant des équipements d'intérêt collectif et services publics (écoles, salle polyvalente, ...).

PARTIE I – Usage des sols et destination des constructions

Ue I – Destinations et sous-destinations

Les sous-destinations autorisées sont identifiées dans le tableau par le symbole suivant : **X**

Les sous-destinations autorisées sous conditions ou soumises à limitation de certains usages et affectations du sols, constructions et activités sont identifiées dans le tableau par le symbole suivant : **I**

Si aucun symbole présent : la destination est interdite

Destinations	Sous destinations	Ue
Exploitation agricole et forestière	- Exploitation agricole - Exploitation forestière	
Habitation	- Logement - Hébergement	
Commerce et activités de service	- Artisanat et commerce de détail	
	- Restauration	
	- Commerce de gros	
	- Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
	- Cinéma	
	- Hôtels	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	- Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X
	- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X
	- Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	X
	- Salles d'art et de spectacles	X
	- Equipements sportifs	X
	- Autres équipements recevant du public	X
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	- Industrie	
	- Entrepôt	
	- Bureau	

Destinations	Sous destinations	Ue
	- Centre de congrès et d'exposition	

Ue 2 – Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Secteurs soumis à des risques naturels identifiés au titre de l'article R151.34 1° du Code de l'Urbanisme :

Les constructions et installations peuvent être interdites ou soumises à des conditions spéciales, se référer :

- Au plan « 4.2.4 Risques naturels et zonage » et au document « 4.1 Règlement écrit – Partie 2 – Règlement des risques naturels »,
- Au PPRI Isère amont en annexe 5.2.1 du PLU,
- A l'arrêté et à la carte R111.3 en annexe 5.2.2 du PLU.

Trame de salubrité au titre de l'article R151.34 1° du Code de l'Urbanisme au regard de déficiences de l'assainissement :

Les secteurs couverts par une trame R151.34 1° regard de déficiences de l'assainissement sont inconstructibles, sauf exceptions définies ci-dessous :

- Les extensions limitées des constructions existantes, de l'ordre de 30% d'emprise au sol de la surface existante
- Les annexes,

La trame R151.34 1° sera levée après la délivrance de l'ordre de service de démarrage des travaux de mise aux normes de la STEU de Montmélian.

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les affouillements et exhaussement du sol sauf ceux nécessaires à la construction, aux équipements publics et d'intérêt collectif, à la gestion des eaux pluviales et à la réalisation de bassin d'agrément.
- Les dépôts et stockage de toute nature, hors bois et compost.

Dans le cas d'un lotissement ou d'un permis de construire valant division, les règles du présent règlement s'apprécie à l'échelle de chaque lot issu de la division (y compris pour les limites séparatives), et non à l'échelle du lotissement ou du permis de construire valant division initiale, par dérogation au principe prévu au troisième alinéa de l'article R. 151-21 du Code de l'urbanisme.

PARTIE 2 – Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

Ue 3 – Volumétrie et implantation des constructions

Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à l'aplomb de tout point de la construction par rapport au terrain naturel avant travaux (TN).

Le terrain naturel est celui qui existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet de construction objet du permis.

Ne sont pas comptés les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures de faible emprise.

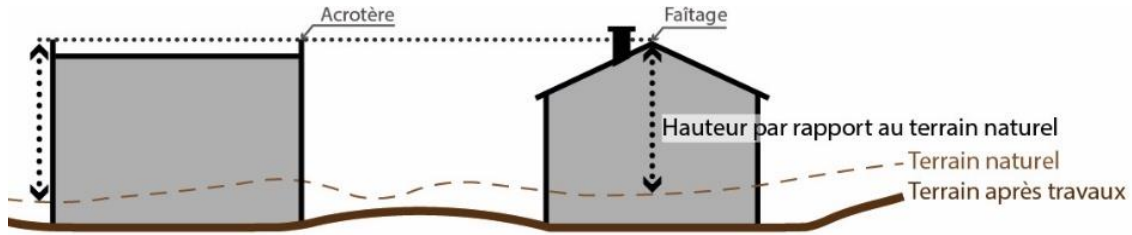


Schéma illustratif

DISPOSITION GENERALE

La hauteur des constructions est limitée à 15 mètres.

La hauteur des ouvrages techniques n'est pas réglementée.

Ue 4 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

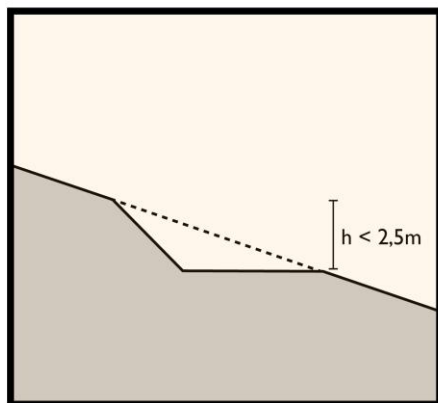
4.1 Intégration des constructions

Les déblais et remblais devront être adaptés de façon à intégrer la construction au terrain. La construction s'adaptera au terrain et non l'inverse.

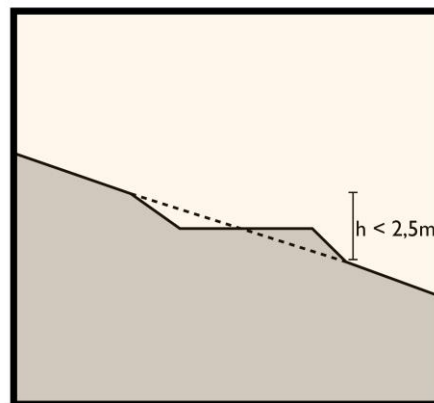
Les déblais liés à la construction seront répandus sur la parcelle, de préférence, ou évacués.

Les déblais qui ne sont pas liés à l'accès aux constructions sont limités à 2,5 mètres.

La hauteur totale cumulée des déblais et remblais qui n'est pas liée à l'accès aux constructions est limitée à 2,5 mètres.



DEBLAIS
Hauteur maximum autorisée = 2,5m



DEBLAIS / REMBLAIS
Hauteur cumulée maximum autorisée = 2,5m

Ils ne dépasseront pas 0,50 mètre dans une bande de 2 mètres le long des limites de propriété et se termineront au terrain naturel sur les limites.

4.2 Caractère et expression des façades

Les constructions ne doivent pas présenter un aspect général ou des éléments architecturaux d'un type régional affirmé et étranger à la région.

Sont interdits l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou enduits (carreaux de plâtre, briques creuses, plots de ciment ; parpaing, ...) ainsi que les panneaux de béton préfabriqués utilisés en clôture.

4.3 Clôtures

La clôture des terrains n'est pas obligatoire. L'édification de clôture est soumise à déclaration préalable conformément à la délibération du Conseil Municipal du 26 octobre 2007.

Les clôtures seront du type :

- Muret avec grillage ou bois à claire-voie³. Le muret ne devra pas dépasser 0,6m.
- Haie végétale variée avec au minimum trois espèces locales différentes,
- Grillage simple.

Les clôtures pleines sont autorisées en limite séparative mais interdites en limite des voies et emprises publiques.

La hauteur totale de la clôture ne devra pas dépasser 1,80m.

Toutefois une hauteur différente pourra être autorisée en cas de continuité d'un mur préexistant. La hauteur maximale sera celle du mur préexistant.

Les clôtures implantées à proximité des carrefours des voies publiques ouvertes à la circulation automobile, devront être établies (et entretenues) de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne ou un danger pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité.

Dans les secteurs affectés par des risques d'inondation, de crue torrentielle, de ruissellement sur versant identifiés par le PPR, les clôtures minérales pourront être interdites ou limitées afin de permettre la libre circulation des eaux de débordement ou de ruissellement. Il est souhaité un simple grillage doublé ou non d'une haie vive, un dispositif à claire-voie de conception simple ou tout autre dispositif prescrit ou accepté par le règlement du PPR.

4.4 Murs de soutènement

Les murs de soutènement devront s'intégrer avec l'environnement naturel ou urbain.

Les matériaux de récupération sont interdits pour la réalisation de murs de soutènement (pneus, poteaux électriques, palettes, ...).

4.5 Architecture durable

Les projets participeront dans leur aménagement et leur construction à la mise en œuvre des objectifs de qualité environnementale et de développement durable.

Sont notamment recommandés :

- Les dispositifs de récupération des eaux pluviales (citernes pour arrosage des jardins, bassins ...) sous condition d'être intégrés à la construction et à l'aménagement de la parcelle,
- Les panneaux solaires sous réserve qu'ils soient intégrés à l'architecture des bâtiments,
- Une orientation plein Sud de la façade principale avec des dispositifs de protection solaire pour pallier la surchauffe d'été (plantations d'arbres à feuilles caduques, ...),
- La recherche d'une imperméabilisation minimale des sols,
- Des bâtiments répondant aux critères de qualité environnementale (compacité, forte isolation...).

Conformément à l'article L111.16 du Code de l'Urbanisme, d'autres matériaux ou procédés peuvent être utilisés, à condition qu'ils permettent d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés et sous réserve d'une bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

³ Claire-voie : qui présente des vides, des jours.

Ue 5 – Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

Les surfaces libres de toute construction et non indispensables à la circulation automobile ou piétonne devront être aménagées en espaces verts et entretenues.

Les espèces végétales autorisées seront d'essences locales.

PARTIE 3 – Equipements et réseaux

Ue 6 – Desserte pour les voies publiques

6.1 Accès

Les accès doivent être adaptés à l'opération et présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité des biens et des personnes :

- Le raccordement de l'accès à la voie publique présentera une surface dégagée suffisante pour la sécurité et la visibilité,
- Le nombre des accès sur la chaussée ne devra pas être multiplié. Ainsi en cas de division parcellaire, un accès commun sera recherché, quitte à déplacer celui existant,

6.2 Voirie

Les voies doivent avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux règles minimales de sécurité (voies adaptées à l'approche et au retournement des véhicules de protection civile, lutte contre l'incendie, de déneigement, brancardage, ...).

Le tracé de la voirie devra s'inscrire autant que possible dans un schéma de circulation continu (bouclage).

Ue 7 – Desserte par les réseaux

7.1 Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eau potable, conformément à la réglementation en vigueur et aux préconisations techniques des services intercommunaux en charge de la compétence Eau.

En l'absence de réseaux publics de distribution, l'alimentation en eau potable à partir d'un captage privé est possible dans le respect des dispositions relatives aux distributions privées à usage personnel ou collectif fixées par les articles L1321-1 à L1321-10 du Code de la Santé Publique.

7.2 Assainissement

La réalisation de réseaux séparatifs est obligatoire.

a) Zone desservie : Toute construction, installation nouvelle, ou toute construction ancienne faisant l'objet d'une restauration ou d'un changement de destination occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

Le raccordement au réseau public d'assainissement d'activités (industrielles, artisanale, commerciale ou autre) générant des eaux usées non domestiques dans le réseau public doit être autorisé au préalable par le gestionnaire du réseau et peut être subordonnée à la mise en place d'un prétraitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

b) Zone non desservie : il est admis un dispositif d'assainissement individuel, conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit. La filière d'assainissement sera conforme à la réglementation en vigueur, aux prescriptions du PPRi Isère Amont et du règlement des risques naturels issu de la carte des aléas.

La réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif en zone A (ou N) n'est possible que pour desservir un bâtiment implanté en zone U uniquement :

- Dans le cas où la mise aux normes du dispositif n'est pas techniquement possible dans le périmètre de la zone U.

- Dans le cas de la réhabilitation d'une construction existante pour laquelle la réalisation du dispositif n'est pas possible techniquement dans le périmètre de la zone U

En zone d'aléa faible de glissement de terrain (aléa Bg), comme indiqué au règlement graphique (carte 4.2.4), l'assainissement individuel par infiltration des eaux pluviales dans le sous-sol n'est pas possible sur ce secteur en l'absence d'exutoire pérenne.

8.6 Eaux pluviales

Dans les zones concernées par le PPRi ou le règlement des risques naturels issu de la carte des aléas, la gestion des eaux pluviales devra être conforme avec la réglementation qui s'applique sur le périmètre.

La gestion des eaux pluviales sur le terrain d'assiette des constructions devra être privilégiée (rétention, infiltration, etc.). Les constructions et aménagements réalisés sur le terrain doivent le cas échéant garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur ou vers un exutoire.

Les rejets d'eaux pluviales dans un réseau unitaire (ou dans un réseau d'eaux pluviales communal qui aboutit dans un réseau unitaire) des nouvelles constructions et aménagements (par exemple un parking) ne sont pas autorisés. Les eaux pluviales sont gérées à l'aide de dispositifs séparatifs, c'est-à-dire propres aux eaux pluviales et de ruissellement, sans aucune connexion avec le réseau d'assainissement.

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

7.3 Electricité et réseaux numériques

Les réseaux électriques et téléphoniques seront réalisés en souterrain

Toute construction principale nouvelle doit donner lieu à la mise en place d'infrastructures numériques (fourreau, etc.) adaptées au raccordement des réseaux, existants ou à venir, de desserte en services de communication électronique haut et très haut débit.

Dispositions applicables à la zone Ui

CARACTERE DE LA ZONE Ui

Extrait du Rapport de Présentation

La zone Ui correspond aux secteurs accueillant des activités économiques de Longifan et de l'Usine.

PARTIE I – Usage des sols et destination des constructions

Ui I – Destinations et sous-destinations

Les sous-destinations autorisées sont identifiées dans le tableau par le symbole suivant : **X**

Les sous-destinations autorisées sous conditions ou soumises à limitation de certains usages et affectations du sols, constructions et activités sont identifiées dans le tableau par le symbole suivant : **/**

Si aucun symbole présent : la destination est interdite

Destinations	Sous destinations	Ui
Exploitation agricole et forestière	- Exploitation agricole	
	- Exploitation forestière	
Habitation	- Logement	
	- Hébergement	
Commerce et activités de service	- Artisanat et commerce de détail	/
	- Restauration	
	- Commerce de gros	X
	- Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	/
	- Cinéma	
	- Hôtels	
	- Autres hébergements touristiques	
Equipements collectif et publics d'intérêt et services	- Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X
	- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X
	- Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	X
	- Salles d'art et de spectacles	X
	- Equipements sportifs	X
	- Autres équipements recevant du public	X
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	- Industrie	X
	- Entrepôt	X
	- Bureau	X
	- Centre de congrès et d'exposition	

Ui 2 – Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Secteurs soumis à des risques naturels identifiés au titre de l'article R151.34 1° du Code de l'Urbanisme :

Les constructions et installations peuvent être interdites ou soumises à des conditions spéciales, se référer :

- Au plan « 4.2.4 Risques naturels et zonage » et au document « 4.1 Règlement écrit – Partie 2 – Règlement des risques naturels »,
- Au PPRI Isère amont en annexe 5.2.1 du PLU,
- A l'arrêté et à la carte R111.3 en annexe 5.2.2 du PLU.

Trame de salubrité au titre de l'article R151.34 1° du Code de l'Urbanisme au regard de déficiences de l'assainissement :

Les secteurs couverts par une trame R151.34 1° regard de déficiences de l'assainissement sont inconstructibles, sauf exceptions définies ci-dessous :

- Les extensions limitées des constructions existantes, de l'ordre de 30% d'emprise au sol de la surface existante
- Les annexes,

La trame R151.34 1° sera levée après la délivrance de l'ordre de service de démarrage des travaux de mise aux normes de la STEU de Montmélian.

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les affouillements et exhaussement du sol sauf ceux nécessaires à la construction, aux équipements publics et d'intérêt collectif, à la gestion des eaux pluviales et à la réalisation de bassin d'agrément.
- Les dépôts et stockage de toute nature, hors bois et compost.

Pour les constructions à destination d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle : seules sont autorisés l'aménagement, la rénovation et l'extension des constructions existantes.

Pour les constructions à destination d'artisanat et de commerces de détail : seules sont autorisés l'aménagement, la rénovation et l'extension des constructions existantes.

Dans le cas d'un lotissement ou d'un permis de construire valant division, les règles du présent règlement s'apprécie à l'échelle de chaque lot issu de la division (y compris pour les limites séparatives), et non à l'échelle du lotissement ou du permis de construire valant division initiale, par dérogation au principe prévu au troisième alinéa de l'article R. 151-21 du Code de l'urbanisme.

PARTIE 2 – Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

Ui 3 – Volumétrie et implantation des constructions

3.1 Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à l'aplomb de tout point de la construction par rapport au terrain naturel avant travaux (TN).

Le terrain naturel est celui qui existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet de construction objet du permis.

Ne sont pas comptés les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures de faible emprise.

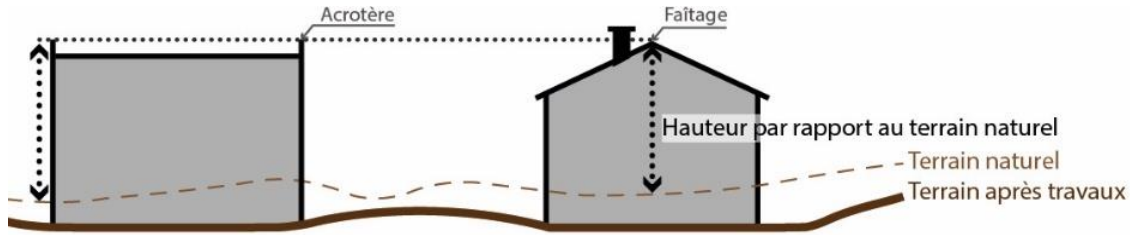


Schéma illustratif

DISPOSITION GENERALE

La hauteur des constructions est limitée à 12 mètres.

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

- La hauteur des équipements d'intérêt collectif et services publics ainsi que leurs ouvrages pourra être plus importante pour des raisons techniques ou architecturales.
- En cas de mise en œuvre d'une isolation par surélévation d'une toiture existante, est autorisé un dépassement de la hauteur maximale autorisée dans la limite de 30cm (*article R152.7 du Code de l'Urbanisme*).
- Lorsqu'une construction existante régulièrement édifiée n'est pas conforme aux prescriptions du présent article, l'aménagement, la réhabilitation et le changement de destination sont possibles dès lors qu'ils sont sans effet sur la hauteur de la construction existante.

3.2 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Pour l'application des règles ci-après, les débords de toiture et les ouvrages en encorbellement ne sont pas pris en compte dans la limite de 1,20 mètre. Tout débord et/ou surplomb de la construction (les débords de toiture et les ouvrages en encorbellement par exemple) sur une parcelle voisine ou sur les voies et emprises publiques est interdit. Les voies privées ouvertes à la circulation et les chemins ruraux sont concernés par les règles suivantes.

DISPOSITIONS GENERALES

Les constructions doivent s'implanter avec un recul minimum de 20 mètres par rapport à l'axe de la Route Départementale 1090.

Par rapport aux autres voies et emprises publiques elles doivent respecter un recul minimum de 5 mètres.

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES A TOUTES LES ZONES

L'implantation est libre dans les cas suivants :

- L'implantation des équipements d'intérêt collectif et services publics ainsi que leurs ouvrages techniques.
- Les aménagements de mise en accessibilité aux personnes à mobilité réduite.
- Les annexes de moins de 20 m² et les piscines.

La mise en place de dispositifs techniques nécessaires au renforcement de l'isolation thermique par l'extérieur des constructions préexistantes à la date d'approbation du PLU est autorisé dans la limite de 30cm d'épaisseur (*article R152.6 du Code de l'Urbanisme*).

Lorsqu'une construction existante régulièrement édifiée n'est pas conforme aux prescriptions du présent article, l'aménagement, la réhabilitation et le changement de destination sont possibles dès lors qu'ils sont sans effet sur l'implantation de la construction existante.

3.3 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Pour l'application des règles ci-après, les débords de toiture et les ouvrages en encorbellement ne sont pas pris en compte dans la limite de 1,20 mètre. Tout débord et/ou surplomb de la construction (les débords de toiture et les ouvrages en encorbellement par exemple) sur une parcelle voisine ou sur les voies et emprises publiques est interdit.

DISPOSITIONS GENERALES

La distance comptée horizontalement entre tout point d'une construction et le point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres ($D = h/2 \geq 4$ mètres).

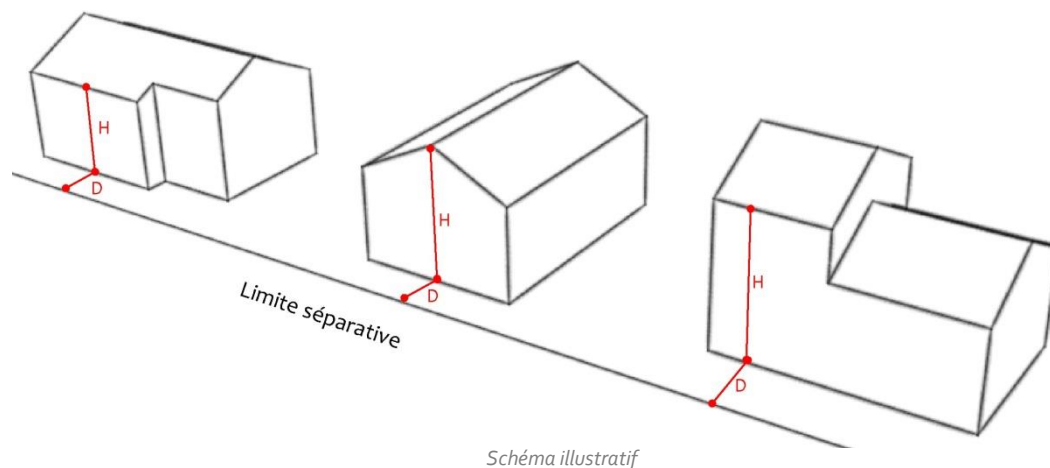


Schéma illustratif

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

L'implantation des constructions en limite est possible :

- En cas de construction simultanée,
- Pour s'accoler à une construction déjà existante en limite, si celle-ci ne comporte pas d'ouverture,

L'implantation des constructions est libre :

- Pour les annexes,
- Pour les constructions en souterrain par rapport au terrain naturel,
- Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics,

La mise en place de dispositifs techniques nécessaires au renforcement de l'isolation thermique par l'extérieur des constructions préexistantes à la date d'approbation du PLU est possible dans la marge de prospect dans la limite de 30 centimètres (article R152-6 du Code de l'Urbanisme).

Lorsqu'une construction existante régulièrement édifiée n'est pas conforme aux prescriptions du présent article, l'aménagement, la réhabilitation et le changement de destination sont possibles dès lors qu'ils sont sans effet sur l'implantation de la construction existante.

Ui 4– Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

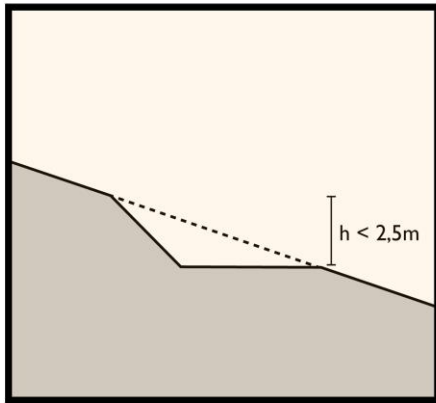
4.1 Intégration des constructions

Les déblais et remblais devront être adaptés de façon à intégrer la construction au terrain. La construction s'adaptera au terrain et non l'inverse.

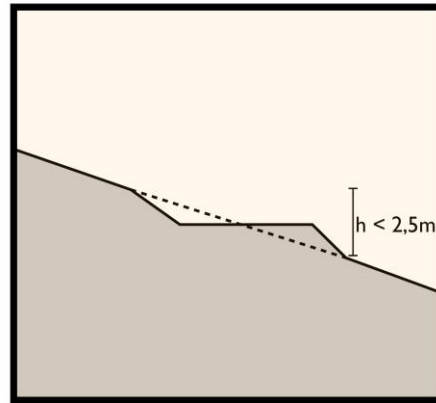
Les déblais liés à la construction seront répandus sur la parcelle, de préférence, ou évacués.

Les déblais qui ne sont pas liés à l'accès aux constructions sont limités à 2,5 mètres.

La hauteur totale cumulée des déblais et remblais qui n'est pas liée à l'accès aux constructions est limitée à 2,5 mètres.



DEBLAIS
Hauteur maximum autorisée = 2,5m



DEBLAIS / REMBLAIS
Hauteur cumulée maximum autorisée = 2,5m

Ils ne dépasseront pas 0,50 mètre dans une bande de 2 mètres le long des limites de propriété et se termineront au terrain naturel sur les limites.

4.2 Caractère et expression des façades

Les constructions ne doivent pas présenter un aspect général ou des éléments architecturaux d'un type régional affirmé et étranger à la région.

Sont interdits l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou enduits (carreaux de plâtre, briques creuses, plots de ciment ; parpaing, ...) ainsi que les panneaux de béton préfabriqués utilisés en clôture.

4.3 Toitures

Ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics

Les toits à pans seront à 2 pans avec une pente maximale de 50%. Dans le cas de pentes inférieures à 15%, l'habillage de toutes les faces par un bandeau ou un acrotère est obligatoire.

Les toitures terrasses sont autorisées à condition qu'elles soient végétalisées.

Ne sont autorisés que les matériaux de couverture de teinte mate.
L'utilisation de tôle nue d'aspect fibro ciment gris est interdite.

Les débords de toiture seront proportionnés au volume de bâtiment.

4.4 Façades

Ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

Les teintes de façade blanches et vives sont interdites.
Les tons neutres seront privilégiés.

Les appareils de climatisation, les caissons d'aérothermie et les antennes paraboliques sont interdits sur les façades vues depuis l'espace public. Toutefois, leur intégration en façade pourra être tolérée, de manière exceptionnelle, à condition qu'elle soit habillée.

Les coffrets techniques, devront être intégrés dans les murs des constructions ou des clôtures, ou enterrés.

4.5 Clôtures

La clôture des terrains n'est pas obligatoire. L'édification de clôture est soumise à déclaration préalable conformément à la délibération du Conseil Municipal du 26 octobre 2007.

Les clôtures seront du type :

- Muret avec grillage ou bois à claire-voie⁴. Le muret ne devra pas dépasser 0,6m.
- Haie végétale variée avec au minimum trois espèces locales différentes,
- Grillage simple.

Les clôtures pleines sont autorisées en limite séparative mais interdites en limite des voies et emprises publiques.

La hauteur totale de la clôture ne devra pas dépasser 1,80m.

Toutefois une hauteur différente pourra être autorisée en cas de continuité d'un mur préexistant. La hauteur maximale sera celle du mur préexistant.

Les clôtures implantées à proximité des carrefours des voies publiques ouvertes à la circulation automobile, devront être établies (et entretenues) de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne ou un danger pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité.

Dans les secteurs affectés par des risques d'inondation, de crue torrentielle, de ruissellement sur versant identifiés par le PPR, les clôtures minérales pourront être interdites ou limitées afin de permettre la libre circulation des eaux de débordement ou de ruissellement. Il est souhaité un simple grillage doublé ou non d'une haie vive, un dispositif à claire-voie de conception simple ou tout autre dispositif prescrit ou accepté par le règlement du PPR.

4.6 Murs de soutènement

Les murs de soutènement devront s'intégrer avec l'environnement naturel ou urbain.

Les matériaux de récupération sont interdits pour la réalisation de murs de soutènement (pneus, poteaux électriques, palettes, ...).

4.7 Architecture durable

Les projets participeront dans leur aménagement et leur construction à la mise en œuvre des objectifs de qualité environnementale et de développement durable.

Sont notamment recommandés :

- Les dispositifs de récupération des eaux pluviales (citernes pour arrosage des jardins, bassins ...) sous condition d'être intégrés à la construction et à l'aménagement de la parcelle,
- Les panneaux solaires sous réserve qu'ils soient intégrés à l'architecture des bâtiments,
- Une orientation plein Sud de la façade principale avec des dispositifs de protection solaire pour pallier la surchauffe d'été (plantations d'arbres à feuilles caduques, ...),
- La recherche d'une imperméabilisation minimale des sols,
- Des bâtiments répondant aux critères de qualité environnementale (compacité, forte isolation...).

Conformément à l'article L111.16 du Code de l'Urbanisme, d'autres matériaux ou procédés peuvent être utilisés, à condition qu'ils permettent d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés et sous réserve d'une bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

Ui 5 – Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

Les surfaces libres de toute construction et non indispensables à la circulation automobile ou piétonne devront être aménagées en espaces verts et entretenues.

Les espèces végétales autorisées seront d'essences locales.

Ui 6 – Stationnement

6.1 Généralités

⁴ Claire-voie : qui présente des vides, des jours.

Les aires de stationnement des véhicules automobiles imposées ci-après doivent être aménagées sur le tènement du projet, en dehors des voies publiques ou respecter les dispositions de l'article L151-33 du Code de l'Urbanisme (voir *Préambule*, page 5).

L'aire de stationnement comprend un emplacement de 12,50 m² (2,50 x 5,00) minimum et une aire de manœuvre adaptée.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations (habitat, bureaux, ...), les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au regard des superficies qu'elles occupent respectivement.

En fin de calcul, l'arrondi s'effectue par valeur supérieure à partir de 0,50.

6.2 Stationnement pour les véhicules motorisés

Afin d'assurer en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions et installation, il est exigé :

Destinations	Sous destinations	Règle applicable
Commerce et activités de service	- Artisanat et commerce de détail	Une place par tranche entamée de 100m ² de surface de plancher.
	- Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Une place par tranche entamée de 100m ² de surface de plancher.
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	- Industrie	
	- Entrepôt	
	- Bureau	Une place pour 25m ² de surface de plancher.

6.3 Stationnement pour les vélos

Pour les constructions à usage d'habitation, ces places seront aménagées dans des locaux fermés, sécurisés et facilement accessibles. Une place de stationnement vélo sera au moins égale à 1,8m².

Pour les autres destinations, il pourra s'agir d'emplacements sécurisés et facilement accessibles (*exemple : arceaux*).

Pour les destinations suivantes, doivent être prévus pour le stationnement des vélos :

Destinations	Sous destinations	Règle applicable
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	- Bureau	Pour toute nouvelle construction, une place pour 50m ² de surface de plancher.

PARTIE 3 – Equipements et réseaux

Ui 7– Desserte pour les voies publiques

7.1 Accès

Les accès doivent être adaptés à l'opération et présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité des biens et des personnes :

- Le raccordement de l'accès à la voie publique présentera une surface dégagée suffisante pour la sécurité et la visibilité,

- Le nombre des accès sur la chaussée ne devra pas être multiplié. Ainsi en cas de division parcellaire, un accès commun sera recherché, quitte à déplacer celui existant,

Sur le terrain d'assiette, les voies d'accès aux nouvelles constructions doivent avoir une largeur minimale de 6 mètres.

7.2 Voirie

Les voies doivent avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux règles minimales de sécurité (voies adaptées à l'approche et au retournement des véhicules de protection civile, lutte contre l'incendie, de déneigement, brancardage, ...).

Le tracé de la voirie devra s'inscrire autant que possible dans un schéma de circulation continu (bouclage).

Ui 8 – Desserte par les réseaux

8.1 Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eau potable, conformément à la réglementation en vigueur et aux préconisations techniques des services intercommunaux en charge de la compétence Eau.

En l'absence de réseaux publics de distribution, l'alimentation en eau potable à partir d'un captage privé est possible dans le respect des dispositions relatives aux distributions privés à usage personnel ou collectif fixées par les articles L1321-1 à L1321-10 du Code de la Santé Publique.

8.2 Assainissement

La réalisation de réseaux séparatifs est obligatoire.

a) Zone desservie : Toute construction, installation nouvelle, ou toute construction ancienne faisant l'objet d'une restauration ou d'un changement de destination occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

Le raccordement au réseau public d'assainissement d'activités (industrielles, artisanale, commerciale ou-autre) générant des eaux usées non domestiques dans le réseau public doit être autorisé au préalable par le gestionnaire du réseau et peut être subordonnée à la mise en place d'un prétraitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

b) Zone non desservie : il est admis un dispositif d'assainissement individuel, conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit. La filière d'assainissement sera conforme à la réglementation en vigueur, aux prescriptions du PPRi Isère Amont et du règlement des risques naturels issu de la carte des aléas.

La réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif en zone A (ou N) n'est possible que pour desservir un bâtiment implanté en zone U uniquement :

- Dans le cas où la mise aux normes du dispositif n'est pas techniquement possible dans le périmètre de la zone U.
- Dans le cas de la réhabilitation d'une construction existante pour laquelle la réalisation du dispositif n'est pas possible techniquement dans le périmètre de la zone U

En zone d'aléa faible de glissement de terrain (aléa Bg), comme indiqué au règlement graphique (carte 4.2.4), l'assainissement individuel par infiltration des eaux pluviales dans le sous-sol n'est pas possible sur ce secteur en l'absence d'exutoire pérenne.

8.7 Eaux pluviales

Dans les zones concernées par le PPRi ou le règlement des risques naturels issu de la carte des aléas, la gestion des eaux pluviales devra être conforme avec la réglementation qui s'applique sur le périmètre.

La gestion des eaux pluviales sur le terrain d'assiette des constructions devra être privilégiée (rétention, infiltration, etc.). Les constructions et aménagements réalisés sur le terrain doivent le cas échéant garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur ou vers un exutoire.

Les rejets d'eaux pluviales dans un réseau unitaire (ou dans un réseau d'eaux pluviales communal qui aboutit dans un réseau unitaire) des nouvelles constructions et aménagements (par exemple un parking) ne sont pas autorisés. Les eaux pluviales sont gérées à l'aide de dispositifs séparatifs, c'est-à-dire propres aux eaux pluviales et de ruissellement, sans aucune connexion avec le réseau d'assainissement.

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

8.3 Electricité et réseaux numériques

Les réseaux électriques et téléphoniques seront réalisés en souterrain

Toute construction principale nouvelle doit donner lieu à la mise en place d'infrastructures numériques (fourreau, etc.) adaptées au raccordement des réseaux, existants ou à venir, de desserte en services de communication électronique haut et très haut débit.

Dispositions applicables à la zone Ut

CARACTERE DE LA ZONE Ut

Extrait du Rapport de Présentation

La zone Ut correspond à un secteur destiné à l'accueil d'un camping à l'Etraz

PARTIE I – Usage des sols et destination des constructions

Ut I – Destinations et sous-destinations

Les sous-destinations autorisées sont identifiées dans le tableau par le symbole suivant : **X**

Les sous-destinations autorisées sous conditions ou soumises à limitation de certains usages et affectations du sols, constructions et activités sont identifiées dans le tableau par le symbole suivant : /

Si aucun symbole présent : la destination est interdite

Destinations	Sous destinations	Ut
Exploitation agricole et forestière	- Exploitation agricole - Exploitation forestière	
Habitation	- Logement - Hébergement	
Commerce et activités de service	- Artisanat et commerce de détail - Restauration - Commerce de gros - Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle - Cinéma - Hôtels - Autres hébergements touristiques	X
Equipements collectif et publics d'intérêt et services	- Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés - Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés - Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale - Salles d'art et de spectacles - Equipements sportifs - Autres équipements recevant du public	X X
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	- Industrie - Entrepôt - Bureau	

Destinations	Sous destinations	Ut
	- Centre de congrès et d'exposition	

Ut 2 – Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Trame de salubrité au titre de l'article R151.34 1° du Code de l'Urbanisme au regard de déficiences de l'assainissement :

Les secteurs couverts par une trame R151.34 1° regard de déficiences de l'assainissement sont inconstructibles, sauf exceptions définies ci-dessous :

- Les extensions limitées des constructions existantes, de l'ordre de 30% d'emprise au sol de la surface existante
- Les annexes,

La trame R151.34 1° sera levée après la délivrance de l'ordre de service de démarrage des travaux de mise aux normes de la STEU de Montmélian.

Sont autorisées les habitations légères de loisirs, les terrains de camping et de caravanning ainsi que les constructions et installations nécessaires à cette activité.

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les affouillements et exhaussement du sol sauf ceux nécessaires aux constructions et occupations du sol autorisées dans la zone, aux équipements publics et d'intérêt collectif, à la gestion des eaux pluviales et à la réalisation de bassin d'agrément.
- Les dépôts et stockage de toute nature, hors bois et compost.

Dans le cas d'un lotissement ou d'un permis de construire valant division, les règles du présent règlement s'apprécie à l'échelle de chaque lot issu de la division (y compris pour les limites séparatives), et non à l'échelle du lotissement ou du permis de construire valant division initiale, par dérogation au principe prévu au troisième alinéa de l'article R. 151-21 du Code de l'urbanisme.

PARTIE 2 – Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

Ut 3 – Volumétrie et implantation des constructions

3.1 Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à l'aplomb de tout point de la construction par rapport au terrain naturel avant travaux (TN).

Le terrain naturel est celui qui existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet de construction objet du permis.

Ne sont pas comptés les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures de faible emprise.

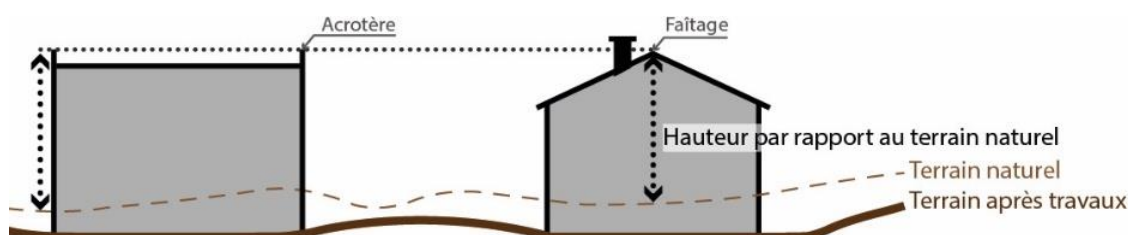


Schéma illustratif

DISPOSITION GENERALE

La hauteur des constructions est limitée à 7 mètres.

DISPOSITION PARTICULIÈRE

La hauteur des équipements d'intérêt collectif et services publics ainsi que leurs ouvrages pourra être plus importante pour des raisons techniques ou architecturales.

3.2 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Pour l'application des règles ci-après, les débords de toiture et les ouvrages en encorbellement ne sont pas pris en compte dans la limite de 1,20 mètre. Tout débord et/ou surplomb de la construction (les débords de toiture et les ouvrages en encorbellement par exemple) sur une parcelle voisine ou sur les voies et emprises publiques est interdit. Les voies privées ouvertes à la circulation et les chemins ruraux sont concernés par les règles suivantes.

DISPOSITIONS GENERALES

Les constructions doivent respecter un recul minimum de 3 mètres de la limite des voies ou emprises publiques.

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

L'implantation est libre dans les cas suivants :

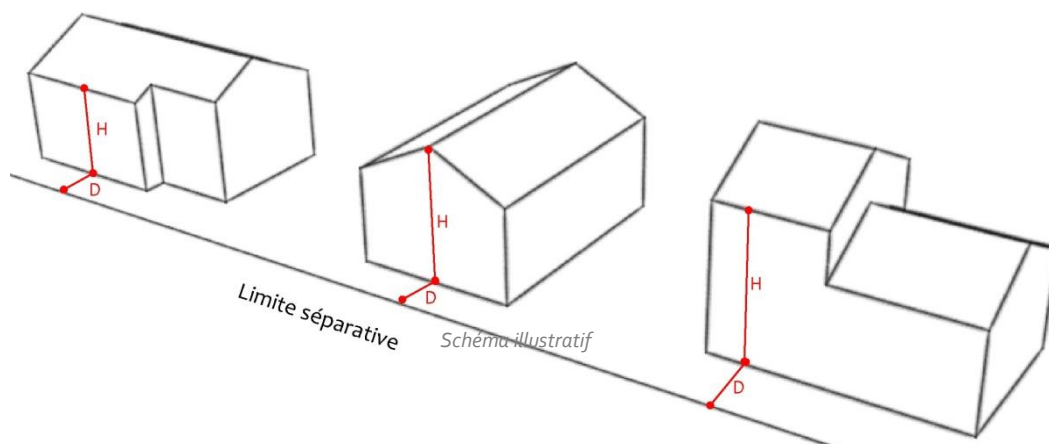
- L'implantation des équipements d'intérêt collectif et services publics ainsi que leurs ouvrages techniques.
- Les aménagements de mise en accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

La mise en place de dispositifs techniques nécessaires au renforcement de l'isolation thermique par l'extérieur des constructions préexistantes à la date d'approbation du PLU est autorisé dans la limite de 30cm d'épaisseur (article R152.6 du Code de l'Urbanisme).

3.3 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Pour l'application des règles ci-après, les débords de toiture et les ouvrages en encorbellement ne sont pas pris en compte dans la limite de 1,20 mètre. Tout débord et/ou surplomb de la construction (les débords de toiture et les ouvrages en encorbellement par exemple) sur une parcelle voisine ou sur les voies et emprises publiques est interdit.

La distance comptée horizontalement entre tout point d'une construction et le point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ($D = h/2 \geq 3$ mètres).



DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

L'implantation des constructions en limite est possible :

- En cas de construction simultanée,
- Pour s'accoler à une construction déjà existante en limite, si celle-ci ne comporte pas d'ouverture,

L'implantation des constructions est libre :

- Pour les annexes,
- Pour les constructions en souterrain par rapport au terrain naturel,
- Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics,

La mise en place de dispositifs techniques nécessaires au renforcement de l'isolation thermique par l'extérieur des constructions préexistantes à la date d'approbation du PLU est possible dans la marge de prospect dans la limite de 30 centimètres (*article R152-6 du Code de l'Urbanisme*).

Ut 4 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

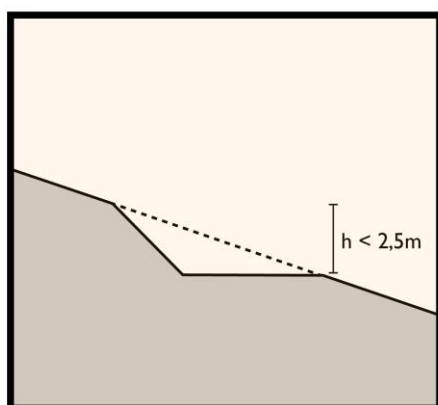
4.1 Intégration des constructions

Les déblais et remblais devront être adaptés de façon à intégrer la construction au terrain. La construction s'adaptera au terrain et non l'inverse.

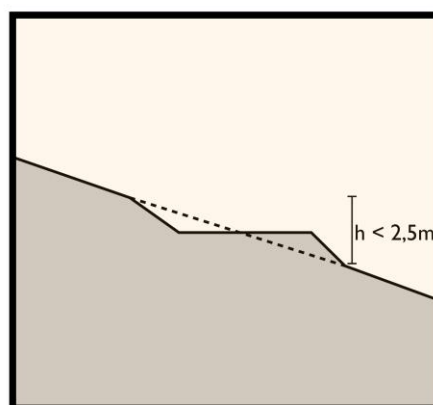
Les déblais liés à la construction seront répandus sur la parcelle, de préférence, ou évacués.

Les déblais qui ne sont pas liés à l'accès aux constructions sont limités à 2,5 mètres.

La hauteur totale cumulée des déblais et remblais qui n'est pas liée à l'accès aux constructions est limitée à 2,5 mètres.



DEBLAIS
Hauteur maximum autorisée = 2,5m



DEBLAIS / REMBLAIS
Hauteur cumulée maximum autorisée = 2,5m

Ils ne dépasseront pas 0,50 mètre dans une bande de 2 mètres le long des limites de propriété et se termineront au terrain naturel sur les limites.

4.2 Caractère et expression des façades

Les constructions ne doivent pas présenter un aspect général ou des éléments architecturaux d'un type régional affirmé et étranger à la région.

Sont interdits l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou enduits (carreaux de plâtre, briques creuses, plots de ciment ; parpaing, ...) ainsi que les panneaux de béton préfabriqués utilisés en clôture.

4.3 Façades

Ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

Les teintes de façade blanches et vives sont interdites.
Les tons neutres seront privilégiés.

Les appareils de climatisation, les caissons d'aérothermie et les antennes paraboliques sont interdits sur les façades vues depuis l'espace public. Toutefois, leur intégration en façade pourra être tolérée, de manière exceptionnelle, à condition qu'elle soit habillée.
Les coffrets techniques, devront être intégrés dans les murs des constructions ou des clôtures, ou enterrés.

4.4 Clôtures

La clôture des terrains n'est pas obligatoire. L'édification de clôture est soumise à déclaration préalable conformément à la délibération du Conseil Municipal du 26 octobre 2007.

Les clôtures seront du type :

- Muret avec grillage ou bois à claire-voie⁵. Le muret ne devra pas dépasser 0,6m.
- Haie végétale variée avec au minimum trois espèces locales différentes,
- Grillage simple.

Les clôtures pleines sont autorisées en limite séparative mais interdites en limite des voies et emprises publiques.

La hauteur totale de la clôture ne devra pas dépasser 1,80m.

Toutefois une hauteur différente pourra être autorisée en cas de continuité d'un mur préexistant. La hauteur maximale sera celle du mur préexistant.

Les clôtures implantées à proximité des carrefours des voies publiques ouvertes à la circulation automobile, devront être établies (et entretenues) de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne ou un danger pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité.

4.5 Murs de soutènement

Les murs de soutènement devront s'intégrer avec l'environnement naturel ou urbain.

Les matériaux de récupération sont interdits pour la réalisation de murs de soutènement (pneus, poteaux électriques, palettes, ...).

4.6 Architecture durable

Les projets participeront dans leur aménagement et leur construction à la mise en œuvre des objectifs de qualité environnementale et de développement durable.

Sont notamment recommandés :

- Les dispositifs de récupération des eaux pluviales (citernes pour arrosage des jardins, bassins ...) sous condition d'être intégrés à la construction et à l'aménagement de la parcelle,
- Les panneaux solaires sous réserve qu'ils soient intégrés à l'architecture des bâtiments,
- Une orientation plein Sud de la façade principale avec des dispositifs de protection solaire pour pallier la surchauffe d'été (plantations d'arbres à feuilles caduques, ...),
- La recherche d'une imperméabilisation minimale des sols,
- Des bâtiments répondant aux critères de qualité environnementale (compacité, forte isolation...).

Conformément à l'article L111.16 du Code de l'Urbanisme, d'autres matériaux ou procédés peuvent être utilisés, à condition qu'ils permettent d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés et sous réserve d'une bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

⁵ Claire-voie : qui présente des vides, des jours.

Ut 5 – Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

Les surfaces libres de toute construction et non indispensables à la circulation automobile ou piétonne devront être aménagées en espaces verts et entretenues.

Les espèces végétales autorisées seront d'essences locales.

PARTIE 3 – Equipements et réseaux

Ut 6– Desserte pour les voies publiques

6.1 Accès

Les accès doivent être adaptés à l'opération et présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité des biens et des personnes :

- Le raccordement de l'accès à la voie publique présentera une surface dégagée suffisante pour la sécurité et la visibilité,
- Le nombre des accès sur la chaussée ne devra pas être multiplié. Ainsi en cas de division parcellaire, un accès commun sera recherché, quitte à déplacer celui existant,

6.2 Voirie

Les voies doivent avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux règles minimales de sécurité (voies adaptées à l'approche et au retournement des véhicules de protection civile, lutte contre l'incendie, de déneigement, brancardage, ...).

Le tracé de la voirie devra s'inscrire autant que possible dans un schéma de circulation continu (bouclage).

Ut 7 – Desserte par les réseaux

7.1 Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eau potable, conformément à la réglementation en vigueur et aux préconisations techniques des services intercommunaux en charge de la compétence Eau.

En l'absence de réseaux publics de distribution, l'alimentation en eau potable à partir d'un captage privé est possible dans le respect des dispositions relatives aux distributions privées à usage personnel ou collectif fixées par les articles L1321-1 à L1321-10 du Code de la Santé Publique.

7.2 Assainissement

La réalisation de réseaux séparatifs est obligatoire.

a) Zone desservie : Toute construction, installation nouvelle, ou toute construction ancienne faisant l'objet d'une restauration ou d'un changement de destination occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

Le raccordement au réseau public d'assainissement d'activités (industrielles, artisanale, commerciale ou autre) générant des eaux usées non domestiques dans le réseau public doit être autorisé au préalable par le gestionnaire du réseau et peut être subordonnée à la mise en place d'un prétraitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

b) Zone non desservie : il est admis un dispositif d'assainissement individuel, conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit. La filière d'assainissement sera conforme à la réglementation en vigueur, aux prescriptions du PPRi Isère Amont et du règlement des risques naturels issu de la carte des aléas.

La réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif en zone A (ou N) n'est possible que pour desservir un bâtiment implanté en zone U uniquement :

- Dans le cas où la mise aux normes du dispositif n'est pas techniquement possible dans le périmètre de la zone U.

- Dans le cas de la réhabilitation d'une construction existante pour laquelle la réalisation du dispositif n'est pas possible techniquement dans le périmètre de la zone U

En zone d'aléa faible de glissement de terrain (aléa Bg), comme indiqué au règlement graphique (carte 4.2.4), l'assainissement individuel par infiltration des eaux pluviales dans le sous-sol n'est pas possible sur ce secteur en l'absence d'exutoire pérenne.

8.8 Eaux pluviales

Dans les zones concernées par le PPRi ou le règlement des risques naturels issu de la carte des aléas, la gestion des eaux pluviales devra être conforme avec la réglementation qui s'applique sur le périmètre.

La gestion des eaux pluviales sur le terrain d'assiette des constructions devra être privilégiée (rétention, infiltration, etc.). Les constructions et aménagements réalisés sur le terrain doivent le cas échéant garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur ou vers un exutoire.

Les rejets d'eaux pluviales dans un réseau unitaire (ou dans un réseau d'eaux pluviales communal qui aboutit dans un réseau unitaire) des nouvelles constructions et aménagements (par exemple un parking) ne sont pas autorisés. Les eaux pluviales sont gérées à l'aide de dispositifs séparatifs, c'est-à-dire propres aux eaux pluviales et de ruissellement, sans aucune connexion avec le réseau d'assainissement.

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

7.3 Electricité et réseaux numériques

Les réseaux électriques et téléphoniques seront réalisés en souterrain

Toute construction principale nouvelle doit donner lieu à la mise en place d'infrastructures numériques (fourreau, etc.) adaptées au raccordement des réseaux, existants ou à venir, de desserte en services de communication électronique haut et très haut débit.

Dispositions applicables aux zones AUb et AUc

CARACTERE DES ZONES AUb et AUc :

Extrait du Rapport de Présentation

Les zones à urbaniser sont des secteurs qui ont un caractère naturel, peu ou pas bâtis, et qui sont destinés à recevoir une urbanisation regroupant habitat, commerces, services et équipements urbains. Les voies publiques et les réseaux existants à la périphérie immédiate d'une zone à urbaniser ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les Orientations d'Aménagement et de Programmation et le Règlement définissent les conditions d'ouverture à l'urbanisation de la zone.

Sont délimitées dans le PLU :

- La **zone AUb** : secteur destiné à être ouvert à une urbanisation de densité soutenue,
- La **zone AUc** : secteur destiné à être ouvert à une urbanisation de densité moyenne.

Ces secteurs font l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation décrites dans le document correspondant du PLU (pièce n° 3).

PARTIE I – Usage des sols et destination des constructions

AU I – Destinations et sous-destinations

Les sous-destinations autorisées sont identifiées dans le tableau par le symbole suivant : **X**

Les sous-destinations autorisées sous conditions ou soumises à limitation de certains usages et affectations du sols, constructions et activités sont identifiées dans le tableau par le symbole suivant : **/**

Si aucun symbole présent : la destination est interdite

Destinations	Sous destinations	AUb et AUc
Exploitation agricole et forestière	- Exploitation agricole	
	- Exploitation forestière	
Habitation	- Logement	X
	- Hébergement	X
Commerce et activités de service	- Artisanat et commerce de détail	/
	- Restauration	X
	- Commerce de gros	
	- Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X
	- Cinéma	X
	- Hôtels	X
	- Autres hébergements touristiques	X

Destinations	Sous destinations	AUb et AUc
Equipements d'intérêt collectif et services publics	- Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X
	- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X
	- Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	X
	- Salles d'art et de spectacles	X
	- Equipements sportifs	X
	- Autres équipements recevant du public	X
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	- Industrie	
	- Entrepôt	
	- Bureau	X
	- Centre de congrès et d'exposition	

AU 2 – Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

L'urbanisation doit être compatible avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Secteurs soumis à des risques naturels identifiés au titre de l'article R151.34 1° du Code de l'Urbanisme :

Les constructions et installations peuvent être interdites ou soumises à des conditions spéciales, se référer :

- Au plan « 4.2.4 Risques naturels et zonage » et au document « 4.1 Règlement écrit – Partie 2 – Règlement des risques naturels »,
- Au PPRI Isère amont en annexe 5.2.1 du PLU,
- A l'arrêté et à la carte R111.3 en annexe 5.2.2 du PLU.

Trame de salubrité au titre de l'article R151.34 1° du Code de l'Urbanisme au regard de déficiences de l'assainissement :

Les secteurs couverts par une trame R151.34 1° regard de déficiences de l'assainissement sont inconstructibles, sauf exceptions définies ci-dessous :

- Les extensions limitées des constructions existantes, de l'ordre de 30% d'emprise au sol de la surface existante
- Les annexes,

La trame R151.34 1° sera levée après la délivrance de l'ordre de service de démarrage des travaux de mise aux normes de la STEU de Montmélian.

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les affouillements et exhaussement du sol sauf ceux nécessaires à la construction, aux équipements publics et d'intérêt collectif, à la gestion des eaux pluviales et à la réalisation de bassin d'agrément.
- Les dépôts et stockage de toute nature, hors bois et compost.

Artisanat et commerces de détail : Les constructions sont autorisées sous réserves de ne pas générer des risques de nuisances pour les habitations.

Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) soumises à déclaration ou à enregistrement sont autorisées à condition qu'elles n'entraînent pas pour le voisinage une incommodité et qu'elles ne soient pas susceptibles de générer de graves atteintes à l'environnement et à la santé publique.

En opposition troisième alinéa de l'article R. 151-21, l'application des règles résultant de la division d'une parcelle se décline sur chaque parcelle issue de cette fusion (y compris pour les limites séparatives).

AU 3 Mixité fonctionnelle et sociale

Secteurs de mixité sociale repérés au titre de l'article L151-15 du Code de l'Urbanisme : en cas de réalisation de constructions à destination d'habitation, l'ensemble du périmètre devra intégrer une part minimale de 20% de logements locatifs sociaux. *Le nombre de logements à réaliser sera arrondi à l'entier le plus proche. L'entier et demi sera arrondi à l'entier inférieur.*

PARTIE 2 – Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

AU 4 – Volumétrie et implantation des constructions

4.1 Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à l'aplomb de tout point de la construction par rapport au terrain naturel avant travaux (TN).

Le terrain naturel est celui qui existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet de construction objet du permis.

Ne sont pas comptés les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures de faible emprise.

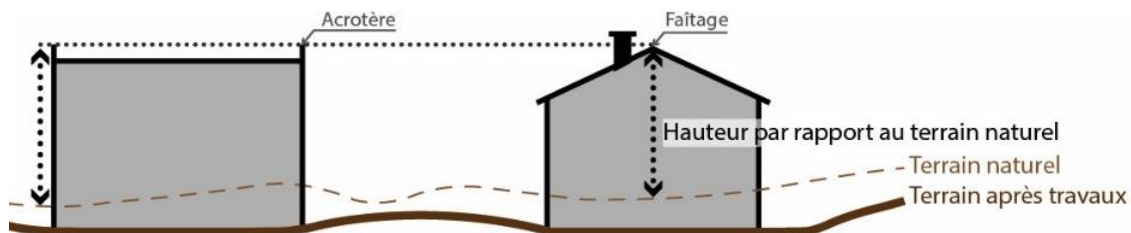


Schéma illustratif

DISPOSITION GENERALE APPLICABLE A LA **ZONE AUb**

La hauteur des constructions est limitée à 10 mètres.

La hauteur des constructions à sous-destination d'hébergement est limitée à 13 mètres.

DISPOSITION GENERALE APPLICABLE A LA **ZONE AUc**

La hauteur des constructions est limitée à 10 mètres.

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES A **TOUTES LES ZONES**

- La hauteur des équipements d'intérêt collectif et services publics ainsi que leurs ouvrages pourra être plus importante pour des raisons techniques ou architecturales.

4.2 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Pour l'application des règles ci-après, les débords de toiture et les ouvrages en encorbellement ne sont pas pris en compte dans la limite de 1,20 mètre. Tout débord et/ou surplomb de la construction (les débords de toiture et les ouvrages en encorbellement par exemple) sur une parcelle voisine ou sur les voies et emprises publiques est interdit.

Les voies privées ouvertes à la circulation et les chemins ruraux sont concernés par les règles suivantes.

DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES A LA **ZONE AUb**

Les constructions doivent s'implanter avec un recul minimum de 20 mètres par rapport à l'axe de la Route Départementale 1090.

Par rapport aux autres voies et emprises publiques elles peuvent s'implanter en limite ou alors respecter un recul minimum de 5 mètres.

DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES A LA **ZONE AUc**

Les constructions doivent s'implanter avec un recul minimum de 20 mètres par rapport à l'axe de la Route Départementale 1090.

Par rapport aux autres voies et emprises publiques elles doivent respecter un recul minimum de 5 mètres.

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES A **TOUTES LES ZONES**

L'implantation est libre dans les cas suivants :

- L'implantation des équipements d'intérêt collectif et services publics ainsi que leurs ouvrages techniques.
- Les aménagements de mise en accessibilité aux personnes à mobilité réduite.
- Les annexes de moins de 20 m² et les piscines.

La mise en place de dispositifs techniques nécessaires au renforcement de l'isolation thermique par l'extérieur des constructions préexistantes à la date d'approbation du PLU est autorisé dans la limite de 30cm d'épaisseur (article R152.6 du Code de l'Urbanisme).

4.3 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Pour l'application des règles ci-après, les débords de toiture et les ouvrages en encorbellement ne sont pas pris en compte dans la limite de 1,20 mètre. Tout débord et/ou surplomb de la construction (les débords de toiture et les ouvrages en encorbellement par exemple) sur une parcelle voisine ou sur les voies et emprises publiques est interdit.

DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES A LA **ZONE AUb et AUc**

La distance comptée horizontalement entre tout point d'une construction et le point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ($D = h/2 \geq 3$ mètres).

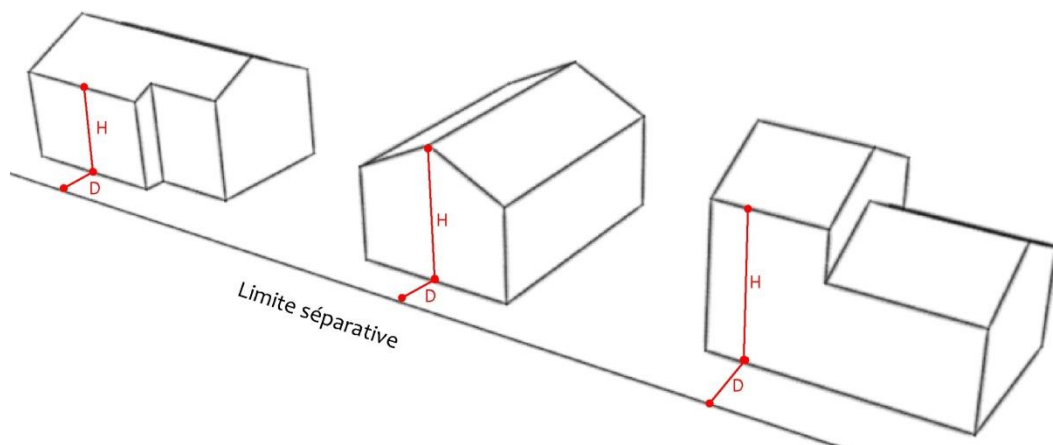


Schéma illustratif

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES A **TOUTES LES ZONES**

L'implantation des constructions en limite est possible :

- En cas de construction simultanée,
- Pour s'accoler à une construction déjà existante en limite, si celle-ci ne comporte pas d'ouverture,

L'implantation des constructions est libre :

- Pour les annexes,
- Pour les constructions en souterrain par rapport au terrain naturel,
- Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics,

La mise en place de dispositifs techniques nécessaires au renforcement de l'isolation thermique par l'extérieur des constructions préexistantes à la date d'approbation du PLU est possible dans la marge de prospect dans la limite de 30 centimètres (*article R152-6 du Code de l'Urbanisme*).

AU 5 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

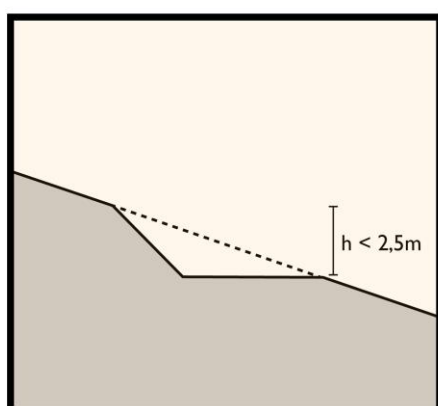
5.1 Intégration des constructions

Les déblais et remblais devront être adaptés de façon à intégrer la construction au terrain. La construction s'adaptera au terrain et non l'inverse.

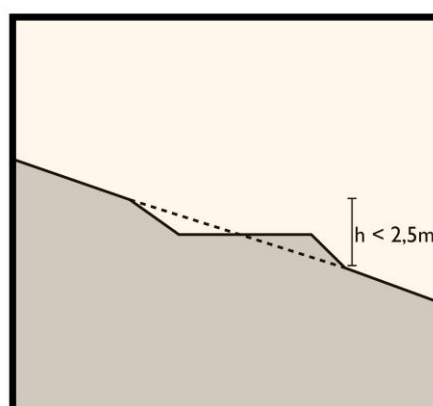
Les déblais liés à la construction seront répandus sur la parcelle, de préférence, ou évacués.

Les déblais qui ne sont pas liés à l'accès aux constructions sont limités à 2,5 mètres.

La hauteur totale cumulée des déblais et remblais qui n'est pas liée à l'accès aux constructions est limitée à 2,5 mètres.



DEBLAIS
Hauteur maximum autorisée = 2,5m



DEBLAIS / REMBLAIS
Hauteur cumulée maximum autorisée = 2,5m

Ils ne dépasseront pas 0,50 mètre dans une bande de 2 mètres le long des limites de propriété et se termineront au terrain naturel sur les limites.

5.2 Caractère et expression des façades

Les constructions ne doivent pas présenter un aspect général ou des éléments architecturaux d'un type régional affirmé et étranger à la région.

Sont interdits l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou enduits (carreaux de plâtre, briques creuses, plots de ciment ; parpaing, ...) ainsi que les panneaux de béton préfabriqués utilisés en clôture.

5.3 Toitures

Ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics

Disposition générale

Les toitures des constructions devront comporter deux pans minimum, avec des pentes comprises entre 50% et 100%.

Les dépassées de toiture seront de 0,60m minimum (hors annexes et vérandas).

Dispositions particulières

Des pentes inférieures pourront être autorisées pour :

- les annexes isolées,
- les vérandas, dans le cas où la pente de toiture du corps principal de la construction ne permet pas techniquement l'implantation de véranda (remontée d'étanchéité, hauteur de passage, hauteur à l'égout de la partie basse de la véranda) et dans la limite d'une harmonie visuelle des deux pentes.

Les toitures-terrasses non végétalisées sont autorisées à condition qu'elles représentent une surface maximale de 30% de l'emprise au sol du bâtiment principal.

Aspect

Les matériaux de couverture mis en œuvre devront être de teinte brun rouge ou rouge vieilli.

Pour les nouvelles constructions, les teintes sombres (noir, ardoise, anthracite, gris-noir, gris, ...) sont interdites. L'aménagement et l'extension des toitures existantes en ardoise ou bac acier, pourront être autorisés dans le même matériau ou dans un matériau d'aspect similaire.

Les matériaux translucides ou transparents sont autorisés pour les vérandas, marquises ou auvents.

5.4 Façades

Ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

Les teintes de façade blanches et vives sont interdites.

Les tons neutres seront privilégiés.

Les appareils de climatisation, les caissons d'aérothermie et les antennes paraboliques sont interdits sur les façades vues depuis l'espace public. Toutefois, leur intégration en façade pourra être tolérée, de manière exceptionnelle, à condition qu'elle soit habillée.

Les coffrets techniques, devront être intégrés dans les murs des constructions ou des clôtures, ou enterrés.

5.5 Clôtures

La clôture des terrains n'est pas obligatoire. L'édification de clôture est soumise à déclaration préalable conformément à la délibération du Conseil Municipal du 26 octobre 2007.

Les clôtures seront du type :

- Muret avec grillage ou bois à claire-voie⁶,
- Haie végétale variée avec au minimum trois espèces locales différentes,
- Grillage simple.

Les clôtures pleines sont autorisées en limite séparative mais interdites en limite des voies et emprises publiques.

La hauteur totale de la clôture ne devra pas dépasser 1,80m. Les murets ne doivent pas dépasser 0,6m.

Toutefois une hauteur différente pourra être autorisée en cas de continuité d'un mur préexistant. La hauteur maximale sera celle du mur préexistant.

Les clôtures implantées à proximité des carrefours des voies publiques ouvertes à la circulation automobile, devront être établies (et entretenues) de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne ou un danger pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité.

Dans les secteurs affectés par des risques d'inondation, de crue torrentielle, de ruissellement sur versant identifiés par le PPR, les clôtures minérales pourront être interdites ou limitées afin de permettre la libre circulation des

⁶ Claire-voie : qui présente des vides, des jours.

eaux de débordement ou de ruissellement. Il est souhaité un simple grillage doublé ou non d'une haie vive, un dispositif à claire-voie de conception simple ou tout autre dispositif prescrit ou accepté par le règlement du PPR.

5.6 Murs de soutènement

Les murs de soutènement devront s'intégrer avec l'environnement naturel ou urbain.

Les matériaux de récupération sont interdits pour la réalisation de murs de soutènement (pneus, poteaux électriques, palettes, ...).

5.7 Architecture durable

Les projets participeront dans leur aménagement et leur construction à la mise en œuvre des objectifs de qualité environnementale et de développement durable.

Sont notamment recommandés :

- Les dispositifs de récupération des eaux pluviales (citernes pour arrosage des jardins, bassins ...) sous condition d'être intégrés à la construction et à l'aménagement de la parcelle,
- Les panneaux solaires sous réserve qu'ils soient intégrés à l'architecture des bâtiments,
- Une orientation plein Sud de la façade principale avec des dispositifs de protection solaire pour pallier la surchauffe d'été (plantations d'arbres à feuilles caduques, ...),
- La recherche d'une imperméabilisation minimale des sols,
- Des bâtiments répondant aux critères de qualité environnementale (compacité, forte isolation...).

Conformément à l'article L111.16 du Code de l'Urbanisme, d'autres matériaux ou procédés peuvent être utilisés, à condition qu'ils permettent d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés et sous réserve d'une bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

AU 6 – Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

Les surfaces libres de toute construction et non indispensables à la circulation automobile ou piétonne devront être aménagées en espaces verts et entretenues.

Les espèces végétales autorisées seront d'essences locales.

De plus en **ZONE AUb** :

Il est imposé un Coefficient de Pleine Terre (CPT) qui est le rapport entre les surfaces en pleine terre et la surface de l'unité foncière.

$$CPT = \frac{\text{Somme des surfaces en pleine terre}}{\text{Surface totale de l'unité foncière}}$$

Le Coefficient de Pleine Terre imposé est différencié selon la taille de l'unité foncière :

Pour les unités foncières inférieures à 500 m²	CPT = 0,2
Pour les unités foncières entre 501 m² et 700 m²	CPT = 0,2
Pour les unités foncières supérieures à 701 m²	CPT = 0,4

Exemple de calcul pour un Coefficient de Pleine Terre minimum de 0,2 et une parcelle de 450 m² :

$$450 \times 0,2 = 90 \text{ m}^2 \text{ de pleine terre au minimum}$$

De plus en **ZONE AUc** :

Il est imposé un Coefficient de Pleine Terre (CPT) qui est le rapport entre les surfaces en pleine terre et la surface de l'unité foncière.

$$CPT = \frac{\text{Somme des surfaces en pleine terre}}{\text{Surface totale de l'unité foncière}}$$

Le Coefficient de Pleine Terre imposé est différencié selon la taille de l'unité foncière :

Pour les unités foncières inférieures à 500 m² CPT = 0,2

Pour les unités foncières entre 501 m² et 700 m² CPT = 0,3

Pour les unités foncières supérieures à 701 m² CPT = 0,4

Exemple de calcul pour un Coefficient de Pleine Terre minimum de 0,2 et une parcelle de 450 m² :

$450 \times 0,2 = 90 \text{ m}^2$ de pleine terre au minimum

AU 7 – Stationnement

7.1 Généralités

Les aires de stationnement des véhicules automobiles imposées ci-après doivent être aménagées sur le tènement du projet, en dehors des voies publiques ou respecter les dispositions de l'article L151-33 du Code de l'Urbanisme (voir *Préambule*, page 5).

L'aire de stationnement comprend un emplacement de 12,50 m² (2,50 x 5,00) minimum et une aire de manœuvre adaptée.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations (habitat, bureaux, ...), les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au regard des superficies qu'elles occupent respectivement.

En fin de calcul, l'arrondi s'effectue par valeur supérieure à partir de 0,50.

7.2 Stationnement pour les véhicules motorisés

Afin d'assurer en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions et installation, il est exigé :

Destinations	Sous destinations	Règle applicable
Habitation	- Logement	<p>Pour les constructions nouvelles et les changements de destination : Une place par tranche de 60 m² de surface de plancher avec un minimum de 2 places par logement.</p> <p>Dans les lotissements ou opérations groupées comprenant 4 logements ou plus, il doit être prévu, de plus, 1 aire de stationnement visiteur banalisée, à raison de 1 place pour 4 logements. Ces places de stationnement devront être réalisées dans les espaces communs au lotissement, ou en tout état de cause être accessibles à tous, et situés à l'embranchement entre la voie privée et la voie publique.</p>
	- Hébergement	<p>En zone Ua et Uah pour les réhabilitations et les changements de destination : Une place par logement.</p> <p>Pour les aménagements, extensions ou surélévations : La règle ne s'applique qu'à l'augmentation de la surface de plancher en tenant compte, le cas échéant, du nombre de places excédentaires de la construction existante au regard de la règle exigée.</p> <p>Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat : Une place de stationnement par logement.</p>
Commerce et activités de service	- Artisanat et commerce de détail	Une place par tranche entamée de 100m ² de surface de plancher.

Destinations	Sous destinations	Règle applicable
	- Restauration	Une place par tranche entamée de 20 m ² de salle de restaurant <i>Dans le cas d'un hôtel-restaurant, les règles ne sont pas cumulatives entre la destination 'hôtel' et 'restauration', seule la plus contraignante est retenue.</i>
	- Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Une place par tranche entamée de 100m ² de surface de plancher.
	- Hôtels	Une place pour 2 chambres. <i>Dans le cas d'un hôtel-restaurant, les règles ne sont pas cumulatives entre la destination 'hôtel' et 'restauration', seule la plus contraignante est retenue.</i>
	- Autres hébergements touristiques	Une place pour 2 chambres.
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	- Bureau	Une place pour 25m ² de surface de plancher.

7.3 Stationnement pour les vélos

Pour les constructions à usage d'habitation, ces places seront aménagées dans des locaux fermés, sécurisés et facilement accessibles. Une place de stationnement vélo sera au moins égale à 1,8m².

Pour les autres destinations, il pourra s'agir d'emplacements sécurisés et facilement accessibles (*exemple : arceaux*).

Pour les destinations suivantes, doivent être prévus pour le stationnement des vélos :

Destinations	Sous destinations	Règle applicable
Habitation	- Logement	Pour les opérations nouvelles de plus de 4 logements, une place par logement.
	- Hébergement	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	- Bureau	Pour toute nouvelle construction, une place pour 50m ² de surface de plancher.

PARTIE 3 – Equipements et réseaux

AU 8 – Desserte pour les voies publiques

8.1 Accès

Les accès doivent être adaptés à l'opération et présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité des biens et des personnes :

- Le raccordement de l'accès à la voie publique présentera une surface dégagée suffisante pour la sécurité et la visibilité,

- Le nombre des accès sur la chaussée ne devra pas être multiplié. Ainsi en cas de division parcellaire, un accès commun sera recherché, quitte à déplacer celui existant,

Sur le terrain d'assiette, les voies d'accès aux nouvelles constructions doivent avoir une largeur minimale de :

- 3 mètres pour deux habitations ou deux logements,
- 6 mètres pour un groupe de plus de deux logements ou pour les locaux d'activités.

8.2 Voirie

Les voies doivent avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux règles minimales de sécurité (voies adaptées à l'approche et au retournement des véhicules de protection civile, lutte contre l'incendie, de déneigement, brancardage, ...).

Le tracé de la voirie devra s'inscrire autant que possible dans un schéma de circulation continu (bouclage).

AU 9 – Desserte par les réseaux

9.1 Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eau potable, conformément à la réglementation en vigueur et aux préconisations techniques des services intercommunaux en charge de la compétence Eau.

En l'absence de réseaux publics de distribution, l'alimentation en eau potable à partir d'un captage privé est possible dans le respect des dispositions relatives aux distributions privées à usage personnel ou collectif fixées par les articles L1321-1 à L1321-10 du Code de la Santé Publique.

9.2 Assainissement

La réalisation de réseaux séparatifs est obligatoire.

a) Zone desservie : Toute construction, installation nouvelle, ou toute construction ancienne faisant l'objet d'une restauration ou d'un changement de destination occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

Le raccordement au réseau public d'assainissement d'activités (industrielles, artisanale, commerciale ou-autre) générant des eaux usées non domestiques dans le réseau public doit être autorisé au préalable par le gestionnaire du réseau et peut être subordonnée à la mise en place d'un prétraitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

b) Zone non desservie : il est admis un dispositif d'assainissement individuel, conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit. La filière d'assainissement sera conforme à la réglementation en vigueur, aux prescriptions du PPRi Isère Amont et du règlement des risques naturels issu de la carte des aléas.

La réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif en zone A (ou N) n'est possible que pour desservir un bâtiment implanté en zone U uniquement :

- Dans le cas où la mise aux normes du dispositif n'est pas techniquement possible dans le périmètre de la zone U.
- Dans le cas de la réhabilitation d'une construction existante pour laquelle la réalisation du dispositif n'est pas possible techniquement dans le périmètre de la zone U

En zone d'aléa faible de glissement de terrain (aléa Bg), comme indiqué au règlement graphique (carte 4.2.4), l'assainissement individuel par infiltration des eaux pluviales dans le sous-sol n'est pas possible sur ce secteur en l'absence d'exutoire pérenne.

8.9 Eaux pluviales

Dans les zones concernées par le PPRi ou le règlement des risques naturels issu de la carte des aléas, la gestion des eaux pluviales devra être conforme avec la réglementation qui s'applique sur le périmètre.

La gestion des eaux pluviales sur le terrain d'assiette des constructions devra être privilégiée (rétention, infiltration, etc.). Les constructions et aménagements réalisés sur le terrain doivent le cas échéant garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur ou vers un exutoire.

Les rejets d'eaux pluviales dans un réseau unitaire (ou dans un réseau d'eaux pluviales communal qui aboutit dans un réseau unitaire) des nouvelles constructions et aménagements (par exemple un parking) ne sont pas autorisés. Les eaux pluviales sont gérées à l'aide de dispositifs séparatifs, c'est-à-dire propres aux eaux pluviales et de ruissellement, sans aucune connexion avec le réseau d'assainissement.

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

9.3 Electricité et réseaux numériques

Les réseaux électriques et téléphoniques seront réalisés en souterrain

Toute construction principale nouvelle doit donner lieu à la mise en place d'infrastructures numériques (fourreau, etc.) adaptées au raccordement des réseaux, existants ou à venir, de desserte en services de communication électronique haut et très haut débit.

Dispositions applicables aux zones A

CARACTERE DE LA ZONE A

Extrait du Rapport de Présentation

La zone A correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Dans cette zone, la collectivité n'est pas tenue de créer des équipements publics.

La zone A comporte 3 sous-secteurs :

- Un secteur **Ae** qui correspond à l'alpage à protéger en raison des enjeux environnementaux,
- Un secteur **Ap** qui correspond aux secteurs agricoles à protéger sur le plan paysager : la plaine et Joyans à la Palud,
- Un secteur **Av** qui correspond aux coteaux viticoles à protéger.

PARTIE I – Usage des sols et destination des constructions

A I – Destinations et sous-destinations

Les sous-destinations autorisées sont identifiées dans le tableau par le symbole suivant : **X**

Les sous-destinations autorisées sous conditions ou soumises à limitation de certains usages et affectations du sols, constructions et activités sont identifiées dans le tableau par le symbole suivant : **/**

Si aucun symbole présent : la destination est interdite

Destinations	Sous destinations	A	Ae	Ap	Av
Exploitation agricole et forestière	- Exploitation agricole	X	/	/	
	- Exploitation forestière				
Habitation	- Logement	/		/	
	- Hébergement				
Commerce et activités de service	- Artisanat et commerce de détail				
	- Restauration				
	- Commerce de gros				
	- Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle				
	- Cinéma				
	- Hôtels				
Equipements d'intérêt collectif et services publics	- Autres hébergements touristiques				
	- Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés				
	- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	/	/	/	/
	- Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale				
	- Salles d'art et de spectacles				
	- Equipements sportifs				
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	- Autres équipements recevant du public				
	- Industrie				
	- Entrepôt				
	- Bureau				
	- Centre de congrès et d'exposition				

A 2 – Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Secteurs soumis à des risques naturels identifiés au titre de l'article R151.34 1° du Code de l'Urbanisme :

Les constructions et installations peuvent être interdites ou soumises à des conditions spéciales, se référer :

- Au plan « 4.2.4 Risques naturels et zonage » et au document « 4.1 Règlement écrit – Partie 2 – Règlement des risques naturels »,
- Au PPRI Isère amont en annexe 5.2.1 du PLU,
- A l'arrêté et à la carte R111.3 en annexe 5.2.2 du PLU.

Installations nécessaires à des équipements collectifs :

Sont autorisées les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs d'intérêt général dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

De plus, les travaux nécessaires à l'entretien des voies départementales sont autorisés, dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les affouillements et exhaussement du sol sauf ceux nécessaires à la construction, aux équipements publics et d'intérêt collectif, à l'exploitation agricole et forestière et à la gestion des eaux pluviales.
- Les dépôts de toute nature, hors bois, compost et ceux liés à l'activité agricole.

De plus...

En A, sont autorisés :

- Les locaux accessoires de vente directe de produits de l'exploitation à condition d'être intégré au bâtiment agricole ou à proximité de ce dernier et que leur emprise au sol soit limitée à 50m².
- L'hébergement touristique à la ferme dans le volume d'une construction à destination d'habitation ou d'une exploitation agricole dans la mesure où il constitue un local accessoire et qu'il représente une activité complémentaire à l'exploitation agricole.

En Ae, toutes les constructions et utilisations du sol doivent respecter le décret n°97-905 portant création de la réserve naturelle des Hauts de Chartreuse.

Les travaux publics ou privés sont interdits sauf autorisation du préfet après avis du Comité consultatif uniquement dans les cas suivants :

- Travaux réalisés dans le cadre de la gestion de la Réserve Naturelle et liés à la protection des milieux ;
- Travaux nécessaires à la restauration des terrains en montagne ;
- Travaux liés à la gestion et à l'exploitation de la forêt ;
- Travaux concernant la rénovation des chemins et des bâtiments existants nécessaires à l'exploitation pastorale ou forestière ;
- Travaux relatifs à la préservation de la qualité de l'eau.

À l'exception des coupes de bois secs et des chablis, les coupes rases (sauf coupe en vue de régénération naturelle) et tout défrichement sont interdits. Demeurent toutefois autorisées les coupes prévues dans les documents d'aménagement forestier des forêts publiques ou dans les plans simples de gestion des forêts privées.

En Ap, sont uniquement autorisées les extensions des constructions à sous-destination d'exploitation agricole.

En Av, la démolition des celliers est interdite sauf en cas de péril.

Habitations existantes (sauf en Ap et Av) :

Les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions, dès lors que ces extensions ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et sont en continuité de la construction principale.

L'extension de ces habitations est limitée à 30% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU, dans la limite de 200 m² d'emprise au sol au total.

L'emprise au sol des annexes est limitée à 30 m² maximum (total des annexes, y compris existantes, hors piscine). La superficie du bassin de la piscine est limitée à 40 m². La totalité d'une annexe ou d'une piscine devra être implantée dans un périmètre maximum de 20m autour de la construction principale.

Habitations existantes en Ap et Av, les habitations existantes peuvent faire l'objet d'aménagement, d'adaptation et de réfection dans leur volume.

Espaces Boisés Classés repérés au titre de l'article L113-1 du Code de l'Urbanisme : tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements sont interdits. Les coupes et abattage d'arbres sont soumis à déclaration en mairie. Sont dispensés d'autorisation préalable l'abattage des arbres morts, des arbres cassés ou renversés par le vent et des arbres dangereux.

Toute demande d'autorisation de défrichement est rejetée de plein droit.

Les Espaces Boisés Classés à conserver, protéger ou créer sont soumis aux prescriptions définies à l'article L. 113-2 du Code de l'Urbanisme.

Zone humide repérée au titre de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme :

Seules y sont autorisées les occupations et utilisations du sol ci-après, à condition qu'elles préservent ou restaurent le caractère de zone humide (au sens de l'annexe 1 de l'arrêté du 1er octobre 2009 – NOR : DEVO0922936A - et de l'annexe 2 de l'arrêté du 24 juin 2008 –NOR : DEVO0813942A) et le cas échéant les espèces protégées qui s'y développent (au sens des articles L411-1 et L411-2 du Code de l'Environnement) :

- Les travaux d'entretien ou d'exploitation agricole de la couverture végétale (coupes et exportation, broyage in-situ),
- Les travaux qui s'avèreraient indispensables à une bonne gestion de la zone humide dans le sens du maintien de sa diversité,
- Les clôtures sans soubassement,
- Les travaux d'entretien des voies, chemins, fossés et réseaux divers existants (aérien et souterrain), dans le respect de leurs caractéristiques actuelles,
- La réalisation d'équipements légers, sans soubassement, à vocation pédagogique, de découverte et/ou de conservation des habitats naturels et des espèces sauvages,
- Les réseaux d'eau pluviale à condition de la remise en état de la zone humide,
- Les travaux liés à la LGV Lyon-Turin sur le périmètre de l'Emplacement Réservé prévu à cet effet.

Pelouses sèches repérées au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme :

Seules y sont autorisées les occupations et utilisations du sol ci-après :

- Les travaux d'entretien ou d'exploitation agricole de la couverture végétale (coupes et exportation, broyage in-situ),
- Les clôtures de type agricole,
- Les travaux et installations légères nécessaires à l'activité agricole pastorale, à condition que leur impact dans le paysage soit limité ou temporaire, et qu'ils ne perturbent pas, ni n'entravent la circulation de la faune,
- Les coupes, abattages d'arbres, défrichements, sous réserve qu'ils soient nécessaires au maintien de l'ouverture des paysages agricoles, et qu'ils ne portent pas atteinte au milieu naturel et aux fonctionnalités écologiques,
- Les travaux, constructions et installations divers à condition qu'ils soient nécessaires à la prévention contre les risques naturels.

Ripisylve identifiée au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme :

Toutes constructions et utilisations du sol sont interdites.

De plus, le dessouchage, les exhaussements et affouillements ainsi que les clôtures avec des soubassements sont interdits.

Seuls sont autorisés les travaux d'entretien ainsi que les ouvrages et équipements nécessaires à la gestion et à l'exploitation du cours d'eau.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable. Il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L421-4 du Code de l'Urbanisme, les coupes et abattages d'arbres sont dispensés d'autorisation préalable en cas d'abattage des arbres morts, des arbres cassés ou renversés par le vent et des arbres dangereux.

Zone de prescriptions sonores liée à la Route Départementale 1090 :

Des prescriptions d'isolement acoustique pourront être imposées lors de la demande de permis de construire (voir arrêté préfectoral du 18 novembre 2011 annexé au PLU).

Périmètre de protection des captages

Dans les secteurs concernés par des arrêtés préfectoraux de déclaration d'utilité publique (DUP) liés à la protection des captages, respecter les prescriptions de ces derniers, consultables en annexe 5.3.1 du PLU.

PARTIE 2 – Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

A 3 – Volumétrie et implantation des constructions

3.1 Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à l'aplomb de tout point de la construction par rapport au terrain naturel avant travaux (TN).

Ne sont pas comptés les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures de faible emprise.

Le terrain naturel est celui qui existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet de construction objet du permis.

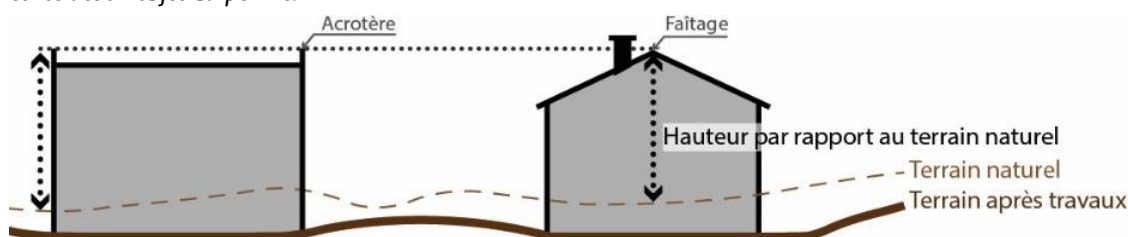


Schéma illustratif

DISPOSITIONS GENERALES

La hauteur des constructions est limitée à 12 mètres.

La hauteur des constructions réalisées en extension d'une habitation existante ne pourra dépasser 7 m. En cas d'extension d'une habitation existante dépassant cette hauteur, la hauteur de la construction en extension peut s'aligner sur la hauteur du bâtiment existant.

La hauteur des annexes aux habitations existantes est limitée à 4 mètres.

En Ae, la hauteur des constructions est limitée à 7 mètres.

En Ap et Av, la hauteur des constructions est limitée à l'existant.

DISPOSITIONS PARTICULIERES

La hauteur des équipements d'intérêt collectif et services publics ainsi que leurs ouvrages techniques n'est pas réglementée.

3.2 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Pour l'application des règles ci-après, les débords de toiture et les ouvrages en encorbellement ne sont pas pris en compte dans la limite de 1,20 mètre.

Les voies privées ouvertes à la circulation et les chemins ruraux sont concernés par les règles suivantes.

DISPOSITIONS GENERALES

Les constructions doivent s'implanter avec un recul minimum de 20 mètres par rapport à l'axe de la route départementale 1090 et 5 mètres de l'axe des autres routes et chemins ruraux.

Les annexes devront s'implanter avec un recul minimum de 2 mètres de la limite des voies et emprises publiques.

DISPOSITIONS PARTICULIERES

L'aménagement et l'agrandissement des constructions existantes à l'intérieur des 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 éventuels, etc...

Toutefois, pour des raisons de sécurité, d'architecture ou d'urbanisme, des implantations différentes pourront être autorisées ou prescrites.

L'implantation des équipements d'intérêt collectif et services publics ainsi que leurs ouvrages techniques est libre.

La mise en place de dispositifs techniques nécessaires au renforcement de l'isolation thermique par l'extérieur des constructions préexistantes à la date d'approbation du PLU est autorisée dans la limite de 30cm d'épaisseur (article R152.6 du Code de l'Urbanisme).

3.3 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

DISPOSITIONS GENERALES

En limite avec une zone U ou AU, les constructions doivent s'implanter avec un recul minimal de 5 mètres par rapport aux limites séparatives.

Les annexes peuvent s'implanter en limite séparative

DISPOSITIONS PARTICULIERES

Lorsque par son gabarit ou son implantation, une construction existante n'est pas conforme aux prescriptions du présent article, le permis de construire peut-être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit ou qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de la construction.

La mise en place de dispositifs techniques nécessaires au renforcement de l'isolation thermique par l'extérieur des constructions préexistantes à la date d'approbation du PLU est possible dans la marge de prospect dans la limite de 30 centimètres (article R152-6 du Code de l'Urbanisme).

A 4 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

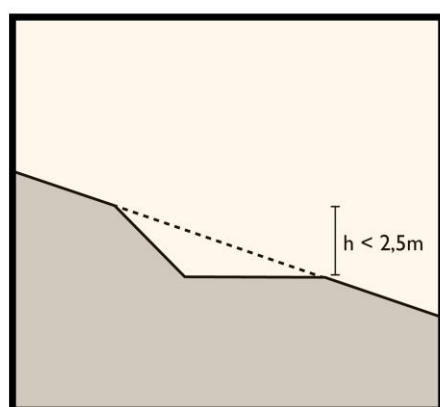
4.1 Intégration des constructions

Les déblais et remblais devront être adaptés de façon à intégrer la construction au terrain. La construction s'adaptera au terrain et non l'inverse.

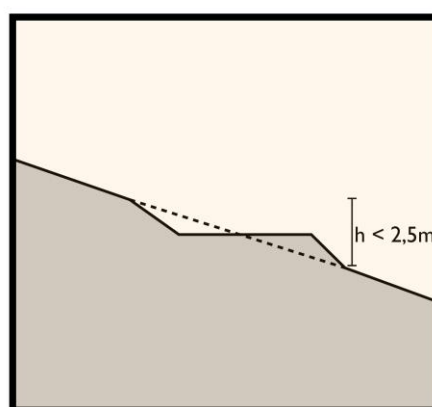
Les déblais liés à la construction seront répandus sur la parcelle, de préférence, ou évacués.

Les déblais qui ne sont pas liés à l'accès aux constructions sont limités à 2,5 mètres.

La hauteur totale cumulée des déblais et remblais qui n'est pas liée à l'accès aux constructions est limitée à 2,5 mètres.



DEBLAIS
Hauteur maximum autorisée = 2,5m



DEBLAIS / REMBLAIS
Hauteur cumulée maximum autorisée = 2,5m

Ils ne dépasseront pas 0,50 mètre dans une bande de 2 mètres le long des limites de propriété et se termineront au terrain naturel sur les limites.

4.2 Caractère et expression des façades

Les constructions ne doivent pas présenter un aspect général ou des éléments architecturaux d'un type régional affirmé et étranger à la région.

Sont interdits l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou enduits (carreaux de plâtre, briques creuses, plots de ciment ; parpaing, ...) ainsi que les panneaux de béton préfabriqués utilisés en clôture.

4.3 Toitures

Ne s'applique qu'aux habitations

Disposition générale

Les toitures des constructions devront comporter deux pans minimums, avec des pentes comprises entre 50% et 100%.

Les dépassées de toiture seront de 0,60m minimum (hors annexes et vérandas).

Dispositions particulières

Des pentes inférieures pourront être autorisées pour :

- les annexes isolées,
- les vérandas, dans le cas où la pente de toiture du corps principal de la construction ne permet pas techniquement l'implantation de véranda (remontée d'étanchéité, hauteur de passage, hauteur à l'égout de la partie basse de la véranda) et dans la limite d'une harmonie visuelle des deux pentes.

Les toitures-terrasses non végétalisées sont autorisées à condition qu'elles représentent une surface maximale de 30% de l'emprise au sol du bâtiment principal.

Aspect

Les matériaux de couverture mis en œuvre devront être de teinte brun rouge ou rouge vieilli.

Pour les nouvelles constructions, les teintes sombres (noir, ardoise, anthracite, gris-noir, gris, ...) sont interdites. L'aménagement et l'extension des toitures existantes en ardoise ou bac acier, pourront être autorisés dans le même matériau ou dans un matériau d'aspect similaire.

Les matériaux translucides ou transparents sont autorisés pour les vérandas, marquises ou auvents.

4.4 Façades

Ne s'applique qu'aux habitations

Les teintes de façade blanches et vives sont interdites.

Les tons neutres seront privilégiés.

Les appareils de climatisation, les caissons d'aérothermie et les antennes paraboliques sont interdits sur les façades vues depuis l'espace public. Toutefois, leur intégration en façade pourra être tolérée, de manière exceptionnelle, à condition qu'elle soit habillée. Les coffrets techniques, devront être intégrés dans les murs des constructions ou des clôtures, ou enterrés.

4.5 Clôtures

Les clôtures ne sont pas souhaitées.

L'édification de clôture est soumise à déclaration préalable conformément à la délibération du Conseil Municipal du 26 octobre 2007.

Dans le cas où des clôtures seraient mises en place, elles devront avoir un aspect sobre, à claire voie et seront de type agricole. La hauteur maximale autorisée est de 2 mètres.

Les clôtures pleines ne sont pas souhaitées. La hauteur maximale autorisée pour les parties pleines des clôtures (murs, murs-bahuts) est de 1 mètre.

Les haies vives seront composées d'essences variées.

Les plaques pleines (ciment, métal, plastique, ...), les panneaux de bois droit, les voiles et toutes autres occultations pleines sont interdites.

4.6 Murs de soutènement

Les murs de soutènement devront s'intégrer avec l'environnement naturel ou urbain.

Les matériaux de récupération sont interdits pour la réalisation de murs de soutènement (pneus, poteaux électriques, palettes, ...).

4.7 Architecture durable

Les projets participeront dans leur aménagement et leur construction à la mise en œuvre des objectifs de qualité environnementale et de développement durable.

Sont notamment recommandés :

- Les dispositifs de récupération des eaux pluviales (citernes pour arrosage des jardins, bassins ...) sous condition d'être intégrés à la construction et à l'aménagement de la parcelle,
- Les panneaux solaires sous réserve qu'ils soient intégrés à l'architecture des bâtiments,
- Une orientation plein Sud de la façade principale avec des dispositifs de protection solaire pour pallier la surchauffe d'été (plantations d'arbres à feuilles caduques, ...),
- La recherche d'une imperméabilisation minimale des sols,
- Des bâtiments répondant aux critères de qualité environnementale (compacité, forte isolation...).

Conformément à l'article L111.16 du Code de l'Urbanisme, d'autres matériaux ou procédés peuvent être utilisés, à condition qu'ils permettent d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés et sous réserve d'une bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

4.8 De plus, pour les constructions d'intérêt patrimonial repérées au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme :

Le respect de la volumétrie existante et le respect de la modénature doivent être garantis.

Le positionnement et le dimensionnement des extensions ne doivent pas conduire à la destruction de la cohérence architecturale de la construction existante. Elles doivent de préférence ne pas être visibles de l'espace public.

Les détails architecturaux doivent être préservés et la dénaturation des caractéristiques conférant un intérêt à la construction doit être évitée. En cas de travaux, ceux-ci devront être réalisés dans le respect des caractéristiques et matériaux d'origine.

La modification des façades existantes, à l'occasion d'un ravalement, d'une réhabilitation ou d'une extension, ne doit pas remettre en cause l'équilibre architectural global de la construction existante.

En cas de travaux, ceux-ci doivent être réalisés dans le respect de l'aspect et des matériaux d'origine.

Les équipements liés aux énergies renouvelables (capteurs solaires, photovoltaïques, pompes à chaleur, etc.) doivent être adaptés à la logique architecturale des constructions et à leur environnement patrimonial et paysagé. L'implantation de capteurs solaires en façade est interdite.

PARTIE 3 – Equipements et réseaux

A 5 – Desserte pour les voies publiques

Les voies publiques ou privées desservant le terrain d'assiette et les accès doivent être adaptés à l'opération et présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité des biens et des personnes.

A 6 – Desserte par les réseaux

6.1 Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eau potable, conformément à la réglementation en vigueur et aux préconisations techniques des services intercommunaux en charge de la compétence Eau.

En l'absence de réseaux publics de distribution, l'alimentation en eau potable à partir d'un captage privé est possible dans le respect des dispositions relatives aux distributions privées à usage personnel ou collectif fixées par les articles L1321-1 à L1321-10 du Code de la Santé Publique.

Dans le cas où le réseau public d'eau potable n'existerait pas, la collectivité n'est pas tenue de le créer.

6.2 Assainissement

La réalisation de réseaux séparatifs est obligatoire.

a) Zone desservie : Toute construction, installation nouvelle, ou toute construction ancienne faisant l'objet d'une restauration ou d'un changement de destination occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

Le raccordement au réseau public d'assainissement d'activités (industrielles, artisanale, commerciale ou-autre) générant des eaux usées non domestiques dans le réseau public doit être autorisé au préalable par le gestionnaire du réseau et peut être subordonnée à la mise en place d'un prétraitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

b) Zone non desservie : il est admis un dispositif d'assainissement individuel, conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit. La filière d'assainissement sera conforme à la réglementation en vigueur, aux prescriptions du PPRi Isère Amont et du règlement des risques naturels issu de la carte des aléas.

La réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif en zone A (ou N) n'est possible que pour desservir un bâtiment implanté en zone U uniquement :

- Dans le cas où la mise aux normes du dispositif n'est pas techniquement possible dans le périmètre de la zone U.
- Dans le cas de la réhabilitation d'une construction existante pour laquelle la réalisation du dispositif n'est pas possible techniquement dans le périmètre de la zone U

En zone d'aléa faible de glissement de terrain (aléa Bg), comme indiqué au règlement graphique (carte 4.2.4), l'assainissement individuel par infiltration des eaux pluviales dans le sous-sol n'est pas possible sur ce secteur en l'absence d'exutoire pérenne.

6.3 Eaux pluviales

Dans les zones concernées par le PPRi ou le règlement des risques naturels issu de la carte des aléas, la gestion des eaux pluviales devra être conforme avec la réglementation qui s'applique sur le périmètre.

La gestion des eaux pluviales sur le terrain d'assiette des constructions devra être privilégiée (rétention, infiltration, etc.). Les constructions et aménagements réalisés sur le terrain doivent le cas échéant garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur ou vers un exutoire.

Les rejets d'eaux pluviales dans un réseau unitaire (ou dans un réseau d'eaux pluviales communal qui aboutit dans un réseau unitaire) des nouvelles constructions et aménagements (par exemple un parking) ne sont pas autorisés. Les eaux pluviales sont gérées à l'aide de dispositifs séparatifs, c'est-à-dire propres aux eaux pluviales et de ruissellement, sans aucune connexion avec le réseau d'assainissement.

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

6.4 Electricité et réseaux numériques

Les raccordements au réseau public d'électricité seront obligatoirement enterrés.

Dispositions applicables aux zones N

CARACTERE DE LA ZONE N

Extrait du Rapport de Présentation

La zone **N** correspond aux zones naturelles et forestières, équipées ou non, à protéger en raison de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique et écologique. Dans cette zone, la collectivité n'est pas tenue de créer des équipements publics.

La zone **N** comporte 3 sous-secteurs :

- Un secteur **Nca** qui correspond aux entreprises actuellement situées sur le site de la carrière du Vernay,
- Un secteur naturel **Ne** à protéger en raison des forts enjeux environnementaux (Réserve Naturelle Nationale des Hauts-de-Chartreuse, Arrêtés Préfectoraux de Protection de Biotope des Lacs Bey et Froment et de la forêt alluviale de Chapareillan, le long de l'Isère),
- Un secteur **NL** correspond à l'espace de loisirs et de détente de l'Etraz.

PARTIE I – Usage des sols et destination des constructions

N I – Destinations et sous-destinations

Les sous-destinations autorisées sont identifiées dans le tableau par le symbole suivant : **X**

Les sous-destinations autorisées sous conditions ou soumises à limitation de certains usages et affectations du sols, constructions et activités sont identifiées dans le tableau par le symbole suivant : **/**

Si aucun symbole présent : la destination est interdite

Destinations (Article R.151-27 du CU)	Sous destinations (Article R. 151-27 du CU)	N	Nca	Ne	NL
Exploitation agricole et forestière	- Exploitation agricole	/			
	- Exploitation forestière	/			
Habitation	- Logement	/			
	- Hébergement				
Commerce et activités de service	- Artisanat et commerce de détail				
	- Restauration		/		
	- Commerce de gros				
	- Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle				
	- Cinéma				
	- Hôtels				
Equipements d'intérêt collectif et services publics	- Autres hébergements touristiques				
	- Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			/	
	- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	/	/	/	/
	- Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale				
	- Salles d'art et de spectacles				
- Equipements sportifs				/	

	- Autres équipements recevant du public			/	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	- Industrie		/		
	- Entrepôt		/		
	- Bureau				
	- Centre de congrès et d'exposition				

N 2 – Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Secteurs soumis à des risques naturels identifiés au titre de l'article R151.34 1° du Code de l'Urbanisme :

Les constructions et installations peuvent être interdites ou soumises à des conditions spéciales, se référer :

- Au plan « 4.2.4 Risques naturels et zonage » et au document « 4.1 Règlement écrit – Partie 2 – Règlement des risques naturels »,
- Au PPRI Isère amont en annexe 5.2.1 du PLU,
- A l'arrêté et à la carte R111.3 en annexe 5.2.2 du PLU.

Installations nécessaires à des équipements collectifs :

Sont autorisées les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs d'intérêt général dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Habitations existantes :

Les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions, dès lors que ces extensions ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et sont en continuité de la construction principale.

L'extension de ces habitations est limitée à 30% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU, dans la limite de 200 m² d'emprise au sol au total.

L'emprise au sol des annexes est limitée à 30 m² maximum (total des annexes, y compris existantes, hors piscine). La superficie du bassin de la piscine est limitée à 40 m². La totalité d'une annexe ou d'une piscine devra être implantée dans un périmètre maximum de 20m autour de la construction principale.

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes (ne s'applique pas aux carrières tramées au titre de l'article R151-34 2° du Code de l'Urbanisme) :

- Les affouillements et exhaussement du sol sauf ceux nécessaires à la construction, aux équipements publics et d'intérêt collectif, à l'exploitation agricole et forestière, à la gestion des eaux pluviales et au projet Isère Amont.
- Les dépôts de toute nature, hors bois, compost et ceux liés à l'activité agricole

De plus en zone N, sont autorisés :

- Les bâtiments liés à l'exploitation forestière dans la limite de 40 m².

De plus en zone Nca, les nouvelles constructions ne sont pas autorisées. Seuls sont autorisés la rénovation et l'entretien des constructions et installations existantes liées à l'exploitation de la carrière et la commercialisation des matériaux, dans leur emprise et volume actuel.

De plus en zone Ne, toutes les constructions et utilisations du sol doivent respecter les arrêtés préfectoraux et décret correspondant (arrêté préfectoral n°95-4393 du 25 juillet 1995 pour la forêt alluviale de Chapareillan, arrêté préfectoral n°2006-07523 du 12 février 2006 pour les Lacs Bey et Froment et décret n°97-905).

Dans la Réserve Naturelle Nationale des Hauts-de-Chartreuse, toutes les constructions et utilisations du sol doivent respecter le décret n°97-905 portant création de la réserve. Les travaux publics ou privés sont interdits sauf autorisation du préfet après avis du Comité consultatif uniquement dans les cas suivants :

- Travaux réalisés dans le cadre de la gestion de la Réserve Naturelle et liés à la protection des milieux ;
- Travaux nécessaires à la restauration des terrains en montagne ;
- Travaux liés à la gestion et à l'exploitation de la forêt ;

- Travaux concernant la rénovation des chemins et des bâtiments existants nécessaires à l'exploitation pastorale ou forestière ;
- Travaux relatifs à la préservation de la qualité de l'eau.
- Les activités, travaux, installations, aménagements et ouvrages nécessaires au projet Isère Amont.

À l'exception des coupes de bois secs et des chablis, les coupes rases (sauf coupe en vue de régénération naturelle) et tout défrichement sont interdits. Demeurent toutefois autorisées les coupes prévues dans les documents d'aménagement forestier des forêts publiques ou dans les plans simples de gestion des forêts privées.

De plus en zone NL, aucune construction nouvelle n'est autorisée. Seules sont autorisées les installations et occupations du sol d'intérêt collectif liées aux activités sportives ou de plein air.

Espaces Boisés Classés repérés au titre de l'article L 113-1 du Code de l'Urbanisme : tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements sont interdits. Les coupes et abattage d'arbres sont soumis à déclaration en mairie. Sont dispensés d'autorisation préalable l'abattage des arbres morts, des arbres cassés ou renversés par le vent et des arbres dangereux.

Toute demande d'autorisation de défrichement est rejetée de plein droit.

Les Espaces Boisés Classés à conserver, protéger ou créer sont soumis aux prescriptions définies à l'article L. 113-2 du Code de l'Urbanisme.

Zone humide repérée au titre de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme :

Seules y sont autorisées les occupations et utilisations du sol ci-après, à condition qu'elles préservent ou restaurent le caractère de zone humide (au sens de l'annexe 1 de l'arrêté du 1er octobre 2009 – NOR : DEVO0922936A - et de l'annexe 2 de l'arrêté du 24 juin 2008 – NOR : DEVO0813942A) et le cas échéant les espèces protégées qui s'y développent (au sens des articles L.411-1 et L.411-2 du Code de l'Environnement) :

- Les travaux d'entretien ou d'exploitation agricole de la couverture végétale (coupes et exportation, broyage in-situ),
- Les travaux qui s'avèreraient indispensables à une bonne gestion de la zone humide dans le sens du maintien de sa diversité,
- Les clôtures sans soubassement,
- Les travaux d'entretien des voies, chemins, fossés et réseaux divers existants (aérien et souterrain), dans le respect de leurs caractéristiques actuelles,
- La réalisation d'équipements légers, sans soubassement, à vocation pédagogique, de découverte et/ou de conservation des habitats naturels et des espèces sauvages,
- Les réseaux d'eau pluviale à condition de la remise en état de la zone humide,
- Les travaux liés à la LGV Lyon-Turin sur le périmètre de l'Emplacement Réservé prévu à cet effet.

Pelouses sèches repérées au titre de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme :

Seules y sont autorisées les occupations et utilisations du sol ci-après :

- Les travaux d'entretien ou d'exploitation agricole de la couverture végétale (coupes et exportation, broyage in-situ),
- Les clôtures de type agricole,
- Les travaux et installations légères nécessaires à l'activité agricole pastorale, à condition que leur impact dans le paysage soit limité ou temporaire, et qu'ils ne perturbent pas, ni n'entravent la circulation de la faune,
- Les coupes, abattages d'arbres, défrichements, sous réserve qu'ils soient nécessaires au maintien de l'ouverture des paysages agricoles, et qu'ils ne portent pas atteinte au milieu naturel et aux fonctionnalités écologiques,
- Les travaux, constructions et installations divers à condition qu'ils soient nécessaires à la prévention contre les risques naturels.

Ripisylve identifiée au titre de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme :

Toutes constructions et utilisations du sol sont interdites.

De plus, le dessouchage, les exhaussements et affouillements ainsi que les clôtures avec des soubassements sont interdits.

Seuls sont autorisés les travaux d'entretien ainsi que les ouvrages et équipements nécessaires à la gestion et à l'exploitation du cours d'eau.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable. Il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L421-4 du Code de l'Urbanisme, les coupes et abattages d'arbres sont dispensés d'autorisation préalable en cas d'abattage des arbres morts, des arbres cassés ou renversés par le vent et des arbres dangereux.

Carrière protégée pour la richesse des sols et sous-sols au titre de l'article R151-34 2° du Code de l'Urbanisme : les constructions, aménagements et installations nécessaires à la mise en valeur de ces ressources naturelles et l'exploitation des carrières sont autorisées.

Zone de prescriptions sonores liée à la Route Départementale 1090 :

Des prescriptions d'isolement acoustique pourront être imposées lors de la demande de permis de construire (voir arrêté préfectoral du 18 novembre 2011 annexé au PLU).

Périmètre de protection des captages

Dans les secteurs concernés par des arrêtés préfectoraux de déclaration d'utilité publique (DUP) liés à la protection des captages, respecter les prescriptions de ces derniers, consultables en annexe 5.3.1 du PLU.

PARTIE 2 – Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

N 3 – Volumétrie et implantation des constructions

3.1 Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à l'aplomb de tout point de la construction par rapport au terrain naturel avant travaux (TN).

Ne sont pas comptés les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures de faible emprise.

Le terrain naturel est celui qui existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet de construction objet du permis.

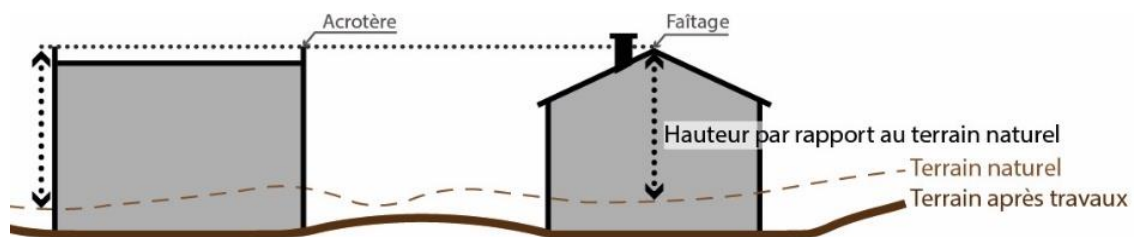


Schéma illustratif

DISPOSITIONS GENERALES

La hauteur des constructions est limitée à 7 mètres.

La hauteur des constructions réalisées en extension d'une habitation existante ne pourra dépasser 7 m. En cas d'extension d'une habitation existante dépassant cette hauteur, la hauteur de la construction en extension peut s'aligner sur la hauteur du bâtiment existant.

La hauteur des annexes aux habitations existantes est limitée à 4 mètres.

.

En Nca, la hauteur des constructions est limitée à l'existant.

DISPOSITIONS PARTICULIERES

La hauteur des équipements d'intérêt collectif et services publics ainsi que leurs ouvrages techniques n'est pas règlementée.

3.2 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Pour l'application des règles ci-après, les débords de toiture et les ouvrages en encorbellement ne sont pas pris en compte dans la limite de 1,20 mètre.

Les voies privées ouvertes à la circulation et les chemins ruraux sont concernés par les règles suivantes.

DISPOSITIONS GENERALES

Les constructions doivent s'implanter avec un recul minimum de 20 mètres par rapport à l'axe de la route départementale 1090 et 5 mètres de l'axe des autres routes et chemins ruraux.

Les annexes devront s'implanter avec un recul minimum de 2 mètres de la limite des voies et emprises publiques.

DISPOSITIONS PARTICULIERES

L'aménagement et l'agrandissement des constructions existantes à l'intérieur des 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 éventuels, etc...

Toutefois, pour des raisons de sécurité, d'architecture ou d'urbanisme, des implantations différentes pourront être autorisées ou prescrites.

L'implantation des équipements d'intérêt collectif et services publics ainsi que leurs ouvrages techniques est libre.

La mise en place de dispositifs techniques nécessaires au renforcement de l'isolation thermique par l'extérieur des constructions préexistantes à la date d'approbation du PLU est autorisé dans la limite de 30cm d'épaisseur (*article R152.6 du Code de l'Urbanisme*).

3.3 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

DISPOSITIONS GENERALES

En limite avec une zone U ou AU, les constructions doivent s'implanter avec un recul minimal de 5 mètres par rapport aux limites séparatives.

Les annexes peuvent s'implanter en limite séparative

DISPOSITIONS PARTICULIERES

Lorsque par son gabarit ou son implantation, une construction existante n'est pas conforme aux prescriptions du présent article, le permis de construire peut-être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit ou qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de la construction.

La mise en place de dispositifs techniques nécessaires au renforcement de l'isolation thermique par l'extérieur des constructions préexistantes à la date d'approbation du PLU est possible dans la marge de prospect dans la limite de 30 centimètres (*article R152-6 du Code de l'Urbanisme*).

N 4 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

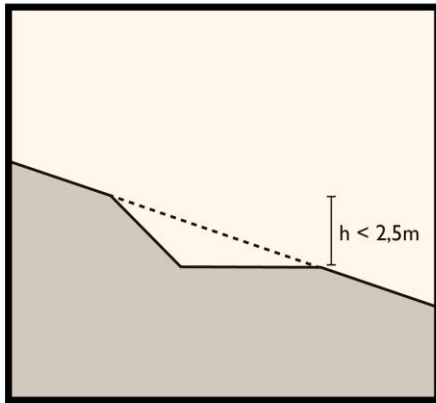
4.1 Intégration des constructions

Les déblais et remblais devront être adaptés de façon à intégrer la construction au terrain. La construction s'adaptera au terrain et non l'inverse.

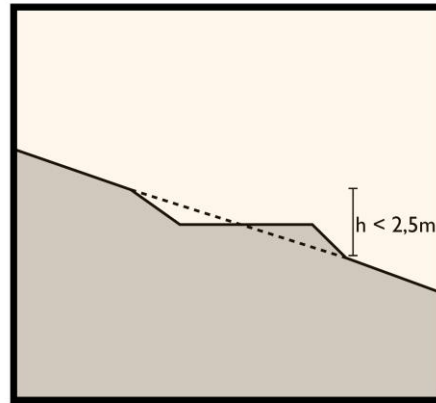
Les déblais liés à la construction seront répandus sur la parcelle, de préférence, ou évacués.

Les déblais qui ne sont pas liés à l'accès aux constructions sont limités à 2,5 mètres.

La hauteur totale cumulée des déblais et remblais qui n'est pas liée à l'accès aux constructions est limitée à 2,5 mètres.



DEBLAIS
Hauteur maximum autorisée = 2,5m



DEBLAIS / REMBLAIS
Hauteur cumulée maximum autorisée = 2,5m

Ils ne dépasseront pas 0,50 mètre dans une bande de 2 mètres le long des limites de propriété et se termineront au terrain naturel sur les limites.

4.2 Caractère et expression des façades

Les constructions ne doivent pas présenter un aspect général ou des éléments architecturaux d'un type régional affirmé et étranger à la région.

Sont interdits l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou enduits (carreaux de plâtre, briques creuses, plots de ciment ; parpaing, ...) ainsi que les panneaux de béton préfabriqués utilisés en clôture.

4.3 Toitures

Ne s'applique qu'aux habitations

Disposition générale

Les toitures des constructions devront comporter deux pans minimums, avec des pentes comprises entre 50% et 100%.

Les dépassées de toiture seront de 0,60m minimum (hors annexes et vérandas).

Dispositions particulières

Des pentes inférieures pourront être autorisées pour :

- les annexes isolées,
- les vérandas, dans le cas où la pente de toiture du corps principal de la construction ne permet pas techniquement l'implantation de véranda (remontée d'étanchéité, hauteur de passage, hauteur à l'égout de la partie basse de la véranda) et dans la limite d'une harmonie visuelle des deux pentes.

Les toitures-terrasses non végétalisées sont autorisées à condition qu'elles représentent une surface maximale de 30% de l'emprise au sol du bâtiment principal.

Aspect

Les matériaux de couverture mis en œuvre devront être de teinte brun rouge ou rouge vieilli.

Pour les nouvelles constructions, les teintes sombres (noir, ardoise, anthracite, gris-noir, gris, ...) sont interdites. L'aménagement et l'extension des toitures existantes en ardoise ou bac acier, pourront être autorisés dans le même matériau ou dans un matériau d'aspect similaire.

Les matériaux translucides ou transparents sont autorisés pour les vérandas, marquises ou auvents.

4.4 Façades

Ne s'applique qu'aux habitations

Les teintes de façade blanches et vives sont interdites.
Les tons neutres seront privilégiés.

Les appareils de climatisation, les caissons d'aérothermie et les antennes paraboliques sont interdits sur les façades vues depuis l'espace public. Toutefois, leur intégration en façade pourra être tolérée, de manière exceptionnelle, à condition qu'elle soit habillée. Les coffrets techniques, devront être intégrés dans les murs des constructions ou des clôtures, ou enterrés.

4.5 Clôtures

Les clôtures ne sont pas souhaitées.

L'édification de clôture est soumise à déclaration préalable conformément à la délibération du Conseil Municipal du 26 octobre 2007.

Dans le cas où des clôtures seraient mises en place, elles devront avoir un aspect sobre, à claire voie et seront de type agricole. La hauteur maximale autorisée est de 2 mètres.

Les clôtures pleines ne sont pas souhaitées. La hauteur maximale autorisée pour les parties pleines des clôtures (murs, murs-bahuts) est de 1 mètre.

Les haies vives seront composées d'essences variées.

Les plaques pleines (ciment, métal, plastique, ...), les panneaux de bois droit, les voiles et toutes autres occultations pleines sont interdites.

4.6 Murs de soutènement

Les murs de soutènement devront s'intégrer avec l'environnement naturel ou urbain.

Les matériaux de récupération sont interdits pour la réalisation de murs de soutènement (pneus, poteaux électriques, palettes, ...).

4.7 Architecture durable

Les projets participeront dans leur aménagement et leur construction à la mise en œuvre des objectifs de qualité environnementale et de développement durable.

Sont notamment recommandés :

- Les dispositifs de récupération des eaux pluviales (citernes pour arrosage des jardins, bassins ...) sous condition d'être intégrés à la construction et à l'aménagement de la parcelle,
- Les panneaux solaires sous réserve qu'ils soient intégrés à l'architecture des bâtiments,
- Une orientation plein Sud de la façade principale avec des dispositifs de protection solaire pour pallier la surchauffe d'été (plantations d'arbres à feuilles caduques, ...),
- La recherche d'une imperméabilisation minimale des sols,
- Des bâtiments répondant aux critères de qualité environnementale (compacité, forte isolation...).

Conformément à l'article L111.16 du Code de l'Urbanisme, d'autres matériaux ou procédés peuvent être utilisés, à condition qu'ils permettent d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés et sous réserve d'une bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

4.8 De plus, pour les constructions d'intérêt patrimonial repérées au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme :

Le respect de la volumétrie existante et le respect de la modénature doivent être garantis.

Le positionnement et le dimensionnement des extensions ne doivent pas conduire à la destruction de la cohérence architecturale de la construction existante. Elles doivent de préférence ne pas être visibles de l'espace public.

Les détails architecturaux doivent être préservés et la dénaturation des caractéristiques conférant un intérêt à la construction doit être évitée. En cas de travaux, ceux-ci devront être réalisés dans le respect des caractéristiques et matériaux d'origine.

La modification des façades existantes, à l'occasion d'un ravalement, d'une réhabilitation ou d'une extension, ne doit pas remettre en cause l'équilibre architectural global de la construction existante.

En cas de travaux, ceux-ci doivent être réalisés dans le respect de l'aspect et des matériaux d'origine.

Les équipements liés aux énergies renouvelables (capteurs solaires, photovoltaïques, pompes à chaleur, etc.) doivent être adaptés à la logique architecturale des constructions et à leur environnement patrimonial et paysagé. L'implantation de capteurs solaires en façade est interdite.

PARTIE 3 – Equipements et réseaux

N 5 – Desserte pour les voies publiques

Les voies publiques ou privées desservant le terrain d'assiette et les accès doivent être adaptés à l'opération et présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité des biens et des personnes.

N 6 – Desserte par les réseaux

6.1 Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eau potable, conformément à la réglementation en vigueur et aux préconisations techniques des services intercommunaux en charge de la compétence Eau.

En l'absence de réseaux publics de distribution, l'alimentation en eau potable à partir d'un captage privé est possible dans le respect des dispositions relatives aux distributions privés à usage personnel ou collectif fixées par les articles L1321-1 à L1321-10 du Code de la Santé Publique.

Dans le cas où le réseau public d'eau potable n'existerait pas, la collectivité n'est pas tenue de le créer.

6.2 Assainissement

La réalisation de réseaux séparatifs est obligatoire.

a) Zone desservie : Toute construction, installation nouvelle, ou toute construction ancienne faisant l'objet d'une restauration ou d'un changement de destination occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

Le raccordement au réseau public d'assainissement d'activités (industrielles, artisanale, commerciale ou autre) générant des eaux usées non domestiques dans le réseau public doit être autorisé au préalable par le gestionnaire du réseau et peut être subordonnée à la mise en place d'un prétraitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

b) Zone non desservie : il est admis un dispositif d'assainissement individuel, conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit. La filière d'assainissement sera conforme à la réglementation en vigueur, aux prescriptions du PPRi Isère Amont et du règlement des risques naturels issu de la carte des aléas.

La réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif en zone A (ou N) n'est possible que pour desservir un bâtiment implanté en zone U uniquement :

- Dans le cas où la mise aux normes du dispositif n'est pas techniquement possible dans le périmètre de la zone U.
- Dans le cas de la réhabilitation d'une construction existante pour laquelle la réalisation du dispositif n'est pas possible techniquement dans le périmètre de la zone U

En zone d'aléa faible de glissement de terrain (aléa Bg), comme indiqué au règlement graphique (carte 4.2.4), l'assainissement individuel par infiltration des eaux pluviales dans le sous-sol n'est pas possible sur ce secteur en l'absence d'exutoire pérenne.

6.3 Eaux pluviales

Dans les zones concernées par le PPRi ou le règlement des risques naturels issu de la carte des aléas, la gestion des eaux pluviales devra être conforme avec la réglementation qui s'applique sur le périmètre.

La gestion des eaux pluviales sur le terrain d'assiette des constructions devra être privilégiée (rétention, infiltration, etc.). Les constructions et aménagements réalisés sur le terrain doivent le cas échéant garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur ou vers un exutoire.

Les rejets d'eaux pluviales dans un réseau unitaire (ou dans un réseau d'eaux pluviales communal qui aboutit dans un réseau unitaire) des nouvelles constructions et aménagements (par exemple un parking) ne sont pas autorisés. Les eaux pluviales sont gérées à l'aide de dispositifs séparatifs, c'est-à-dire propres aux eaux pluviales et de ruissellement, sans aucune connexion avec le réseau d'assainissement.

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

6.4 Electricité et réseaux numériques

Les raccordements au réseau public d'électricité seront obligatoirement enterrés.

Glossaire

Accès

L'accès est la partie de terrain jouxtant la voie de desserte ouverte à la circulation, qu'elle soit publique ou privée, et permettant d'accéder au terrain de la construction ou de l'opération.

En cas de servitude de passage, l'accès est constitué par le débouché de la servitude sur la voie.

Alignement

L'alignement correspond à la limite entre le domaine public routier et les propriétés privées riveraines.

Annexes

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale (une annexe n'a pas de caractère habitable). Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction.

Exemples :

Sont considérées comme annexe : un garage destiné au stationnement, un abri de jardin, un abri voiture, une piscine, un poste de transformation électrique.

Inversement, ne sont pas considérés comme annexe : les locaux professionnels, toute construction réservée en tout ou en partie à l'habitation.

Adaptation

Modifications mineures, assouplissement qui peuvent être apportés sans aboutir à un changement de type d'urbanisation et sans porter atteinte aux droits des tiers. Les adaptations excluent tout écart important de la règle définie. La hauteur et l'aspect des constructions ne constituent pas des adaptations mineures.

Aménagement

Il s'agit des aménagements réalisés à l'intérieur du volume existant d'une construction.

Bahut (mur bahut)

Mur de faible hauteur qui supporte par exemple un pan de bois, une arcature, une grille.

Bâtiment

Un bâtiment est une construction couverte et close.

Construction

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

Construction existante

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

Contigüité

Etat de deux choses qui se touchent.

Coyau

Partie inférieure d'un pan de toiture d'une moindre inclinaison.

Déblai

Action de déblayer, consistant à aplanir un terrain par des travaux de terrassement.

Destinations et sous-destinations

Conformément aux articles R151.27 et R151.28 du Code de l'Urbanisme, le présent règlement distingue 5 destinations et 20 sous-destinations :

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	DÉFINITIONS
1. Exploitation agricole et forestière	1.1-Exploitation agricole	Constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.
	1.2-Exploitation forestière	Les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.
2. Habitation	2.1-Logement	Recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous destination « hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.
	2.2-Hébergement	Les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.
3. Commerces et activités de services	3.1-Artisanat et commerce de détail	Les constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.
	3.2-Restauration	Les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.
	3.3-Commerces de gros	Les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.
	3.4-Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	DÉFINITIONS
	3.5 Hôtels	Les constructions destinées à l'accueil de touristes dans des hôtels, c'est-à-dire des établissements commerciaux qui offrent à une clientèle de passage qui, sauf exception, n'y élit pas domicile, des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services.
	3.6 Autres hébergements touristiques	Les constructions autres que les hôtels destinées à accueillir des touristes, notamment les résidences de tourisme et les villages de vacances, ainsi que les constructions dans les terrains de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs.
	3.7 Cinéma	Toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.
4. Equipements d'intérêt collectif et de services publics	4.1-Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou assimilés	Les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'état, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.
	4.2-Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou assimilés	Les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.
	4.3-Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	Les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.
	4.4-Salle d'art et de spectacles	Les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	DÉFINITIONS
	4.5-Equipements sportifs	Les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.
	4.6-Autres équipements recevant du public	Les équipements collectifs destinées à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Équipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.
5. Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires	5.1-Industrie	Les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.
	5.2-Entrepôt	Les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.
	5.3-Bureau	Les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.
	5.4-Salle de congrès et d'exposition	Les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

Ne pas confondre “destination” et “usage” ou “affectation”

Constitue un changement d'usage, et non un changement de destination, la transformation d'un restaurant en magasin de meubles : il s'agit dans les deux cas d'une activité commerciale.

La qualification des locaux accessoires (article R 151-29 du Code de l'Urbanisme)

Les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal.

Exemple : Le garage d'une habitation est réputé avoir la même destination que l'habitation.

Dès lors, la transformation d'un garage en chambre n'est pas constitutive d'un changement de destination, mais d'un changement d'usage.

Eaux pluviales

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

Emprise publique

Tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques mais qui donnent accès directement aux terrains riverains.

La ligne de référence pour apprécier la distance d'implantation des constructions par rapport à l'emprise publique est la limite entre le fond public et le fond privé.

Emprise au sol

L'emprise au sol d'une construction est la surface délimitée horizontalement par la projection verticale de la construction sur le sol. Le Coefficient d'Emprise au Sol est le rapport de l'emprise au sol à la surface du terrain prise pour référence.

Espace libre

Sauf spécification contraire, cette expression désigne les espaces non occupés par des constructions en élévation, non réservés au stationnement et à la circulation automobile. Les terrasses accessibles, les bandes plantées et les cheminements piétons sont à compter dans les espaces libres.

Extension

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

Faitage

Ligne de jonction supérieure entre deux pans de toiture inclinés suivant les pentes opposées. Dans les autres cas, limite supérieure d'une toiture.

Installations classées pour la protection de l'environnement - ICPE

On appelle "installations classées pour la protection de l'environnement" 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 (article L511-1 du Code de l'Environnement).

Les activités relevant de la législation des installations classées sont énumérées dans une nomenclature qui les soumet à un régime d'autorisation ou de déclaration en fonction de l'importance des risques ou des inconvénients qui peuvent être engendrés :

- Déclaration : pour les activités les moins polluantes et les moins dangereuses. Une simple déclaration en préfecture est nécessaire
- Enregistrement : conçu comme une autorisation simplifiée visant des secteurs pour lesquels les mesures techniques pour prévenir les inconvénients sont bien connues et standardisées. Ce régime a été introduit par l'ordonnance n°2009-663 du 11 juin 2009 et mis en œuvre par un ensemble de dispositions publiées au JO du 14 avril 2010.
- Autorisation : pour les installations présentant les risques ou pollutions les plus importants. L'exploitant doit faire une demande d'autorisation avant toute mise en service, démontrant l'acceptabilité du risque. Le préfet peut autoriser ou refuser le fonctionnement.

Limite séparative

Les limites séparatives correspondent aux limites entre propriétés privées. Elles sont de deux types :

- Les limites latérales qui séparent deux propriétés et qui donnent sur les voies ou emprises publiques,
- Les limites de fond de parcelles qui séparent deux propriétés sans avoir de contact avec les voies ou emprises publiques.

Linteau

Support horizontal en bois, pierre, métal, brique, béton ... fermant la partie supérieure d'une baie et soutenant la superstructure.

Logement

Est considéré comme logement tout local assurant une autonomie et une intimité minimale de vie au travers d'un équipement comprenant des sanitaires complets (toilettes, WC...), d'un bloc cuisine, ainsi qu'une porte d'accès séparée dotée d'un verrou de sûreté. Une chambre indépendante est assimilée à un logement si elle répond aux critères décrits ci-dessus.

Pétitionnaire

Personne faisant la demande d'autorisation d'urbanisme.

Pleine terre

Il s'agit de la partie de l'unité foncière, libre de toute construction en surface comme en sous-sol.

Un espace libre/non construit peut être qualifié de pleine terre s'il répond aux conditions cumulatives suivantes :

- Son revêtement est perméable sur une profondeur de 3/10 mètres à compter de sa surface et qu'il comporte que le passage éventuel de réseaux (électricité, téléphone, internet, eau potable, usées et pluviales ...)
- Il doit pouvoir recevoir des plantations.

Les aires de stationnement et leurs accès sont exclus des surfaces de pleine terre.

Prospect

La bande de prospect est la bande de terrain dans laquelle sont mises en place des dispositions limitant la constructibilité. La bande de prospect correspond à recul entre l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et/ou par rapport aux limites séparatives.

Réfection

Restauration, réparation, remise en état d'une construction dans son volume existant.

Réhabilitation

Remise aux normes actuelles d'habitabilité d'un bâtiment ancien.

Remblai

Action de remblayer, opération de terrassement consistant à rapporter des terres pour faire une levée ou combler une cavité.

Restructuration

Opération visant à réaménager et à requalifier une construction devenue inadaptée.

Ripisylve

La ripisylve désigne l'ensemble de la végétation située le long des berges d'un cours d'eau.

Saillie

Partie en avancée sur le nu d'une façade (balcon, corniche, ...). Le nu étant la surface unie de la façade.

Soubassement

Partie inférieure d'un aménagement, d'une construction, massive et continue, située au-dessus du niveau du sol, formée de plusieurs assises, reposant sur les fondations, et servant de base, de support aux parties supérieures.

Surface de plancher

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

- 1/ Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- 2/ Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- 3/ Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- 4/ Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;

5/ Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;

6/ Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-I du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;

7/ Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;

8/ D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

Toiture terrasse

Toiture dont la pente est inférieure à 15%. Au-delà il s'agit d'une toiture inclinée.

Toiture terrasse végétalisée

Le principe de la toiture végétale consiste à recouvrir d'un substrat végétalisé un toit plat ou à faible pente. La toiture végétalisée consiste en un système d'étanchéité recouvert d'un complexe drainant, composé de matière organique et volcanique, qui accueille un tapis de plantes pré cultivées (sédum, vivaces, graminées...).

Les éléments qui constituent ce type de toit sont :

- La structure portante : le matériau choisi devra supporter la surcharge du type de végétalisation sélectionné.
- L'isolation : le matériau choisi doit avoir une résistance et une compression compatibles avec les surcharges prévues.
- Le système de drainage : protection (bâche ou film plastique) qui empêche la pénétration des racines.
- La couche de drainage et de filtration : système drainant pour écouler l'eau vers le réseau pluvial. Le matériau choisi dépendra de la pente du toit.
- Le substrat de croissance : de la terre ou un substrat artificiel. Les toitures en pleine terre exigent un support résistant.
- La végétation : elle doit être choisie en fonction du climat et de la pente.

Voie

Une voie est un espace qui dessert plusieurs propriétés et qui comporte des aménagements permettant la circulation des véhicules. Elle comprend la chaussée, les trottoirs, les aménagements cyclables.

Une voie est privée lorsqu'elle est constituée de parcelles privées bien que son aménagement soit ouvert à la circulation des véhicules.

Voirie (vocabulaire)

Chaussée : partie revêtue destinée à la circulation. Elle peut être divisée en plusieurs voies de circulation.

Bande dérasée : une partie de l'accotement d'une route qui a été stabilisée, c'est-à-dire renforcée pour pouvoir supporter la charge d'un véhicule procédant à une manœuvre d'évitement ou bien à un arrêt d'urgence. Elle peut être délimitée par des dispositifs de sécurité comme des glissières.

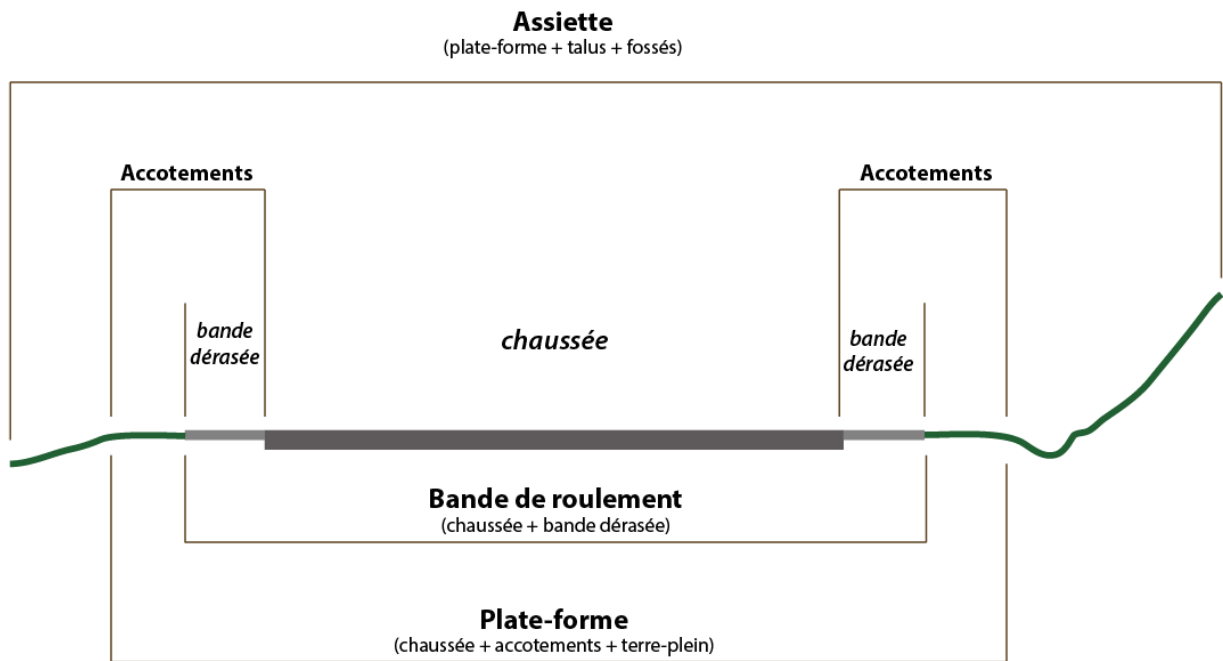
Bande de roulement : chaussée + bande dérasée.

Accotements : terre-plein central, trottoir, fossés, bande dérasée, etc.

Plate-forme : accotements + chaussée

Assiette : partie de l'emprise réellement utilisée par la route (incluant les talus et délaissés).

Emprise : Propriété foncière affectée par le gestionnaire de la voirie, inclue la route elle-même et ses dépendances.



Glossaire juridique

Article L113-1 du Code de l'Urbanisme :

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

Article L113-2 du Code de l'Urbanisme :

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre 1er du titre IV du livre III du code forestier.

Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé avant le 10 juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation, au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en Conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent alinéa.

La délibération prescrivant l'élaboration d'un plan local d'urbanisme peut soumettre à déclaration préalable, sur tout ou partie du territoire couvert par ce plan, les coupes ou abattages d'arbres isolés, de haies ou réseaux de haies et de plantations d'alignement.

Article L151-17 du Code de l'Urbanisme :

Le règlement peut définir, en fonction des circonstances locales, les règles concernant l'implantation des constructions.

Article L151-19 du Code de l'Urbanisme :

Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.

Article L151-23 du Code de l'Urbanisme :

Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.

Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent.

Article L151-15 du Code de l'Urbanisme :

Le règlement peut 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 est affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale.

Article R151-34 2° du Code de l'Urbanisme :

Dans les zones U, AU, A et N les documents graphiques du règlement font apparaître, s'il y a lieu :
[...]

2° Les secteurs protégés en raison de la richesse du sol ou du sous-sol, dans lesquels les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur de ces ressources naturelles sont autorisées ;
[...].

Article R152-6 du Code de l'Urbanisme :

La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades ou d'un dispositif de protection contre le rayonnement solaire, en application des 1° et 3° de l'article L. 152-5, est autorisée sur les façades dans la limite d'un dépassement de 30 centimètres par rapport aux règles d'implantation des constructions autorisées par le règlement du plan local d'urbanisme en vigueur.

L'emprise au sol de la construction résultant d'un dépassement par rapport aux règles d'implantation des constructions effectué dans les conditions du précédent alinéa pourra être supérieure à l'emprise au sol autorisée par le règlement du plan local d'urbanisme.

Article R152-7 du Code de l'Urbanisme :

La mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes, en application du 2° de l'article L. 152-5, est autorisée dans la limite d'un dépassement de 30 centimètres au-dessus de la hauteur maximale autorisée par le règlement du plan local d'urbanisme.

Article R421-28 du Code de l'Urbanisme :

Doivent en outre être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction :

- a) Située dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable classé en application de l'article L. 631-1 du code du patrimoine ;
- b) Située dans les abords des monuments historiques définis à l'article L. 621-30 du code du patrimoine ou inscrite au titre des monuments historiques ;
- c) Située dans le périmètre d'une opération de restauration immobilière définie à l'article L. 313-4 ;
- d) Située dans un site inscrit ou un site classé ou en instance de classement en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement ;
- e) Identifiée comme devant être protégée en étant située à l'intérieur d'un périmètre délimité par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu en application de l'article L. 151-19 ou de l'article L. 151-23, ou, lorsqu'elle est située sur un territoire non couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu, identifiée comme présentant un intérêt patrimonial, paysager ou écologique, en application de l'article L. 111-22, par une délibération du conseil municipal prise après l'accomplissement de l'enquête publique prévue à ce même article.