

PLAN LOCAL D'URBANISME DU TOUVET

MODIFICATION N°8

Règlement

Vu pour être annexé au projet de délibération du Conseil Municipal du 11 septembre 2023 approuvant la modification n°8 du PLU



Le Maire, Laurence THERY



Septembre 2023

SOMMAIRE

TITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES	4
<i>Article 1 : Champ d'application territorial du plan</i>	5
<i>Article 2 : Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols</i>	5
<i>Article 3 : Division du territoire en zones</i>	9
<i>Article 4 : Adaptations mineures</i>	11
<i>Article 5 : Autres dispositions générales</i>	11
<i>Article 6 : Glossaire</i>	12
TITRE 2 : DISPOSITIONS SPECIFIQUES A CHACUNE DES ZONES DU PLU	15
CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE CENTRALE -	16
ZONE UA	16
<i>Caractère de la zone</i>	16
<i>Section 1 : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol</i>	17
<i>Section 2 : Conditions de l'occupation du sol</i>	19
<i>Section 3 : Possibilité maximale d'occupation du sol</i>	32
CHAPITRE 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE D'EXTENSION URBAINE –	33
ZONE UB	33
<i>Caractère de la zone</i>	33
<i>Section 1 : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol</i>	34
<i>Section 2 : Conditions de l'occupation du sol</i>	35
<i>Section 3 : Possibilité maximale d'occupation du sol</i>	46
CHAPITRE 3 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE DE HAMEAUX –	47
ZONE UH	47
<i>Caractère de la zone</i>	47
<i>Section 1 : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol</i>	48
<i>Section 2 : Conditions de l'occupation du sol</i>	50

<i>Section 3 : Possibilité maximale d'occupation du sol</i>	63
CHAPITRE 4 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE ECONOMIQUE – ZONE UI.....	64
<i>Caractère de la zone</i>	64
<i>Section 1 : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol</i>	65
<i>Section 2 : Conditions de l'occupation du sol</i>	66
<i>Section 3 : Possibilité maximale d'occupation du sol</i>	76
CHAPITRE 5 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER – ZONE AU	77
<i>Caractère de la zone</i>	77
<i>Section 1 : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol</i>	78
<i>Section 2 : Conditions de l'occupation du sol</i>	80
<i>Section 3 : Possibilité maximale d'occupation du sol</i>	91
CHAPITRE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES – ZONE A.....	92
<i>Caractère de la zone</i>	92
<i>Section 1 : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol</i>	93
<i>Section 2 : Conditions de l'occupation du sol</i>	94
<i>Section 3 : Possibilité maximale d'occupation du sol</i>	103
CHAPITRE 6 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES -ZONE N	104
<i>Caractère de la zone</i>	104
<i>Section 1 : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol</i>	105
<i>Section 2 : Conditions de l'occupation du sol</i>	107
<i>Section 3 : Possibilité maximale d'occupation du sol</i>	115
ANNEXE	116
LISTE DES ELEMENTS DU PATRIMOINE A PRESERVER AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19° DU CODE DE L'URBANISME	116

TITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune du **TOUVET**.

ARTICLE 2 : PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

Les servitudes d'utilité publique

S'ajoutent aux règles propres du P.L.U. les prescriptions prises au titre de législations spécifiques concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'occupation ou l'utilisation du sol créées en application de législations particulières et qui sont répertoriées sur une liste et sur les documents graphiques portés en annexe.

Les dispositions prévues au titre II du présent règlement s'appliquent sans préjudice des prescriptions prises au titre des législations spécifiques aux servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation des sols. En particulier, le Plan Local d'Urbanisme ne préjuge pas de l'application de la législation et de la réglementation applicables aux installations et établissements classés, risques naturels ou à la protection du patrimoine archéologique de la commune.

Les règles générales de l'urbanisme : les articles d'ordre public

Les six articles dits d'ordre public du Code de l'urbanisme demeurent opposables à toute demande d'occupation ou d'utilisation du sol.

Article R.111-2 : Salubrité et sécurité publique

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

Article R.111-4 : Protection du patrimoine archéologique

« 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 : Respect de l'environnement

« Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement. Ces prescriptions spéciales tiennent compte, le cas échéant, des mesures mentionnées à l'article R. 181-43 du code de l'environnement. »

Article R.111-27 : Qualité architecturale, aspect extérieur des constructions et insertion dans le paysage naturel et urbain

« 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. »

Les éléments visés aux articles R151-52 et R151-53 (annexes du PLU)

- Le périmètre de protection des abords du Château du Touvet (classé monument historique), défini en application de l'article L.621-30 du code du patrimoine, à l'intérieur duquel s'appliquent les dispositions relatives au permis de démolir (articles L421-3 et R*421-28 du CU).
- Le périmètre d'intervention délimité en application de l'article L.113-16 pour la protection et la mise en valeur des espaces agricoles et naturels périurbains (PAEN)
- Le périmètre à l'intérieur duquel s'applique le droit de préemption urbain (DPU) défini par les articles L. 211-1 et suivants.
- Les périmètres des secteurs situés au voisinage d'infrastructures de transport terrestres, affectés par le bruit et dans lesquels des prescriptions d'isolement acoustique ont été édictées en application de l'article L.571-10 du code de l'environnement et par l'arrêté préfectoral du 15 avril 2022 portant révision du classement sonore des infrastructures de transport terrestre du département de l'Isère. Sont concernées sur la commune du Touvet l'A41, la RD 1090 (ex RN 90) ainsi que ~~trois tronçons de~~ la RD 29.

Les articles L. 424-1 1°, 2° et 3° du Code de l'urbanisme sur les fondements desquels peut être opposé un sursis à statuer

En application des articles L. 424-1 1°, 2° et 3° du Code de l'urbanisme, la commune peut opposer un sursis à statuer à une demande d'autorisation d'urbanisme, dès lors :

- d'une part, qu'une enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique a été ouverte ;
- d'autre part, que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics ou que la réalisation d'une opération d'aménagement a été prise en considération par l'autorité compétente.

L'article L. 421-4 du code de l'urbanisme relatif aux opérations déclarées d'utilité publique (DUP)

L'autorité compétente peut refuser un permis de construire dès lors que les travaux ou les constructions à réaliser sont compris dans le périmètre d'une opération déclarée d'utilité publique.

Les dispositions relatives à la protection contre les risques naturels

Un **Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles (PPRN)** a été approuvé le 2 août 2007. Ce document vaut servitude d'utilité publique et est annexé au PLU conformément à l'article L 126.1 du Code de l'urbanisme. De plus, la commune du Touvet est concernée par le **Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) de l'Isère dans la vallée du Grésivaudan** à l'amont de Grenoble, approuvé le 30 juillet 2007 par arrêté préfectoral.

Les deux documents comportent notamment un rapport de présentation, une carte des aléas, un zonage réglementaire, un règlement ainsi que des fiches conseils. Dans les secteurs affectés par un risque naturel identifié par le PPRN et le PPRI, la prise en compte des fiches conseils est impérative avant toute construction, travaux ou aménagements.

Les phénomènes naturels pris en compte dans le PPRN et le PPRI de la commune du Touvet sont :

- les inondations par les crues des fleuves et rivières ;
- les inondations en pied de versant ;
- les crues des torrents et rivières torrentielles ;
- le ravinement et ruissellement sur versant ;
- les glissements de terrain ;
- les chutes de pierre et de blocs ;
- la suffosion ;
- les séismes.

Ces deux documents sont en cours de révision pour mettre en cohérence le PPR qui affichait l'inondation de l'Isère et le PPRI.

Le zonage du PLU ne reprend pas l'ensemble des éléments figurant le zonage réglementaire du PPRN et du PPRI : il est indispensable de s'y reporter pour connaître les parcelles affectées.

Tout aménageur, ~~tout~~ constructeur ou pétitionnaire devra prendre en compte l'existence de ces risques, s'en protéger et ne pas les aggraver en se reportant obligatoirement à la carte de zonage réglementaire, au règlement et aux fiches de conseils et recommandations du Plan de Prévention des Risques Naturels prévisibles (PPRN) et du Plan de Prévention des Risques d'Inondation de l'Isère dans la vallée du Grésivaudan à l'amont de Grenoble (PPRI) joints en annexe au présent PLU.

Le Maire peut être amené à recourir à l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme qui précise que le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales en raison notamment de l'existence d'un risque naturel et de son évolution.

Les dispositions relatives à la protection contre les risques technologiques

Certains secteurs de la zone naturelle sont exposés à des risques technologiques liés à la présence de canalisations de transport de matières dangereuses (SPMR). Le tracé de cette conduite figure sur le document graphique n°2. La circulaire du 4 août 2006 prévoit l'instauration de trois zones de part et d'autre d'une canalisation, chaque zone faisant l'objet de certaines prescriptions d'urbanisme :

- dans la **zone des dangers significatifs** pour la vie humaine, il faut informer le transporteur de ces projets le plus en amont possible, afin qu'il puisse mettre en œuvre des dispositions compensatoires ;
- dans la **zone des dangers graves** pour la vie humaine, il faut proscrire en outre la construction ou l'extension d'IGH ou d'ERP de catégories 1 à 3 ;

- dans la **zone des dangers très graves** pour la vie humaine, il faut proscrire en outre tous les ERP susceptibles de recevoir plus de 100 personnes.

Ces trois zones ne sont pas encore connues, et les distances portées en annexe à la date d'arrêt du PLU définissent trois zones : la zone des effets létaux avec et sans protection, et la zone des effets significatifs. Dans la période transitoire, les prescriptions relatives à la zone des dangers significatifs (définie par la circulaire du 4 août 2006) seront appliquées à la zone des effets significatifs, et celles relatives à la zone des dangers graves et très graves seront appliquées à la zone des effets létaux.

Tout aménageur, tout constructeur devra prendre en compte l'existence de ces risques en se reportant au document graphique n°2, aux annexes et à l'article N1 du présent règlement.

Les autres règles :

Article L.111.3 du code Rural : Principe de réciprocité

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

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

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

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

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

Sont en outre applicables :

- La **loi du 9 janvier 1985** relative à la protection et à l'aménagement de la montagne ;
- Les dispositions de la **loi n° 92.3 du 3 janvier 1992** dite « Loi sur l'eau » et ses décrets d'application ;
- Les dispositions de la **loi n° 93.24 du 8 janvier 1993** modifiée par la loi n°94-112 du 9 février 1994 sur la protection et la mise en valeur des paysages et ses décrets d'application ;
- La **loi du 31 décembre 1992** sur le bruit ;
- La **loi du 2 février 1995** sur le renforcement de la protection de l'environnement, et notamment ses dispositions intégrées dans l'article L 111-1-4 :

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

Cette interdiction ne s'applique pas :

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

- aux réseaux d'intérêt public.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou l'extension de constructions existantes. Les dispositions des alinéas précédents ne s'appliquent pas dès lors que les règles concernant ces zones, contenues dans le Plan local d'urbanisme, ou dans un document d'urbanisme en tenant lieu, sont justifiées et motivées au regard notamment des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages. »

- La **loi du 13 décembre 2000** relative de la Solidarité et au renouvellement urbain (loi SRU) ;
- La **loi relative à l'archéologie préventive du 17 janvier 2001** et son décret n° 2002-89 du 16 janvier 2002 ;
- La **loi du 2 juillet 2003** dite Urbanisme et Habitat.

Points particuliers :

Il est rappelé que toute demande de permis de construire devra être accompagnée des pièces figurant à l'article R. 431-8 à R. 431-12 du code de l'urbanisme : plans, coupes et élévation du bâtiment concerné dessinés à une échelle conventionnelle (1/100ème, 1/50ème par exemple) sur lesquels seront indiquées les perspectives imposées dans le cadre du volet paysager du permis de construire et l'indication des végétaux prévus, les photos des abords immédiats du quartier...

Il n'est pas obligatoire de clore un terrain. Toutefois, en cas de clôture, toute demande de permis de construire, ou d'autorisation d'occupation des sols, comportera un dossier spécifique concernant les clôtures. Ce dossier précisera la hauteur, la nature des matériaux, les couleurs et le dessin de la clôture, tant pour les clôtures maintenues que celles à construire.

La construction d'une clôture ou d'une porte ou portail, ou tout type de réhabilitation ou travaux d'entretien ou d'aménagement concernant des clôtures, fera l'objet d'une déclaration de travaux préalable.

Les installations, ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins non domestiques, entraînant des prélèvements sur les eaux superficielles ou souterraines restituées ou non, sont susceptibles d'être soumis au régime d'autorisation ou de déclaration (article L 214-1 du code de l'environnement). Ce dernier précise que sont soumis à autorisation ou à déclaration, les activités, travaux, ouvrages et les installations susceptibles d'avoir une incidence sur la qualité et l'écoulement des eaux.

ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le règlement du PLU du Touvet délimite les zones urbaines (U), les zones à urbaniser (AU), les zones agricoles (A) et les zones naturelles et forestières (N). Dans certains cas, une sectorisation complète le zonage général et permet de différencier certaines parties de zone dans lesquelles des dispositions spécifiques s'appliquent. Le règlement de ladite zone s'y applique, à l'exception des prescriptions particulières qui caractérisent le secteur.

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones délimitées par un tireté et repérées au plan par des indices.

Les zones urbaines (U)

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

Les zones U font l'objet des chapitres 1, 2, 3, 4 du titre II intitulé « Dispositions applicables aux zones du PLU » :

- « Dispositions applicables à la zone urbaine centrale – Zone UA » ;
- « Dispositions applicables à la zone d'extension urbaine – Zone UB » ;
- « Dispositions applicables à la zone urbaine de hameaux – Zone UH » ;
- « Dispositions applicables à la zone économique – Zone UI ».

Les zones à urbaniser (AU)

« Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractères naturels de la commune destinés à être ouvert à l'urbanisation.

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

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

Les zones AU font l'objet du chapitre 5 du titre II intitulé « Dispositions applicables aux zones du PLU » :

- « Dispositions applicables aux zones à urbaniser – Zone AU ».

Les zones agricoles (A)

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

Les constructions et les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et liées à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A. »

Les zones A font l'objet du chapitre 6 du titre II intitulé « Dispositions applicables aux zones du PLU » :

- « Dispositions applicables aux zones agricoles (A) ».

Les zones naturelles et forestières (N)

« Peuvent être classés en zones naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt notamment d'un point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère espaces naturels. »

Dans la zone N, des secteurs sont créés, réglementant la reconstruction à l'identique et l'aménagement des bâtiments existants.

Les zones N font l'objet du chapitre 7 du titre II : « Dispositions applicables aux zones du PLU » :

- « Dispositions applicables aux zones naturelles et forestières (N) ».

Les emplacements réservés

Le PLU comporte des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, aux espaces verts, pour atteindre les objectifs de mixité sociale. Ils sont reportés sur le document graphique et énumérés sur une liste intégrée sur le document graphique.

Les espaces boisés classés et les éléments paysagers remarquables

Le PLU comporte également :

- **des secteurs classés comme espaces boisés à conserver**, à protéger ou à créer en application des articles L. 130-1 à L.130-6 du code de l'urbanisme. Ils sont reportés sur le document graphique ;
- **des éléments paysagers remarquables à protéger** en application de l'article L151-19 du code de l'urbanisme. Ils sont reportés sur le document graphique.

Les périmètres de protection des captages d'eau potable

Le document graphique reprend l'intégralité des périmètres préconisés par les différents rapports hydrogéologiques, suivant la classification suivante :

- « pi » : périmètre immédiat ;
- « pr » : périmètre rapproché ;
- « pe » : périmètre éloigné.

Les orientations d'aménagement

En application de l'article L.123-1 du Code de l'urbanisme, des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) viennent compléter les orientations générales du PADD et concernent plus particulièrement des « quartiers ou des secteurs à mettre en valeur (...) ou aménager ». Elles sont reportées sur le document graphique.

Les orientations d'aménagement et de Programmation constituent des documents de référence qui expriment les ambitions et les intentions d'aménagement de la collectivité publique sur les secteurs en question en précisant **les objectifs et les principes d'aménagement de la zone.**

Elles constituent des éléments de dialogue avec les opérateurs privés qui doivent, dans un rapport de compatibilité, **respecter l'esprit des intentions d'aménagement exprimées par la collectivité publique.**

Pour le hameau de la Combe, la commune a déterminé un schéma d'aménagement global destiné à assurer la cohérence d'ensemble des futures opérations. Les futures constructions devront être compatibles avec le schéma et les orientations proposées, conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme. De plus, **le règlement complète les conditions d'aménagement des différents secteurs concernés.**

Plusieurs zones urbaines et à urbaniser sont concernées par des OAP sectorielles, en application des articles L151-2 et L151-6 et suivants du code de l'urbanisme :

- **L'orientation d'aménagement n°1 concerne la zone mixte du Bresson** : elle recouvre l'espace économique du Bresson ainsi que l'aire de sport et de détente ;
- **L'orientation d'aménagement n°2** concerne l'extension du hameau de la Combe (zone AUh).
- **L'orientation d'aménagement n°3** concerne l'organisation et l'aménagement du secteur du centre-bourg (zone UAa)
- **L'orientation d'aménagement et de programmation n°4** concerne le secteur de la Conche (zone UH).
- **L'orientation d'aménagement et de programmation n°5 « Clôtures »** dite thématique

ARTICLE 4 : ADAPTATIONS MINEURES

« Les règles et servitudes définies par le PLU ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ». REF ?

ARTICLE 5 : AUTRES DISPOSITIONS GENERALES

Les installations et travaux divers :

Les installations et travaux divers mentionnés aux articles 1 et 2 des règlements des différentes zones sont soumis à autorisation préalable lorsque l'occupation ou l'utilisation du terrain doit se poursuivre durant plus de trois mois :

- **Les parcs d'attraction et les aires de jeux et de sports** dès lors qu'ils sont ouverts au public ;
- **Les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules**, lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins dix unités et qu'ils ne sont pas soumis à autorisation au titre de l'article R 443-4 ou de l'article R 443-7 du Code de l'Urbanisme ; les garages collectifs de caravanes dans les conditions prévues au dernier alinéa de l'article R 442-1.

- **Les affouillements et exhaussements du sol**, à la condition que leur superficie soit supérieure à 100 m², et que leur hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement ou leur profondeur dans le cas d'un affouillement, excède 2,00 m.

Coupes et abattages d'arbres – défrichements

▪ **Espaces boisés classés au PLU** : le classement de terrains en espace boisé au document graphique du PLU, au titre de l'article L113-1 du code de l'urbanisme, interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements.

Il entraîne notamment l'irrecevabilité des demandes d'autorisation de défrichement prévues aux chapitres Ier et II du titre Ier livre III du Code Forestier. Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés sont soumis à autorisation préalable.

Les défrichements des terrains boisés non classés dans le présent document sont soumis à autorisation dans les cas prévus par le Code Forestier (notamment dans les massifs de plus de 4 ha) et quel qu'en soit leur superficie, dans les bois ayant fait l'objet d'une aide de l'Etat ou propriété d'une collectivité locale.

▪ **Éléments paysagers remarquables** : Les arbres, groupes d'arbres ou alignements repérés dans le document graphiques sont protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme pour leur qualité paysagère.

Les coupes et abattages d'arbres identifiés comme éléments paysagers remarquables sont soumis à autorisation préalable. Des prescriptions complémentaires sont indiquées dans le règlement de chaque zone concernée.

Equipements, services et ouvrages d'intérêt collectif :

Dans les zones urbaines UA, UB, UH et dans les zones à urbaniser AU, les logements locatifs sociaux sont assimilés aux équipements, services ou ouvrages d'intérêt collectif.

ARTICLE 6 : GLOSSAIRE

Alignement :

L'alignement est la limite séparant le domaine public de la propriété privée.

Annexe :

Les annexes sont des bâtiments de petite dimension dont le fonctionnement est lié à la construction principale : garage, remise, abri bois, abri de jardin,... L'annexe ne peut être directement reliée au bâtiment principal, auquel cas il ne s'agirait plus d'une annexe mais d'une extension.

Coefficient d'occupation des sols (COS) :

Le coefficient d'occupation des sols détermine la densité de construction admise sur le tènement foncier considéré et donc le nombre de mètres carrés de plancher hors œuvre nette susceptibles d'être construits par mètre carré de sol.

Pour le calcul du coefficient d'occupation du sol, la superficie du terrain faisant l'objet de la demande d'autorisation de construire ou de lotir comprend, le cas échéant, les terrains classés comme espaces boisés en application de l'article L.130-1 et les terrains cédés gratuitement dans les conditions fixées par les articles R.332-15 et R.332-16. La surface hors œuvre nette des bâtiments existants conservés sur le terrain faisant l'objet de la demande est déduite des possibilités de construction.

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

Commerces exceptionnels : commerces où des biens durables sont achetés de manière exceptionnelle.

Ex : meubles, voitures, cuisines, électroménager, HI-FI, vidéo, etc...

Commerces occasionnels : commerces où des biens sont achetés de manière occasionnelle et parfois de manière imprévue (« achats plaisirs »). Le Schéma Directeur de la région grenobloise distingue les articles légers (équipement de la personne, petit équipement de la maison,...) des articles lourds et volumineux (bricolage, jardinerie, matériaux, matériel sportif,...).
Ex : équipement de la personne et de la maison, bricolage, jardinerie, ...

Commerces du quotidien : commerces que l'on fréquente quotidiennement de manière organisée ou imprévue et qui doivent offrir une facilité d'accès et d'usage pour toutes les catégories de population,...
Ex : alimentation, produits ménagers, tabac, presse,...

Emprise au sol :

L'emprise au sol des constructions est un rapport entre la projection au sol des constructions de tous types et la surface du tènement foncier support. L'emprise au sol du bâtiment correspond à la projection verticale du volume hors œuvre du bâtiment. Sont exclus de la projection les débords de toit, les balcons ainsi que le sous-sol de la construction.

L'emprise au sol des constructions s'exprime par un coefficient, le coefficient d'emprise au sol (CES) qui est en pourcentage.

Le C.E.S comprend l'ensemble des constructions édifiées au niveau du sol (construction principale et annexes).

Emprise d'une voie :

L'emprise d'une voie correspond à la largeur cumulée de la chaussée, des accotements et trottoirs, des fossés et talus.

Exploitation agricole professionnelle :

- L'exploitation agricole s'entend par des activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation (transformation, vente, hébergement à la ferme, gîtes ruraux labellisés,...).

Faîtage :

Le faîtage correspond à la ligne de jonction des pans de toiture.

Haies :

Liste des arbustes et arbrisseaux préconisés pour l'élaboration de haies végétales en limite séparatives et limites sur voiries (*source : « Planter des haies champêtres en Isère », CG 38*).

Pour des haies taillées :

Arbre à perruques	Cotinus coggygia
Aubépine blanche	Crataegus oxyacantha
Bourdaie	Frangula alnus
Buis	Buxus sempervirens
Charme commun	Carpinus betulus
Chèvrefeuille des bois	Lonicera periclymenum
Cornouiller sanguin	Cornus sanguinea
Erable champêtre	Acer campestre
Fragon petit houx	Ruscus aculeatus
Genêt à balais	Cytisus scoparius
Houx vert	Ilex aquifolium
Nerprun alaterné	Rhamnus alaternus
Nerprun purgatif	Rhamnus cathartica
Noisetier	Corylus avellana
Prunellier	Prunus spinosa
Troène	Ligustrum vulgare

Pour des haies libres :

Amélanchier	Amelanchier ovalis
Argousier	Hippophae rhamnoides
Camerisier à balais	Lonicera xylosteum
Cerisier de sainte Lucie	Prunus mahaleb
Cornouiller mâle	Cornus mas
Epine-vinette	Berberis vulgaris
Erable de Montpellier	Acer monspessulanum
Fusain d'Europe	Evonymus europaeus
Groseiller des Alpes	Ribes alpinum
Néflier	Mespilus germanica
Poirier sauvage	Pyrus communis
Pommier commun	Malus domestica

Sureau noir
Sureau rouge
Viorne lantane
Viorne obier

Sambucus nigra
Sambucus racemosa
Viburnum lantana
Viburnum opulus

Hauteur :

La hauteur des constructions est mesurée en tout point du bâtiment à partir du sol naturel existant avant travaux jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées exclus).

Limites séparatives :

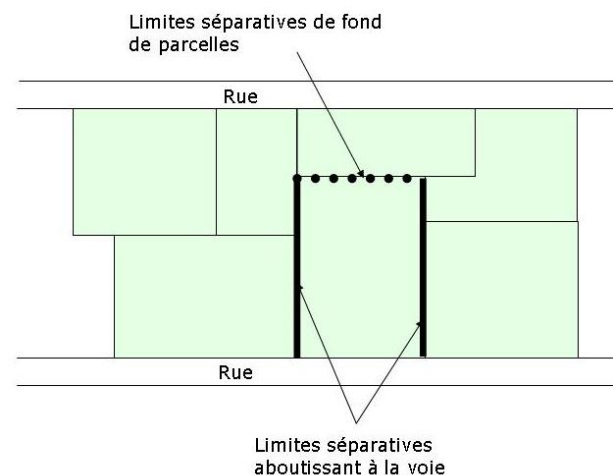
Les limites séparatives correspondent aux limites entre propriétés privées.

Limites séparatives aboutissant aux voies :

Les limites séparatives aboutissant aux voies correspondent aux limites entre propriétés privées dont une des extrémités aboutit sur la voie de desserte de la dite parcelle.

Limites séparatives de fond de parcelle :

Les limites séparatives de fond de parcelle correspondent aux limites entre propriétés privées dont aucune des extrémités n'aboutit sur la voie de desserte de la dite parcelle.



Surface de plancher :

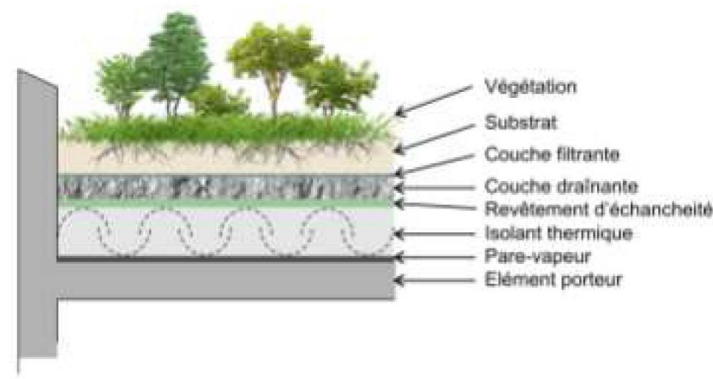
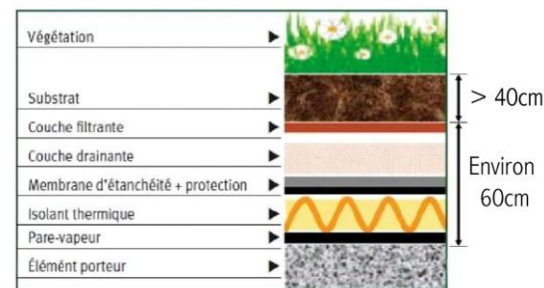
La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- Des surfaces de plancher d'une hauteur* sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- 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 ;
- Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- 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. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- 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 ;
- 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 végétalisée

Une toiture terrasse végétalisée est une toiture terrasse aménagée en espaces verts réalisés sur une épaisseur de terre (substrat) supérieure ou au moins égale à 40 cm.

Outre le complexe végétal (substrat et végétaux), elle est composée d'un pare-vapeur, d'un isolant, de la couche d'étanchéité et des couches drainantes et filtrantes



TITRE 2 : DISPOSITIONS SPECIFIQUES A CHACUNE DES ZONES DU PLU

CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE CENTRALE -

ZONE UA

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UA correspond au **secteur centre bourg élargi**. Cette zone comprend les parties les plus anciennes et les plus denses du bourg du Touvet, ainsi que des espaces avoisinants présentant un tissu urbain plus récent et un peu plus lâche.

Dans cette zone, les capacités des équipements collectifs permettent la réalisation de constructions nouvelles avec une densité proche des constructions traditionnelles et une architecture qui s'insère bien dans le contexte traditionnel. Cette zone a vocation à accueillir des constructions à usage d'habitat ainsi que d'autres fonctions urbaines compatibles avec la fonction résidentielle (commerces, services, équipements collectifs, espaces publics, activités artisanales non nuisantes,...).

La densité et l'organisation urbaine de ce secteur doivent être maintenues, voire renforcées afin de conforter le centre bourg et limiter ainsi les déplacements automobiles pour les déplacements internes et courts. Cela repose sur des possibilités de constructions élevées, notamment dans les secteurs non bâtis proches du centre afin d'avoir une extension de la partie centrale du bourg, tant du point de vue des formes que des fonctions urbaines. Dans ce secteur, la question de la continuité des espaces bâtis et leurs relations avec les espaces publics est primordiale.

C'est pourquoi, le PLU distingue un sous-secteur UAa correspondant aux parties les plus denses de la commune : le long de la Grande rue ainsi que le quartier de la gare. Dans cette zone, le tissu urbain existant présente déjà les caractéristiques d'une urbanisation dense : des petites parcelles, une implantation du bâti essentiellement en alignement, des hauteurs s'étagant du RDC + 1 étage + combles au RDC + 3 étages.

Les règles particulières attribuées à la zone UAa visent à préserver les caractéristiques urbaines spécifiques du secteur (front bâti le long de la Grande Rue) et favoriser une densification du tissu urbain le long des axes structurants et dans le cœur de bourg.

Sur la commune du Touvet, les constructions traditionnelles ont des volumes simples. Elles sont le plus souvent implantées en alignement des voies qui les desservent. Le bâti occupe pratiquement l'ensemble de la largeur de la parcelle en s'accolant aux deux limites séparatives riveraines ce qui génère un front bâti continu. Seules quelques constructions, les maisons dauphinoises, perturbent cette organisation en observant un léger recul (environ 4/5 mètres). Toutefois, le front bâti est maintenu par les clôtures constituées de murs assez hauts (entre 1.20 mètres et 1.60 mètres). L'emprise au sol des constructions varie entre 60 et 40 %.

Le secteur du centre-bourg est concerné par l'orientation d'aménagement et de programmation du centre-bourg. Les orientations d'aménagement constituent des documents de référence qui expriment les ambitions et les intentions d'aménagement de la collectivité sur le secteur en question en précisant les objectifs et les principes d'aménagement de la zone. Elles constituent un des éléments de dialogue avec les opérateurs privés qui doivent, dans un rapport de compatibilité, **respecter l'esprit des intentions d'aménagement exprimées par la collectivité publique.**

Pour le secteur du centre-bourg, la commune a déterminé un schéma d'aménagement global destiné à assurer la cohérence d'ensemble des

futures opérations. Les futures constructions devront être compatibles avec le schéma et les orientations proposées dans l'OAP centre-bourg, conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme. De plus, **le règlement complète les conditions d'aménagement des trois secteurs concernés.**

Le PLU distingue également un sous-secteur UAg correspondant à l'implantation d'une gendarmerie (locaux administratifs et logements de fonction).

Le PLU distingue également un sous-secteur UAe correspondant à l'installation d'un groupe scolaire, équipements associés et mairie.

Par ailleurs, les nouvelles constructions, ainsi que les travaux sur les constructions existantes doivent prendre en compte la présence de Monuments Historiques classés ou inscrits (Château du Touvet).

Certains secteurs de la zone UA sont exposés à des risques naturels. Tout aménageur, tout constructeur devra prendre en compte l'existence de ces risques, s'en protéger et ne pas les aggraver en se reportant obligatoirement à la carte de zonage réglementaire, au règlement et aux fiches de recommandations du Plan de Prévention des Risques Naturels prévisibles (PPRN) et du Plan de Prévention des Risques d'Inondation de l'Isère dans la vallée du Grésivaudan à l'amont de Grenoble (PPRI) joints en annexe au présent PLU.

Le Maire peut être amené à recourir à l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme qui précise que le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales en raison notamment de l'existence d'un risque naturel et de son évolution.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article UA.1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sur l'ensemble de la zone UA, sont interdits :

- Les constructions ou extensions à usage d'activités économiques incompatibles avec la fonction résidentielle de la zone qui entraîneraient pour le voisinage une incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, une insalubrité ou un sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens ;
- Les affouillements ou exhaussements du sol s'ils ne sont pas indispensables aux constructions et installations autorisées (application du PPRN et du PPRI) ainsi que les exploitations de carrière ;
- L'aménagement de terrains de camping ou de caravanning ;
- Le stationnement de caravanes isolées sur un terrain non bâti ;
- Les dépôts de ferrailles de matériaux divers et de déchets, ainsi que de vieux véhicules ;
- La construction de bâtiment agricole (même non classé vis-à-vis de la protection de l'environnement) ;
- La transformation des rez-de-chaussée commerciaux en habitation ou garage ;
- Toute construction est interdite dans une bande de 35 mètres de large le long du Bresson à compter de l'axe du torrent.

- De plus, dans la zone UAa, les maisons individuelles isolées sont interdites.

Dispositions particulières relatives à l'article L.151-19 :

- Maison bourgeoise en briques, Grande rue (J) : toute annexe ou extension est interdite entre le bâtiment principal actuel et la rue ;
- Maison dite « le magasin » (P) : toute construction sur la terrasse actuelle est interdite ;
- Maisons dites dauphinoises (C, D, E, F, H) : toute extension et construction située entre l'édifice et la voirie est interdite.
- Maison Saint-Jean (Z) : toute extension et construction sont interdites en-dehors de l'empreinte et du gabarit de la bâtisse actuelle

Dispositions particulières relatives à l'article L.151-23 :

- Toute construction à usage d'habitation est interdite dans la bande de 3 mètres de la coulée verte située dans le périmètre de l'OAP n°3 afin de préserver les éléments de paysage au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme.

Article UA.2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**Rappels :**

- L'édification des clôtures est soumise à une déclaration préalable ;
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article **L113-1** du code de l'urbanisme et pour les éléments paysagers remarquables protégés au titre de l'article **L151-19** du Code de l'urbanisme ;
- Les installations et travaux divers non interdits à l'article UA.1, sont soumis à autorisation, prévue aux articles L.442-1 et R.442-1 et suivants du code de l'urbanisme ;

- Les démolitions sont soumises à une autorisation prévue à l'article **R*421-28** du code de l'urbanisme, dans le périmètre de protection des monuments historiques et pour les éléments paysagers bâtis remarquables protégés au titre de l'article **L151-19** du Code de l'urbanisme ;
- Les dispositions relatives à l'utilisation et l'occupation des sols fixées par les arrêtés préfectoraux du 9 octobre 1967 et du 5 mai 1994 sont applicables.

Sont notamment admis :

Tous les types d'occupations et d'utilisations du sol correspondant au caractère de la zone et non expressément mentionnés à l'article UA.1.

Sont notamment admises les destinations suivantes dans l'ensemble de la zone UA :

- L'habitat. Pour toutes les opérations d'au moins 5 logements, il sera réalisé au moins 20% de logement locatif social, en nombre et en surface de plancher.
 - Quand l'application de cette règle conduit à réaliser une opération comportant jusqu'à 3 logements sociaux (opération d'ensemble jusqu'à 15 logements), ceux-ci pourront relever de l'accession sociale et être financés et réalisés via les dispositifs du bail réel solidaire (BRS) ou du prêt social location accession (PSLA).
 - Quand l'application de cette règle conduit à réaliser plus de 3 logements sociaux (opération d'ensemble de 16 logements ou plus), ceux-ci seront obligatoirement en locatif social (PLUS ou PLAI).
- Les annexes à condition d'être limitées à 40 m² de surface de plancher ou d'emprise au sol au total sur le terrain d'assiette. Pour les opérations de construction d'au moins 5 logements, les aires de stationnement couvertes ne sont pas comptées dans cette limitation de surface.
- Les piscines ;

- Les équipements publics et les services d'intérêt collectif ;
- Les activités économiques non interdites à l'article UA.1 ;
- Les activités commerciales et de services ;
- L'aménagement et la transformation des bâtiments existants avec ou sans changement de destination dans le volume existant ;
- La reconstruction à l'identique des surfaces et des destinations des bâtiments détruits par un sinistre est autorisée sur le même terrain ;

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UA.3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

L'article R 111-2 du code de l'urbanisme rappelé dans les dispositions générales à l'article 2 du Titre I, reste applicable.

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de nature et de l'intensité du trafic. La délivrance du permis de construire peut être subordonnée à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers

nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus.

Accès :

Les accès doivent satisfaire aux règles minimum de sécurité pour permettre d'effectuer des entrées et/ou des sorties sans danger (plateforme de sécurité). Pour ce faire, il sera imposé d'implanter le portail en retrait d'au moins 5 mètres par rapport à la voie.

Les accès sur les voies publiques qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation sont interdits. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.

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

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

Voirie

Les voies qu'elles soient privées ou publiques doivent avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de protection civile.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles desservent. En règle générale, les opérations d'ensemble devront prévoir des dessertes reliant les voies existantes afin d'éviter la réalisation d'impasses. Toutefois, lorsque les voies comporteront une impasse, elles devront être aménagées de telle sorte que les véhicules de sécurité, de défense contre l'incendie, de protection civile, de collecte des ordures ménagères puissent effectuer un demi-tour.

Les opérations d'ensemble devront prévoir les conditions de maillages piétons/cycles au réseau existant ou futur. Les espaces réservés aux piétons et aux cycles (cheminements, trottoirs, ...) devront être d'une largeur suffisante afin de garantir leur sécurité, leur confort et leur accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

Dans le cadre de la mise en œuvre de la collecte des ordures ménagères et du tri sélectif, tout chemin privé desservant plusieurs habitations devra prévoir à son débouché sur la voie publique un emplacement d'une taille adaptée à l'opération et situé hors voirie pour la collecte des ordures ménagères (stockage temporaire des containers).

Chemins

Les chemins répertoriés sur le règlement graphique au titre des éléments paysagers remarquables (L151-19) devront rester dans le domaine public et ouverts au profit des piétons et cyclistes.

Article UA.4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

Eau potable :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable, suivant le règlement applicable au territoire de la commune.

Eaux superficielles et souterraines :

Les installations, ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins non domestiques, entraînant des prélèvements sur les eaux superficielles ou souterraines restituées ou non, sont soumis au régime d'autorisation ou de déclaration (article L 214-1 du code de l'environnement et décret du

29 mars 1993 pris en application de l'article 10 de la loi du 8 janvier 1992 sur l'eau).

Assainissement

Eaux usées domestiques :

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement conformément à l'article L 1331-1 du Code de la Santé publique. Ce branchement respectera le règlement d'assainissement applicable au territoire de la commune.

Quand le système est de type séparatif, seules les eaux usées seront rejetées dans le réseau d'eaux usées.

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, l'assainissement autonome est obligatoire, conformément à la législation en vigueur. Tout permis de construire doit être accompagné d'un descriptif précis du dispositif d'assainissement autonome prévu et de sa compatibilité avec les caractéristiques du sol et du sous-sol. Les pétitionnaires devront apporter la preuve que l'assainissement individuel projeté ne pose pas de problème de pollution notamment vis-à-vis de la nappe phréatique, des sources et du sous-sol.

En l'absence provisoire de réseau d'assainissement collectif (la construction ou l'installation se trouvant dans une zone où à terme l'assainissement collectif est prévu), les dispositifs d'assainissement autonome (qui respecteront les règles du paragraphe ci-dessus) devront pouvoir se brancher directement sur ce réseau futur sans passer au travers du système épuratoire.

Eaux usées non domestiques :

Les installations, ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins non domestiques entraînant des déversements, écoulements, rejets, même

non polluants sont soumis à autorisation ou à déclaration (article 214-1 du code de l'environnement).

Quand le système est de type séparatif, seules les eaux usées seront rejetées dans le réseau d'eaux usées.

Les eaux non polluées (eau de refroidissement de climatisation...) seront rejetées dans le réseau d'eaux pluviales.

Pour mémoire, les eaux usées non domestiques ne peuvent être introduites dans le réseau public d'assainissement qu'avec l'autorisation expresse de la (ou des) collectivité(s) à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par les eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel (réseaux, station d'épuration) (cf. Code Santé publique, article L.1331-10). Leur déversement dans le réseau et en station doit donner lieu à une étude d'acceptabilité et le cas échéant à une convention bi ou tripartite : commune (et son gestionnaire), organisme intercommunal (et son gestionnaire) et l'intéressé (industriel ou autre).

Eaux pluviales :

Les aménagements extérieurs des constructions doivent contribuer à limiter l'imperméabilisation des sols. La réutilisation des eaux pluviales doit être privilégiée dans la conception et la réhabilitation des constructions.

Récupération des eaux pluviales

Pour tout projet de construction nouvelle ou d'aménagement et de travaux sur une construction existante, et en fonction du projet, du contexte et de l'environnement, il pourra être exigé l'installation d'un système de récupération des eaux de pluie, a minima pour des usages extérieurs (arrosage...) et d'un volume minimum à définir au cas par cas.

Sauf impossibilité technique (ex : géologie du terrain défavorable), les eaux pluviales seront gérées sur la parcelle par infiltration.

Pour les autres cas :

- Lorsqu'il existe un réseau d'eaux pluviales d'une capacité suffisante pour recueillir les eaux nouvelles, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des seules eaux pluviales dans ce réseau et, le cas échéant, des eaux de vidange de piscine, de pompes à chaleur, de refroidissement...
- En cas d'insuffisance ou d'absence de réseaux d'eaux pluviales, l'aménageur ou le constructeur est tenu de réaliser à sa charge les dispositifs de stockage nécessaires. Les aménagements devront permettre le libre écoulement des eaux pluviales sans aggraver la servitude du fond inférieur (article 640 du Code Civil). Des dispositifs de rétention et de récupération sur place des eaux pluviales (containers de récupération des eaux de toitures, citerne enterrée, bassin végétalisé, puits d'infiltration, noues, fossés, ...) pourront être imposés par les services compétents au niveau de chaque parcelle et/ou de l'ensemble de l'opération. Ils devront être adaptés à la nature du terrain et à l'opération et participeront au traitement paysager du secteur. Les revêtements ne permettant pas à la faune de circuler seront interdits.

Rappel : le décret du 29 mars 1993 pris en application de l'article 10 de la Loi sur l'eau de janvier 1992 précise les activités, travaux, ouvrages et installations susceptibles d'avoir une incidence sur la qualité et l'écoulement des eaux et qui sont soumis à autorisation ou à déclaration.

Ruisseaux et chantournes :

Tout nouveau rejet d'eaux pluviales dans le réseau syndical de l'Isère est interdit sans étude hydrogéologique préalable menée de concert entre les services techniques de l'Association syndicale de l'Isère et les bureaux d'études spécialisés travaillant pour l'aménageur.

Les ruisseaux, fossés de drainage et autres écoulements de surface existants ne seront pas couverts sauf impératifs techniques.

Réseaux électricité et de téléphone :

Dans un intérêt esthétique ceux-ci seront enterrés, en particulier en ce qui concerne la basse tension, sauf impossibilité dûment justifiée.

Les branchements aux constructions seront obligatoirement enterrés, sauf impossibilité dûment justifiée.

Déchets :

Il devra être réalisé pour les opérations d'ensemble un local d'une superficie suffisante pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte sélective (comprenant les containers à verre) des ordures ménagères en accès direct avec le domaine public.

Article UA.5 : Superficie minimale des terrains

Sans objet.

Article UA.6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les dispositions de la présente règle s'appliquent aux voies publiques et privées ouvertes à la circulation générale ainsi qu'aux espaces publics (places,...).

Règle générale :

Dans la zone UA, sauf dispositions contraires portées au document graphique, les façades ou pignons des constructions principales devront être implantés :

- **soit à l'alignement.** Dans ce cas, l'égout de toiture pourra être à l'aplomb et le mur en retrait de la largeur de la dépassée de toiture.
- **soit dans un recul maximum de 5 mètres.**

Le long de la Grande Rue, les façades ou pignons des constructions principales devront être implantés **en alignement des emprises publiques**.

Lorsque les constructions bordent deux voies ou emprises publiques, la règle générale s'applique à au moins une des façades.

Les extensions pourront être implantées dans la continuité du bâti existant.

La règle générale s'applique au corps principal du bâtiment ; les encorbellements, saillies de toiture, balcons, n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 mètre de dépassement, sous réserve de garantir le bon fonctionnement et la sécurité des voies.

Des adaptations à la règle générale pourront être exceptionnellement autorisées ou prescrites pour les futures opérations de construction ou d'aménagement pour des raisons d'architecture, d'urbanisme, de sécurité ou encore des raisons techniques (ex : aménagement d'une rampe pour accès au parking souterrain, construction d'équipements, de services ou ouvrages d'intérêt collectif tels que transformateurs d'énergie électrique, ainsi que pour les abris pour les containers d'ordures ménagères) compte tenu des caractéristiques particulières du terrain d'assiette et de l'urbanisation existante environnante.

Dispositions particulières :

Les piscines et les annexes ne sont pas soumises à cette règle générale.

Les accès automobiles (portail, porte de garage) devront présenter un recul minimum de 5 m par rapport à la voie de desserte pour permettre le stationnement d'au moins un véhicule devant le portail ou la porte de garage sans empiéter sur la voie de circulation.

Le long de l'avenue Montfillon, les façades ou pignons des constructions principales devront être implantés avec un recul minimum de 5 mètres.

La règle générale ne s'applique pas en zone UAe.

Dispositions particulières relatives à l'article L.151-19 :

- Maison bourgeoise en briques, Grande rue (J) : l'espace de recul actuel entre le bâtiment principal et la voirie sera conservé ;
- Maison dite Le « magasin » (P) : l'implantation du bâtiment sur l'angle des rues du magasin et grande rue doit être préservée.
- Maisons dites dauphinoises (C, D, E, F, H) : l'espace de recul actuel entre le bâtiment principal et la voirie sera conservé.
- Maison Saint-Jean (Z) : l'espace de recul actuel entre le bâtiment principal et la voirie sera conservé.

Article UA.7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Règle générale :

Si la construction est implantée à l'alignement de la voie ou de l'emprise publique, les constructions **pourront s'implanter sur au moins une des limites séparatives aboutissant aux voies**. Dans ce cas, l'égout de toiture pourra être à l'aplomb et le mur en retrait de la largeur de la dépassée de toiture.

Si la construction est implantée en recul de l'emprise publique ou des voies de desserte, la construction **devra alors être implantée sur au moins une des limites séparatives aboutissant aux voies**. Dans ce cas, l'égout de toiture pourra être à l'aplomb et le mur en retrait de la largeur de la dépassée de toiture.

Dispositions particulières :

Pour la zone UAg : si la construction est implantée en recul de l'emprise publique ou des voies de desserte, la construction devra être implantée soit avec un recul maximum de 4 mètres soit sur au moins une des limites séparatives aboutissant aux voies. Dans ce second cas, l'égout de

toiture pourra être à l'aplomb et le mur en retrait de la largeur de la dépassée de toiture.

Par rapport aux limites séparatives de fond de parcelles, la construction devra être implantée au moins à une distance égale à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieure à 4 mètres.

Pour les propriétés situées le long de l'allée du château, les constructions nouvelles devront respecter un recul d'au moins 15 mètres par rapport à l'axe de l'allée du Château.

Pour la zone UAe : la règle générale ne s'applique pas.

La règle générale s'applique au corps principal du bâtiment, les encorbellements, saillies de toiture, balcons n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 mètre de dépassement.

Cependant lorsque la construction s'implante en limite séparative tous les éléments de la construction (encorbellements, saillies de toitures, balcons) sont pris en compte dans l'application de la règle.

Lorsque la construction s'implante en limite séparative un ajustement dans la limite de 1 mètre de recul peut être accordée pour permettre l'entretien des haies végétales existantes.

Des adaptations à cette règle générale pourront être exceptionnellement autorisées ou prescrites pour les futures opérations de construction ou d'aménagement pour des raisons d'architecture, d'urbanisme, de sécurité ou encore des raisons techniques (ex : aménagement d'une rampe pour accès au parking souterrain) compte tenu des caractéristiques particulières du terrain d'assiette et de l'urbanisation existante environnante.

Dispositions particulières :

- Les annexes devront être implantées soit sur limites séparatives soit accolées à la construction principale.
- Les piscines devront être implantées à une distance minimale de 3 m des limites séparatives.

Pour les propriétés situées le long de l'allée du château, les constructions nouvelles doivent respecter un recul d'au moins 15 mètres par rapport à l'axe de l'allée du Château.

Des règles différentes pourront être exceptionnellement autorisées ou prescrites pour que les constructions d'annexes s'intègrent à l'urbanisation existante (fonctionnement, accès, espaces libres,...) compte tenu des caractéristiques particulières du terrain d'assiette.

Article UA.8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les annexes seront de préférence réalisées en continuité architecturale des constructions principales.

Une distance de 4 mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus, notamment pour des raisons de salubrité et d'ensoleillement.

Article UA.9 : Emprise au sol

L'emprise au sol du bâtiment correspond à la projection verticale du volume hors œuvre du bâtiment. Sont exclus de la projection les débords de toit, les balcons ainsi que le sous-sol de la construction.

L'emprise au sol maximum est fixée à **50% de la surface totale du tènement foncier concerné.**

Dans la zone UAa, il n'est pas fixé d'emprise au sol.

Dans la zone UAe, il n'est pas fixé d'emprise au sol.

Pour les équipements publics, les services et ouvrages d'intérêt collectif, il n'est pas imposé de règle concernant les emprises aux sols.

Certains secteurs peuvent être concernés par les risques d'inondation avec l'application d'un Rapport d'Emprise au Sol en zone Inondable (RESI = rapport de la partie inondable de l'exhaussement, construction et remblai, sur la partie inondable de la parcelle). L'emprise au sol peut donc être limitée par ce RESI (voir Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles en annexe).

Article UA.10 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est mesurée en tout point du bâtiment à partir du sol naturel existant avant travaux jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées exclus).

Règle générale :

Dans la zone UA, la hauteur maximale des constructions autorisées sera égale à la **moyenne des constructions principales existantes sur les terrains mitoyens sans pour autant dépasser 15 mètres au faîtage.**

Dans la zone UAa, la hauteur maximale des constructions autorisées sera la **moyenne des constructions principales existantes sur les terrains mitoyens + 1 étage (3m) sans pour autant dépasser 15 mètres au faîtage.** Par ailleurs, les constructions devront respecter une hauteur minimale équivalente à RDC + 1 étage + combles.

La hauteur maximale des constructions ne pourra pas dépasser **15 mètres au faîtage.**

La hauteur des annexes est limitée à 4 mètres au faîtage.

Les équipements publics, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumis à l'ensemble de ces dispositions générales et particulières.

Article UA.11 : Aspect extérieur

Rappel

Conformément à l'article R.111-27 du code de l'urbanisme, « *le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales* ».

Pour tout projet de construction, il est fortement recommandé de prendre contact avec l'architecte conseil de la commune en amont de l'élaboration du projet pour une meilleure prise en compte de l'environnement naturel, physique et urbain et une intégration harmonieuse de la construction dans le paysage.

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les dispositions ci-après ne sont pas respectées :

Implantation / terrassement / accès :

L'implantation du bâtiment sur sa parcelle doit être prévue de façon à limiter son impact et libérer le plus possible d'espaces privatifs extérieurs.

La construction s'adaptera au terrain et non l'inverse. Son implantation tiendra compte de la topographie et du niveau de la voie de desserte

afin de ne pas nécessiter d'importants terrassements et la réalisation d'importantes plateformes artificielles tant pour la construction que pour les accès.

Toutefois, des terrassements (talus/déblais/remblais) pourront être autorisés s'ils sont rendus nécessaires dans les secteurs concernés par un risque d'inondation lié au débordement des fleuves et rivières et des ruisseaux torrentiels et dans la limite de la hauteur préconisée dans les documents afférents. La constitution des talus devra se rapprocher des formes naturelles de la pente. Ils devront être végétalisés.

Lorsqu'ils sont nécessaires les murs de soutènement devront s'intégrer avec l'environnement naturel et urbain : ils devront être paysagés et traités en harmonie avec la ou les constructions.

Les voiries d'accès devront être aménagées de telle sorte que son impact paysager et les contraintes qui lui sont liées soient limités : terrassement, entretien, déneigement.

Orientation :

L'orientation des constructions doit être choisie de manière à maximiser les apports solaires en hiver, sans qu'ils soient trop gênants l'été. Par ailleurs, il convient de minimiser les ombres portées sur les bâtiments et de prendre en compte l'impact des vents dominants.

Architecture / volume :

Les constructions dans le style traditionnel d'une autre région (inspirations méditerranéennes, bretonnes, normandes, franciliennes...) sont interdites, de même que les imitations d'architecture d'une autre époque.

Les constructions devront être traitées avec le maximum de simplicité en volume.

Toiture :

Les toitures des constructions devront s'intégrer harmonieusement dans l'environnement bâti et naturel.

Si la construction dispose d'une toiture terrasse, cette dernière doit être considérée et conçue comme une 5^{ème} façade. Elle nécessite à ce titre une attention particulière quant à son traitement. Les toitures terrasses qui ne participent pas à la retenue des eaux pluviales et à l'amélioration de la performance énergétique sont interdites. Ainsi, dans le cas de réalisation de toitures terrasses, cette solution devra répondre aux deux critères cumulatifs suivants : contribuer aux économies d'énergie et participer à la gestion des eaux pluviales.

Les dispositifs applicables sont présentés dans le Titre 1 Article 6 "Glossaire" du présent règlement.

Le revêtement de toiture devra ainsi présenter une épaisseur minimum de terre de 0.40m et être végétalisé. Cela ne s'applique pas aux annexes et extensions du bâtiment principal, à condition que leurs surfaces de plancher soient inférieures à 20m².

Les panneaux solaires devront être intégrés dans le volume de la toiture. Il est interdit de réaliser des écrans occultant sur le pourtour des toitures terrasses.

Dans les zones UAg et UAe, ces dispositions relatives aux toitures terrasses ne s'appliquent pas

Les fenêtres de toit doivent être intégrées de façon harmonieuse : elles doivent être affleurantes, d'une superficie adaptée à la dimension de la toiture et posées dans l'axe des ouvertures de façades.

Façades / matériaux :

Les matériaux destinés à être recouverts devront être effectivement recouverts (enduits).

Les enduits des façades et des murs extérieurs seront obligatoirement réalisés dans une finition grattée fin, finement frottée, talochée lisse ou lissée.

Les dispositions ci-dessus pourront être adaptées pour favoriser et valoriser les réalisations bioclimatiques qui ne répondent pas aux mêmes contraintes.

Les menuiseries extérieures (portes, fenêtres, baies, vérandas, etc.) d'apparence PVC lisse sont interdites. Sont également interdites toutes les menuiseries extérieures de couleur blanche, noire ou grise anthracite, quel que soit le matériau utilisé. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

Panneaux solaires :

Pour toute construction, le recours aux énergies renouvelables est encouragé. Les panneaux solaires sont autorisés. Toutefois, ces dispositifs, comme ceux favorisant la retenue des eaux pluviales, sont conçus et implantés de façon à limiter leur impact visuel depuis l'espace public et devront être intégrés harmonieusement à la construction. Les surfaces destinées à la captation d'énergies solaires doivent être peu perceptibles depuis le domaine public. Elles sont soit intégrées dans le plan de toiture (saillies limitées - intégration dans la pente et la toiture) soit inscrites dans la composition paysagère d'une toiture terrasse végétalisée (voir Titre 1 Chapitre 6 "Glossaire") et ne remettent pas en cause les caractéristiques architecturales des constructions concernées.

Pour les opérations d'ensemble comprenant au moins 5 logements, la production d'énergies renouvelables sur les toits est obligatoire. Toute opération ne proposant pas la pose de panneaux solaires est interdite.

Dans les zones UAg et UAe, ces dispositions relatives aux panneaux solaires ne s'appliquent pas

Éléments techniques :

Les installations et éléments techniques extérieurs (climatiseurs, pompe à chaleur, ventilations, etc.), qu'ils soient en façade ou en toiture, devront obligatoirement :

- Être dissimulés au regard des voies publiques et privées,
- Faire l'objet d'un habillage architectural réalisé en cohérence avec le bâtiment sur lequel ils sont apposés,
- Être éloignés d'au moins 10 mètres des ouvertures des bâtiments avoisinants.

Clôtures et portails

Il n'est pas obligatoire de clore.

Toutefois, pour les pétitionnaires qui souhaitent clore leur propriété, la clôture devra respecter les principes définis dans l'OAP thématique « Clôtures ».

Par ailleurs, il conviendra d'aborder la clôture en fonction de sa localisation et sa situation dans le quartier. Elle ne sera pas traitée de la même manière en bordure du domaine public (rue, espace public, circulation), sur les limites de propriétés, ou en bordure d'espaces naturels ou agricoles.

Dans les espaces construits en continu, ou en bordure d'espaces de circulation ou des espaces publics (rue, place, parking...), les clôtures devront contribuer à assurer la continuité du bâti ou des espaces équipés. Ainsi :

- Les murs et murets existants et répertoriés sur le document graphique doivent être préservés au titre de l'application de l'article **L151-19** du Code de l'urbanisme. En cas de démolition, leur reconstruction est obligatoire dans le respect de l'aspect originel.
- Sur les rues de la Perrière, du Gouverneur, du Fourneau, des Gaillardes, du Magasin, la partie aval du Chemin du Carcet, rue de la Choquette et Grande rue, la clôture devra être constituée par un mur entre 1.20m et 1.60m de haut (ex : mur de pierre à l'identique des murs existants sur le Touvet, mur plein enduit) ;
- Sur les autres rues, la clôture devra être constituée soit par :
 - un mur/muret de 90 cm/1 mètre de haut surmonté par une grille ou un grillage dont la hauteur totale est limitée

- à 1.60 mètre, doublé par une haie composée d'essences variées ;
- un mur limité à 1.60 mètre de haut.

Dispositions particulières en zone UAq :

La clôture devra être constituée soit par :

- un mur/muret de 90 cm/1 mètre de haut surmonté par une grille ou un grillage dont la hauteur totale est limitée à 2.30 mètres, doublé par une haie composée d'essences variées ;
- un mur ou une grille ou un grillage limité à 2.30 mètres de haut.

Lorsqu'un terrain est situé en contrebas d'une voie publique, la hauteur maximum de la clôture par rapport à ladite voie sera limitée à 1,60 mètre.

Les clôtures à proximité des accès automobiles et des carrefours des voies ouvertes à la circulation publique ne devront pas créer de gêne pour la circulation (visibilité).

En dehors des espaces construits en continu, ou lorsqu'elles bordent des espaces agricoles ou naturels, ou sur limites de propriété, la clôture devra être la plus discrète possible et permettre le passage de la petite faune par des dispositifs adaptés. Il sera privilégié la haie végétale constituée par des essences locales variées (Cf. plaquette du Conseil Général de l'Isère : Planter des haies champêtres en Isère). La pose d'un grillage est autorisée dans la limite d'une hauteur maximale de 1,60 m.

NB : Une liste d'essences végétales locales est indiquée dans le glossaire.

Dans les secteurs affectés par des risques d'inondations, de crues torrentielles, de ruissellement sur versant, les clôtures devront permettre la libre circulation des eaux de débordement ou de ruissellement.

Les portails seront les plus simples possibles et devront s'intégrer à la construction (matériaux, couleurs, traitement des piliers). Les portails métalliques d'aspect traditionnel seront privilégiés.

Antennes de télévision :

Les antennes seront placées sous les combles sauf impossibilité technique. Dans ce cas, elles seront situées sur la façade la moins impactante. En cas d'opération groupée, les antennes devront être collectives.

Publicités, enseignes et pré-enseignes :

Toute installation devra respecter les prescriptions relatives aux publicités, enseignes et pré-enseignes, codifiées aux articles L581-1 et suivants ainsi qu'aux articles R581-1 et suivants du code de l'environnement. Ces règles visent les dispositifs en tant que support, et non le contenu des messages diffusés. Elles s'appliquent aux dispositifs extérieurs visibles d'une voie ouverte à la circulation publique.

Divers :

Les dépôts de déchets sont interdits à ciel ouvert. Le stockage des déchets doit s'effectuer à l'intérieur des constructions autorisées.

Pour la collecte des déchets, il doit être aménagé un local extérieur pour les opérations collectives et groupées. Il devra être intégré harmonieusement à l'environnement bâti et naturel, dans le respect des normes du service gestionnaire.

Dispositions particulières :

Des adaptations mineures en fonction de l'environnement bâti et naturel existant peuvent être accordées ou prescrites, à condition que celles-ci visent à une harmonisation des implantations nouvelles en fonction des constructions existantes.

Les équipements publics et les services d'intérêt collectif pourront faire l'objet d'adaptations au présent règlement, compte tenu des impératifs techniques ou fonctionnels spécifiques.

Dispositions particulières relatives à l'article L.151-19

- Maison bourgeoise en briques, Grande rue (J) : toute rénovation devra respecter le vocabulaire de cette maison bourgeoise : les modifications du bâtiment sont possibles dans le respect de la lecture de la volumétrie complexe, de la préservation en l'état de la façade sur rue, de l'utilisation de matériaux donnant les aspects de la brique en façade, de l'ardoise en toiture. Les éléments de clôtures et de portail, composés d'un muret de briques et pierres et d'une grille en fer forgé seront préservés.
- Maison dite Le « magasin » (P) : les modifications des différentes constructions qui constituent la propriété sont possibles dans le respect de la lecture de la volumétrie originelle.
- Les maisons de vigneron (rue de la Charrière (B) et impasse des Chartreux(Y)) : la lecture de l'escalier de pierres doit être préservée. Ce dernier doit rester apparent, extérieur et non couvert.
- Maisons dites dauphinoises (C, D, E, F, H) : les modifications des bâtiments sont possibles dans le respect de la lecture de la volumétrie originelle. Les éléments de clôtures, composés d'un mur ou d'un muret de pierres et d'une grille en fer forgé seront préservés.
- Corps de ferme à cour fermée (grande rue (V), et rue de la Charrière(W)) : les modifications des différentes constructions constituant la propriété sont possibles dans le respect de la distinction des différents volumes. Les détails architecturaux témoignant de l'histoire de l'édifice seront préservés. Il est demandé une analyse patrimoniale permettant une adéquation maximale entre les volumes existants et les besoins liés à leur nouvelle affectation.
- Gare (M) : les modifications de l'édifice sont possibles dans le respect du volume originel. Les détails architecturaux témoignant de l'histoire de la gare seront préservés (encadrements de briques...).

- Maison Saint-Jean (Z) : l'occupation du sol ne saurait excéder strictement l'empreinte et le gabarit actuel des constructions existantes

Dans les secteurs soumis à l'avis de l'architecte des bâtiments de France, des prescriptions particulières complémentaires aux dispositions énoncées aux paragraphes ci-dessus, pour les constructions et les clôtures, pourront être exigées.

Article UA.12 : Stationnement

Stationnement des véhicules motorisés

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré par des installations propres en dehors des voies publiques.

Dans le cas d'opérations mixtes (ex : habitat / activités / commerces), la mutualisation des capacités de stationnement doit être recherchée.

Les aménagements liés au stationnement doivent limiter l'imperméabilisation des sols.

Pour le logement locatif social, il ne peut être exigé plus d'une place de stationnement par logement.

Pour les constructions nouvelles à usage d'habitation (habitat collectif et intermédiaire), le nombre de places de stationnement à aménager est de :

- 1 place par logement dont la surface de plancher est $< 50 \text{ m}^2$
- 1,5 places par logement dont la surface de plancher est comprise entre 50 m^2 et 80 m^2

- 2 places maximum par logement dont la surface de plancher est $> 80 \text{ m}^2$

Sauf impossibilité technique dûment justifiée, l'intégralité du stationnement des habitations situées dans des immeubles collectifs devra être intégré dans le volume de la construction principale (parking semi-enterré ou enterré). Ces stationnements couverts ne doivent pas être clos (box ouverts).

Conformément à l'article L 151-31 du code de l'urbanisme, cette obligation de nombre de places de stationnement est réduite de 15 % au minimum en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en autopartage.

Pour les constructions nouvelles à usage d'habitation (habitat individuel), le nombre de places de stationnement à aménager est de :

- 1 place par logement dont la surface de plancher est $< 50 \text{ m}^2$;
- 2 places par logement dont la surface de plancher est comprise entre 50 m^2 et 130 m^2 ;
- Une place supplémentaire par tranche de 50 m^2 de surface de plancher, au-delà de 130 m^2 de surface de plancher.

A partir de 2 places de stationnement, une place doit être couverte.

Dans le cas d'aménagements de bâtiments existants conduisant à la création de logements supplémentaires, le nombre de places de stationnement à aménager est de :

- 1 place par logement dont la surface de plancher est $< 25 \text{ m}^2$;
- 1,5 places par logement dont la surface de plancher est comprise entre 25 m^2 et 50 m^2 ;
- 2 places maximum par logement dont la surface de plancher est $> 50 \text{ m}^2$.

Pour tout établissement privé ou public autre que les logements, les espaces de stationnements doivent être :

- suffisants pour assurer le stationnement des véhicules de livraison et de service de l'établissement, de son personnel et des visiteurs sur la parcelle ;
- aménagés de telle sorte que les manœuvres éventuelles de chargement et de déchargement de véhicules puissent être effectuées hors des voies et espaces publics.

Le nombre minimal d'emplacements est de :

- salle de réunion/cinéma/spectacle : 1 emplacement pour 5 places ;
- maison de retraite : 1 emplacement pour 5 lits ;
- restaurant : 1 emplacement pour 10 m² de salle de restauration ;
- hôtel : 1 emplacement par chambre ;
- activité artisanale : 1 emplacement pour 50 m² de surface de plancher d'activité ;
- bureau : 1 emplacement pour 25 m² surface de plancher ;
- commerce > 100 m² : 1 emplacement pour 25 m² de surface de vente.

Le nombre de places à aménager pour les équipements publics doit être déterminé en fonction de la nature de l'installation, sans qu'un ratio fixe soit applicable.

De plus, des aménagements spécifiques pour le stationnement des véhicules des personnes à mobilité réduite devront être réalisés à raison de 5 % du nombre total de places à aménager pour les équipements publics et les bâtiments collectifs neufs.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier les surfaces de

stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise lesdites places. Il peut être également tenu quitte de ses obligations lorsqu'il fait application de l'article L421-3 (alinéas 3, 4, 5) du Code de l'urbanisme.

Les portails seront implantés en retrait suffisant (au moins 5m) au droit des accès automobiles pour permettre le stationnement éventuel d'un véhicule automobile hors voirie publique.

Stationnement des vélos :

La réalisation d'espaces pour le stationnement sécurisé des vélos est obligatoire pour les différentes destinations suivantes : habitat collectif et intermédiaire, bâtiment à usage commercial, tertiaire, industriel, ou accueillant un service public.

Pour l'habitat collectif, doivent être aménagées à minima 2 places de stationnement vélo couvertes et sécurisées (soit 3 m² minimum) par logement. Chaque local vélo devra être équipé d'une prise permettant la recharge des vélos électriques.

Pour tout bâtiment à usage d'activité, il sera exigé 1 place de vélo pour 5 places de voitures ou une superficie minimale de stationnement vélos représentant 1,5 % de la surface de plancher du bâtiment.

Article UA.13 : Espaces libres et plantations – Espaces boisés classés – Aires de jeux et de loisirs

Un minimum de 20% du tènement (terrain d'assiette de l'opération) devra être préservé ou traité en espace vert de pleine terre.

Seront plantés, à minima :

- Pour les tènements inférieurs à 2000 m² : un arbre tous les 170 m² de surface de terrain ;
- Pour les tènements supérieurs à 2000 m² : un arbre tous les 200 m² de surface de terrain.

Les plantations d'arbres et d'arbustes devront favoriser une meilleure intégration des installations. Les caractéristiques du paysage local (haies champêtres, bocagères, bosquets, verger, arbres isolés,...) devront être prises en compte dans le choix des essences, du mode de gestion et de leur taille.

Toute plantation (haies de clôtures, arbres de hautes tiges, arbres d'ornements...) devra être réalisée avec des essences locales variées (les thuyas, cyprès et lauriers sont notamment interdits). Une brochure d'information sur la plantation des haies, éditée par le Conseil général en octobre 2004 est disponible en mairie.

NB : Une liste d'essences végétales locales est indiquée dans le glossaire.

Tout arbre abattu devra être remplacé par un nouvel arbre de haute tige et choisi parmi les essences locales (cf. brochure d'information sur les plantations éditée par le Conseil Général de l'Isère, disponible en mairie).

Il est rappelé que le plan des aménagements extérieurs et des plantations doit être annexé à toute demande d'autorisation d'urbanisme.

Le permis de construire ou d'aménager sera subordonné au maintien ou à la création d'espaces verts correspondant à l'importance de la construction ou de l'opération d'aménagement.

Traitement des espaces de stationnement

Les places de parking doivent être intégrées au traitement paysager des espaces libres attenants.

Pour l'aménagement des espaces de stationnement des opérations groupées ou des activités et équipements nécessitant des parkings importants, l'aménageur ou le constructeur devra planter à raison d'un arbre de haute tige toutes les 4 places de stationnement créées afin de favoriser des zones d'ombre limitant les îlots de chaleur. Ces arbres seront intégrés dans des plates-bandes continues et végétalisés d'au moins 2 mètres de larges ou dans des fosses de plantation.

Le traitement des espaces de stationnement devra permettre de limiter au mieux les effets d'îlot de chaleur : les revêtements utilisés devront rester dans un ton clair (autre que de couleur noire ou gris foncé).

Par ailleurs, seront privilégiés des revêtements qui permettent l'infiltration au moins partielle des eaux de ruissellement :

- soit perméables : parkings végétalisés avec utilisation de gravier-gazon, dalles fines alvéolées ou engazonnées, pavés drainants, à joints engazonnés, etc. ;
- soit semi-perméables : parkings non végétalisés avec utilisation de graviers, d'enrobés poreux, etc.

Dispositions particulières relatives aux espaces boisés classés (EBC) :

Les différentes zones du PLU comportent des Espaces Boisés Classés (EBC), reportés sur le document graphique. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme.

Dispositions particulières relatives à l'article L.151-19

Les arbres, groupes d'arbres ou alignements repérés dans le document graphiques sont protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de

l'Urbanisme pour leur qualité paysagère. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable au titre de cet article.

Les coupes et abattages ne pourront être autorisés que dans les cas suivants :

- Pour assurer la sécurité des biens et des personnes ;
- Pour renouveler les plantations et boisements concernés (notamment dans le cas des pratiques culturelles).

Dans ces deux cas, le pétitionnaire devra reconstituer les plantations ou le boisement avec la qualité paysagère initiale. De plus, le projet devra présenter une qualité écologique au moins équivalente. La localisation

des plantations pourra être réétudiée en fonction des contraintes environnementales et économiques du projet.

SECTION 3 : POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

Article UA.14 : Coefficient d'occupation du sol

Les possibilités d'occupation du sol résultent de l'application des articles UA.1 à UA.13.

CHAPITRE 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE D'EXTENSION URBAINE – ZONE UB

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UB correspond à l'extension de l'urbanisation sur des terrains pour lesquels la capacité des équipements permet la réalisation de constructions à caractère résidentiel avec toutefois la possibilité d'admettre des équipements publics et des activités économiques non nuisantes.

La zone UB regroupe à la fois des lotissements de maisons individuelles isolées et des opérations de petits collectifs (RDC + 2 étages maximum) systématiquement implantées en milieu de parcelle avec des reculs importants pour les opérations collectives (10 à 20 mètres). L'objectif du PLU est de permettre une densification progressive de ce secteur en augmentant les possibilités de constructions et en rapprochant le bâti des voies de desserte pour favoriser une organisation plus « urbaine » du secteur en préservant son caractère aéré.

Les nouvelles constructions, ainsi que les travaux sur les constructions existantes doivent prendre en compte la présence de Monuments Historiques classés ou inscrits (Château du Touvet).

Plusieurs secteurs sont concernés par les périmètres éloignés (pe) de protection des captages d'eau potable. Dans ces secteurs, aucune installation et occupation du sol susceptibles de nuire à la qualité des eaux ne seront autorisées. L'indication (pe) se superpose à la zone urbaine UB.

Certains secteurs de la zone UB sont exposés à des risques naturels. Tout aménageur, tout constructeur devra prendre en compte l'existence de ces risques, s'en protéger et ne pas les aggraver en se reportant obligatoirement à la carte de zonage réglementaire, au règlement et aux fiches de recommandations du Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles (PPR) et du Plan de Prévention des Risques d'Inondation de l'Isère dans la vallée du Grésivaudan à l'amont de Grenoble (PPRI) joints en annexe au présent PLU.

Le Maire peut être amené à recourir à l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme qui précise que le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales en raison notamment de l'existence d'un risque naturel et de son évolution.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article UB.1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sur l'ensemble de la zone UB, sont interdits :

- Les constructions ou extensions à usage d'activité économique incompatibles avec la fonction résidentielle de la zone qui entraîneraient pour le voisinage une incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, une insalubrité ou un sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens ;
- Les affouillements ou exhaussements du sol s'ils ne sont pas indispensables aux constructions et installations autorisées (application du PPRN et du PPRI) ainsi que les exploitations de carrière ;
- L'aménagement de terrains de camping ou de caravanning ;
- Le stationnement de caravanes isolées sur un terrain non bâti ;
- Les dépôts de ferrailles de matériaux divers et de déchets, ainsi que de vieux véhicules ;
- Les constructions de bâtiments agricoles ;
- Les commerces ;

Dispositions particulières relatives à l'article L.151-19 :

Toute construction est interdite dans les emprises délimitées au document graphique, à préserver pour leur qualité paysagère et environnementale. Il s'agit notamment :

- Du secteur situé de part et d'autre de la route de Saint Hilaire, pour préserver l'ambiance paysagère marquée et caractéristique de cette entrée du Touvet depuis la Chartreuse ;

- Du bas des parcelles AK190 et AK182 afin de préserver une coupure entre la zone UH du secteur du Mollard et l'urbanisation future de ces tènements ;
- Du triangle au nord de la parcelle AK190 afin de préserver des espaces végétalisés qualitatifs sur le secteur.

Dans tous les espaces boisés et pour tout élément de paysage identifiés au document graphique au titre de l'article L151-19, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable. Tout défrichement est interdit.

Dans le périmètre éloigné de protection du captage d'eau potable, sont notamment interdits en plus :

- Les constructions non raccordées au réseau d'assainissement collectif ;
- Les constructions dont les fondations atteindraient les calcaires marneux productifs ;
- Le stockage des hydrocarbures hors des cuves à double parois ou sans bacs de rétention.

Article UB.2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Rappels :

- L'édification des clôtures est soumise à une déclaration préalable ;
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article **L113-1** du code de l'urbanisme et pour les éléments paysagers remarquables protégés au titre de l'article **L151-19** du Code de l'urbanisme ;
- Les installations et travaux divers non interdits à l'article UA.1, sont soumis à autorisation, prévue aux articles L.442-1 et R.442-1 et suivants du code de l'urbanisme ;

- Les démolitions sont soumises à une autorisation prévue à l'article **R*421-28** du code de l'urbanisme, dans le périmètre de protection des monuments historiques et pour les éléments paysagers bâtis remarquables protégés au titre de l'article **L151-19** du Code de l'urbanisme ;
- Les dispositions relatives à l'utilisation et l'occupation des sols fixées par les arrêtés préfectoraux du 9 octobre 1967 et du 5 mai 1994 sont applicables.

Sont notamment admis :

Tous les types d'occupations et d'utilisations du sol correspondant au caractère de la zone et non expressément mentionnés à l'article UB.1.

Sont notamment admises les destinations suivantes dans l'ensemble de la zone UB :

- L'habitat. Pour toutes les opérations d'au moins 5 logements, il sera réalisé au moins 20% de logement locatif social, en nombre et en surface de plancher.
 - Quand l'application de cette règle conduit à réaliser une opération comportant jusqu'à 3 logements sociaux (opération d'ensemble jusqu'à 15 logements), ceux-ci pourront relever de l'accession sociale et être financés et réalisés via les dispositifs du bail réel solidaire (BRS) ou du prêt social location accession (PSLA).
 - Quand l'application de cette règle conduit à réaliser plus de 3 logements sociaux (opération d'ensemble de 16 logements ou plus), ceux-ci seront obligatoirement en locatif social (PLUS ou PLAI).
- Les annexes à condition d'être limitées à 40 m² de surface de plancher ou d'emprise au sol au total sur le terrain d'assiette. Pour les opérations de construction d'au moins 5 logements, les aires de stationnement couvertes ne sont pas comptées dans cette limitation de surface ;
- Les piscines ;
- Les équipements publics et les services d'intérêt collectif ;

- Les activités économiques non interdites à l'article UB.1 ;
- L'aménagement et la transformation des bâtiments existants avec ou sans changement de destination dans le volume existant ;
- La reconstruction à l'identique des surfaces et des destinations des bâtiments détruits par un sinistre est autorisée sur le même terrain.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UB.3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

L'article R 111-2 du code de l'urbanisme rappelé dans les dispositions générales à l'article 2 du Titre I, reste applicable.

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de nature et de l'intensité du trafic. La délivrance du permis de construire peut être subordonnée à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus.

Accès :

Les accès doivent satisfaire aux règles minimales de sécurité pour permettre d'effectuer des entrées et/ou des sorties sans danger (plateforme de sécurité). Pour ce faire, il sera imposé d'implanter le portail en retrait d'au moins 5 mètres par rapport à la voie.

Les accès sur les voies publiques qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation sont interdits. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.

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

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

Voirie

Les voies qu'elles soient privées ou publiques doivent avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de protection civile. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles desservent. En règle générale, les opérations d'ensemble devront prévoir des dessertes reliant les voies existantes afin d'éviter la réalisation d'impasses. Toutefois, lorsque les voies comporteront une impasse, elles devront être aménagées de telle sorte que les véhicules de sécurité, de défense contre l'incendie, de protection civile, de collecte des ordures ménagères puissent effectuer un demi.

Les opérations d'ensemble devront prévoir les conditions de maillages piétons/cycles au réseau existant ou futur. Les espaces réservés aux piétons et aux cycles (cheminements, trottoirs, ...) devront être d'une

largeur suffisante afin de garantir leur sécurité, leur confort et leur accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

Dans le cadre de la mise en œuvre de la collecte des ordures ménagères et du tri sélectif, tout chemin privé desservant plusieurs habitations devra prévoir à son débouché sur la voie publique un emplacement d'une taille adaptée à l'opération et situé hors voirie pour la collecte des ordures ménagères (stockage temporaire des containers).

Chemins :

Les chemins répertoriés sur le règlement graphique au titre des éléments paysagers remarquables (L151-19 du CU) devront rester dans le domaine public et ouverts au profit des piétons et cyclistes.

Article UB.4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement**Eau potable :**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable, suivant le règlement applicable au territoire de la commune.

Eaux superficielles et souterraines :

Les installations, ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins non domestiques, entraînant des prélèvements sur les eaux superficielles ou souterraines restituées ou non, sont soumis au régime d'autorisation ou de déclaration (article L 214-1 du code de l'environnement et décret du 29 mars 1993 pris en application de l'article 10 de la loi du 8 janvier 1992 sur l'eau).

Assainissement

Eaux usées domestiques :

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement conformément à l'article L 1331-1 du Code de la Santé publique. Ce branchement respectera le règlement d'assainissement applicable au territoire de la commune.

Quand le système est de type séparatif, seules les eaux usées seront rejetées dans le réseau d'eaux usées. Les eaux pluviales, les eaux de pompes à chaleur, les eaux de vidange de piscine seront rejetées dans le réseau d'eaux pluviales.

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, l'assainissement autonome est obligatoire, conformément à la législation en vigueur. Tout permis de construire doit être accompagné d'un descriptif précis du dispositif d'assainissement autonome prévu et de sa compatibilité avec les caractéristiques du sol et du sous-sol. Les pétitionnaires devront apporter la preuve que l'assainissement individuel projeté ne pose pas de problème de pollution notamment vis-à-vis de la nappe phréatique, des sources et du sous-sol.

En l'absence provisoire de réseau d'assainissement collectif (la construction ou l'installation se trouvant dans une zone où à terme l'assainissement collectif est prévu), les dispositifs d'assainissement autonome (qui respecteront les règles du paragraphe ci-dessus) devront pouvoir se brancher directement sur ce réseau futur sans passer au travers du système épuratoire.

Dans le périmètre éloigné de protection des captages, les constructions devront obligatoirement être raccordées au réseau d'assainissement collectif.

Eaux usées non domestiques :

Les installations, ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins non domestiques entraînant des déversements, écoulements, rejets, même non polluants sont soumis à autorisation ou à déclaration (article L 214-1 du code de l'environnement).

Quand le système est de type séparatif, seules les eaux usées seront rejetées dans le réseau d'eaux usées.

Les eaux non polluées (eau de refroidissement de climatisation...) seront rejetées dans le réseau d'eaux pluviales.

Pour mémoire, les eaux usées non domestiques ne peuvent être introduites dans le réseau public d'assainissement qu'avec l'autorisation expresse de la (ou des) collectivité(s) à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par les eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel (réseaux, station d'épuration), Code Santé publique, article L.1331-10. Leur déversement dans le réseau et en station doit donner lieu à une étude d'acceptabilité et le cas échéant à une convention bi ou tripartite : commune (et son gestionnaire), organisme intercommunal (et son gestionnaire) et l'intéressé (industriel ou autre).

Eaux pluviales :

Les aménagements extérieurs des constructions doivent contribuer à limiter l'imperméabilisation des sols. La réutilisation des eaux pluviales doit être privilégiée dans la conception et la réhabilitation des constructions.

Récupération des eaux pluviales

Pour tout projet de construction nouvelle ou d'aménagement et de travaux sur une construction existante, et en fonction du projet, du contexte et de l'environnement, il pourra être exigé l'installation d'un système de récupération des eaux de pluie, a minima pour des usages extérieurs (arrosage...) et d'un volume minimum à définir au cas par cas.

Sauf impossibilité technique (ex : géologie du terrain défavorable), les eaux pluviales seront gérées sur la parcelle par infiltration.

Pour les autres cas :

- Lorsqu'il existe un réseau d'eaux pluviales d'une capacité suffisante pour recueillir les eaux nouvelles, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des seules eaux pluviales dans ce réseau et, le cas échéant, des eaux de vidange de piscine, de pompes à chaleur, de refroidissement...
- En cas d'insuffisance ou d'absence de réseaux d'eaux pluviales, l'aménageur ou le constructeur est tenu de réaliser à sa charge les dispositifs de stockage nécessaires. Les aménagements devront permettre le libre écoulement des eaux pluviales sans aggraver la servitude du fond inférieur (article 640 du Code Civil). Des dispositifs de rétention et de récupération sur place des eaux pluviales (containers de récupération des eaux de toitures, citerne enterrée, bassin végétalisé, puits d'infiltration, noues, fossés, ...) pourront être imposés par les services compétents au niveau de chaque parcelle et/ou de l'ensemble de l'opération. Ils devront être adaptés à la nature du terrain et à l'opération et participeront au traitement paysager du secteur. Les revêtements ne permettant pas à la faune de circuler seront interdits.

Rappel : le décret du 29 mars 1993 pris en application de l'article 10 de la Loi sur l'eau de janvier 1992 précise les activités, travaux, ouvrages et installations susceptibles d'avoir une incidence sur la qualité et l'écoulement des eaux et qui sont soumis à autorisation ou à déclaration.

Ruisseaux et chantournes :

Tout nouveau rejet d'eaux pluviales dans le réseau syndical de l'Isère est interdit sans étude hydrogéologique préalable menée de concert entre les services techniques de l'Association syndicale de l'Isère et les bureaux d'études spécialisés travaillant pour l'aménageur.

Les ruisseaux, fossés de drainage et autres écoulements de surface existants ne seront pas couverts sauf impératifs techniques.

Réseaux électricité et de téléphone :

Dans un intérêt esthétique ceux-ci seront enterrés, en particulier en ce qui concerne la basse tension, sauf impossibilité dûment justifiée.

Les branchements aux constructions seront obligatoirement enterrés, sauf impossibilité dûment justifiée.

Déchets :

Il devra être réalisé pour les opérations d'ensemble un local d'une superficie suffisante pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte sélective (comprenant les containers à verre) des ordures ménagères en accès direct avec le domaine public.

Article UB.5 : Superficie minimale des terrains

Sans objet.

Article UB.6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les dispositions de la présente règle s'appliquent aux voies publiques et privées ouvertes à la circulation générale ainsi qu'aux espaces publics (places,...).

Règle générale :

Sauf dispositions contraires portées au document graphique, les façades ou pignons des constructions principales devront être implantés :

- **soit à l'alignement.** Dans ce cas, l'égout de toiture pourra être à l'aplomb et le mur en retrait de la largeur de la dépassée de toiture.
- **soit avec un recul maximum de 7 m.**

Lorsque les constructions bordent deux voies ou emprises publiques, la règle générale s'applique à au moins une des façades.

Les extensions pourront être implantées dans la continuité du bâti existant.

La règle générale s'applique au corps principal du bâtiment ; les encorbellements, saillies de toiture, balcons, n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 mètre de dépassement, sous réserve de garantir le bon fonctionnement et la sécurité des voies.

Des adaptations à la règle générale pourront être exceptionnellement autorisées ou prescrites pour les futures opérations de construction ou d'aménagement pour des raisons d'architecture, d'urbanisme, de sécurité ou encore des raisons techniques (ex : aménagement d'une rampe pour accès au parking souterrain) compte tenu des caractéristiques particulières du terrain d'assiette et de l'urbanisation existante environnante.

Les accès automobiles (portail, porte de garage) devront présenter un recul minimum de 5 m par rapport à la voie de desserte pour permettre le stationnement d'au moins un véhicule devant le portail ou la porte de garage sans empiéter sur la voie de circulation.

Dispositions particulières :

Les piscines et annexes ne sont pas soumises à l'application de cette règle générale.

Des règles particulières pourront être autorisées ou prescrites pour toute construction, notamment les équipements, services ou ouvrages d'intérêt collectif tels que transformateurs d'énergie électrique, ainsi que pour les abris pour les containers d'ordures ménagères.

Article UB.7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Règle générale :

Les constructions pourront s'implanter **sur au moins une limite séparative aboutissant à la voie**. Dans ce cas, l'égout de toiture pourra être à l'aplomb et le mur en retrait de la largeur de la dépassée de toiture.

Pour les propriétés situées le long de l'allée du château, les constructions nouvelles doivent respecter un recul d'au moins 15 mètres par rapport à l'axe de l'allée du Château.

La règle générale s'applique au corps principal du bâtiment, les encorbellements, saillies de toiture, balcons n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 mètre de dépassement.

Cependant lorsque la construction s'implante en limite séparative tous les éléments de la construction (encorbellements, saillies de toitures, balcons) sont pris en compte dans l'application de la règle.

Lorsque la construction s'implante en limite séparative un ajustement dans la limite de 1 mètre de recul peut être accordé pour permettre l'entretien des haies végétales existantes.

Dispositions particulières :

Les annexes devront être implantées soit sur limites séparatives soit accolées à la construction principale.

Pour les propriétés situées le long de l'allée du château, les constructions nouvelles doivent respecter un recul d'au moins 15 mètres par rapport à l'axe de l'allée du Château.

Les piscines devront être implantées à une distance minimale de 3 m des limites séparatives.

Par rapport aux limites séparatives de fond de parcelles :

La construction devra être implantée à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur des constructions, sans être inférieure à 4 mètres.

Article UB.8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les annexes seront de préférence réalisées en continuité architecturale des constructions principales.

Une distance de 4 mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus, notamment pour des raisons de salubrité et d'ensoleillement.

Article UB.9 : Emprise au sol

L'emprise au sol du bâtiment correspond à la projection verticale du volume hors œuvre du bâtiment. Sont exclus de la projection les débords de toit, les balcons ainsi que le sous-sol de la construction.

L'emprise au sol maximum est fixée à **50% de la surface totale du tènement foncier concerné.**

Pour les équipements publics, les services et ouvrages d'intérêt collectif, il n'est pas imposé de règle concernant les emprises aux sols.

Certains secteurs peuvent être concernés par les risques d'inondation avec l'application d'un Rapport d'Emprise au Sol en zone Inondable (RESI = rapport de la partie inondable de l'exhaussement, construction et remblai, sur la partie inondable de la parcelle). L'emprise au sol peut donc être limitée par ce RESI (voir Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles en annexe).

Article UB.10 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est mesurée en tout point du bâtiment à partir du sol naturel existant avant travaux jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées exclus).

Règle générale :

La hauteur maximale des constructions autorisées sera **la moyenne des constructions principales existantes sur les terrains mitoyens pouvant être rehaussée d'un étage (3m)** sans pour autant dépasser **12 mètres**.

La hauteur maximale des constructions ne pourra dépasser **12 mètres au faîtage**.

La hauteur des annexes est limitée à 4 mètres au faîtage.

Les équipements publics, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumis à l'ensemble de ces dispositions générales et particulières.

Article UB.11 : Aspect extérieur

Rappel

Conformément à l'article R.111-27 du code de l'urbanisme, « *le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales* ».

Pour tout projet de construction, il est fortement recommandé de prendre contact avec l'architecte conseil de la commune en

amont de l'élaboration du projet pour une meilleure prise en compte de l'environnement naturel, physique et urbain et une intégration harmonieuse de la construction dans le paysage.

Le permis de construire peut donc être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les dispositions ci-après ne sont pas respectées :

Implantation / terrassement / accès :

L'implantation du bâtiment sur sa parcelle doit être prévue de façon à limiter son impact et libérer le plus possible d'espaces privatifs extérieurs.

La construction s'adaptera au terrain et non l'inverse. Son implantation tiendra compte de la topographie et du niveau de la voie de desserte afin de ne pas nécessiter d'importants terrassements et la réalisation d'importantes plateformes artificielles tant pour la construction que pour les accès.

Toutefois, des terrassements (talus/déblais/remblais) pourront être autorisés s'ils sont rendus nécessaires dans les secteurs concernés par un risque d'inondation lié au débordement des fleuves et rivières et des ruisseaux torrentiels dans la limite de la hauteur maximale préconisée dans les documents afférents. La constitution des talus devra se rapprocher des formes naturelles de la pente. Ils devront être végétalisés.

Lorsqu'ils sont nécessaires les murs de soutènement devront s'intégrer avec l'environnement naturel et urbain : ils devront être paysagés et traités en harmonie avec la ou les constructions.

Les voiries d'accès devront être aménagées de telle sorte que son impact paysager et les contraintes qui lui sont liées soient limités : terrassement, entretien, déneigement.

Orientation :

L'orientation des constructions doit être choisie de manière à maximiser les apports solaires en hiver, sans qu'ils soient trop gênants l'été. Par ailleurs, il convient de minimiser les ombres portées sur les bâtiments et de prendre en compte l'impact des vents dominants.

Architecture / volume :

Les constructions dans le style traditionnel d'une autre région (inspirations méditerranéennes, bretonnes, normandes, franciliennes...) sont interdites, de même que les imitations d'architecture d'une autre époque.

Les constructions devront être traitées avec le maximum de simplicité en volume.

Toiture :

Les toitures des constructions devront s'intégrer harmonieusement dans l'environnement bâti et naturel.

Si la construction dispose d'une toiture terrasse, cette dernière doit être considérée et conçue comme une 5^{ème} façade. Elle nécessite à ce titre une attention particulière quant à son traitement. Les toitures terrasses qui ne participent pas à la retenue des eaux pluviales et à l'amélioration de la performance énergétique sont interdites. Ainsi, dans le cas de réalisation de toitures terrasses, cette solution devra répondre aux deux critères cumulatifs suivants : contribuer aux économies d'énergie et participer à la gestion des eaux pluviales.

Les dispositifs applicables sont présentés dans le Titre 1 Article 6 "Glossaire" du présent règlement.

Le revêtement de toiture devra ainsi présenter une épaisseur minimum de terre de 0.40m et être végétalisé. Cela ne s'applique pas aux annexes et extensions du bâtiment principal, à condition que leurs surfaces de plancher soient inférieures à 20 m².

Les panneaux solaires devront être intégrés dans le volume de la toiture. Il est interdit de réaliser des écrans occultant sur le pourtour des toitures terrasses.

Les fenêtres de toit doivent être intégrées de façon harmonieuse : elles doivent être affleurantes, d'une superficie adaptée à la dimension de la toiture et posées dans l'axe des ouvertures de façades.

Façades / matériaux :

Les matériaux destinés à être recouverts devront être effectivement recouverts (enduits).

Les enduits des façades et des murs extérieurs seront obligatoirement réalisés dans une finition grattée fin, finement frottée, talochée lisse ou lissée.

Les dispositions ci-dessus pourront être adaptées pour favoriser et valoriser les réalisations bioclimatiques qui ne répondent pas aux mêmes contraintes.

Les menuiseries extérieures (portes, fenêtres, baies, vérandas, etc.) d'apparence PVC lisse sont interdites. Sont également interdites toutes les menuiseries extérieures de couleur blanche, noire ou grise anthracite, quel que soit le matériau utilisé. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

Panneaux solaires :

Pour toute construction, le recours aux énergies renouvelables est encouragé. Les panneaux solaires sont autorisés. Toutefois, ces dispositifs, comme ceux favorisant la retenue des eaux pluviales, sont conçus et implantés de façon à limiter leur impact visuel depuis l'espace public et devront être intégrés harmonieusement à la construction. Les surfaces destinées à la captation d'énergies solaires doivent être peu perceptibles depuis le domaine public. Elles sont soit intégrées dans le

plan de toiture (saillies limitées - intégration dans la pente et la toiture) soit inscrites dans la composition paysagère d'une toiture terrasse végétalisée (voir Titre 1 Chapitre 6 "Glossaire") et ne remettent pas en cause les caractéristiques architecturales des constructions concernées.

Pour les opérations d'ensemble comprenant au moins 5 logements, la production d'énergies renouvelables sur les toits est obligatoire. Toute opération ne proposant pas la pose de panneaux solaires est interdite.

Eléments techniques :

Les installations et éléments techniques extérieurs (climatiseurs, pompe à chaleur, ventilations, etc.), qu'ils soient en façade ou en toiture, devront obligatoirement :

- Être dissimulés au regard des voies publiques et privées,
- Faire l'objet d'un habillage architectural réalisé en cohérence avec le bâtiment sur lequel ils sont apposés,
- Être éloignés d'au moins 10 mètres des ouvertures des bâtiments avoisinants.

Clôtures et portails

Il n'est pas obligatoire de clore.

Toutefois, pour les pétitionnaires qui souhaitent clore leur propriété, la clôture devra être la plus discrète possible et respecter les principes définis dans l'OAP thématique « Clôtures ».

Il sera privilégié la haie végétale constituée par des essences locales variées (Cf. plaquette du Conseil Général de l'Isère : Planter des haies champêtres en Isère). La pose d'un grillage est autorisée dans la limite d'une hauteur maximale de 1,60 m.

NB : Une liste d'essences végétales locales est indiquée dans le glossaire.

Les clôtures devront permettre le passage de la petite faune par des dispositifs adaptés.

Les clôtures à proximité des accès automobiles et des carrefours des voies ouvertes à la circulation publique ne devront pas créer de gêne pour la circulation (visibilité).

Dans les secteurs affectés par des risques d'inondations, de crues torrentielles, de ruissellement sur versant, les clôtures devront permettre la libre circulation des eaux de débordement ou de ruissellement.

Les portails seront les plus simples possibles et devront s'intégrer à la construction (matériaux, couleurs, traitement des piliers). Les portails métalliques d'aspect traditionnel seront privilégiés.

Antennes de télévision :

Les antennes seront placées sous les combles sauf impossibilité technique. Dans ce cas, elles seront placées sur la façade la moins impactante. En cas d'opération groupée, les antennes devront être collectives.

Publicités, enseignes et pré-enseignes :

Toute installation devra respecter les prescriptions relatives aux publicités, enseignes et pré-enseignes, codifiées aux articles L581-1 et suivants ainsi qu'aux articles R581-1 et suivants du code de l'environnement. Ces règles visent les dispositifs en tant que support, et non le contenu des messages diffusés. Elles s'appliquent aux dispositifs extérieurs visibles d'une voie ouverte à la circulation publique.

Divers :

Les dépôts de déchets sont interdits à ciel ouvert. Le stockage des déchets doit s'effectuer à l'intérieur des constructions autorisées.

Pour la collecte des déchets, il doit être aménagé un local extérieur pour les opérations collectives et groupées. Il devra être intégré harmonieusement à l'environnement bâti et naturel, dans le respect des normes du service gestionnaire.

Dispositions particulières :

Des adaptations mineures en fonction de l'environnement bâti et naturel existant peuvent être accordées ou prescrites, à condition que celles-ci visent à une harmonisation des implantations nouvelles en fonction des constructions existantes.

Les équipements publics et les services d'intérêt collectif pourront faire l'objet d'adaptations au présent règlement, compte tenu des impératifs techniques ou fonctionnels spécifiques.

Dans les secteurs soumis à l'avis de l'architecte des bâtiments de France, des prescriptions particulières complémentaires aux dispositions énoncées aux paragraphes ci-dessus, pour les constructions et les clôtures, pourront être exigées.

Article UB.12 : Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré par des installations propres en dehors des voies publiques.

Dans le cas d'opérations mixtes (ex : habitat / activités / commerces), la mutualisation des capacités de stationnement doit être recherchée.

Les aménagements liés au stationnement doivent limiter l'imperméabilisation des sols.

Pour le logement locatif social, il ne peut être exigé plus d'une place de stationnement par logement.

Pour les constructions nouvelles à usage d'habitation (habitat collectif et intermédiaire), le nombre de places de stationnement à aménager est de :

- 1 place par logement dont la surface de plancher est < à 50 m²

- 1,5 places par logement dont la surface de plancher est comprise entre 50 m² et 80 m²
- 2 places maximum par logement dont la surface de plancher est > à 80 m²

Sauf impossibilité technique dûment justifiée, l'intégralité du stationnement des habitations situées dans des immeubles collectifs devra être intégré dans le volume de la construction principale (parking semi-enterré ou enterré). Ces stationnements couverts ne doivent pas être clos (box ouverts).

Conformément à l'article L 151-31 du code de l'urbanisme, cette obligation de nombre de places de stationnement est réduite de 15 % au minimum en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en autopartage.

Pour les constructions nouvelles à usage d'habitation (habitat individuel), le nombre de places de stationnement à aménager est de :

- 1 place par logement dont la surface de plancher est < 50 m² ;
- 2 places par logement dont la surface de plancher est comprise entre 50 m² et 130 m² ;
- Une place supplémentaire par tranche de 50 m² de surface de plancher, au-delà de 130m² de surface de plancher.

A partir de 2 places de stationnement, une place doit être couverte.

Dans **le cas d'aménagements de bâtiments existants** conduisant à la création de logements supplémentaires, le nombre de places de stationnement à aménager est de :

- 1 place par logement dont la surface de plancher est < à 25 m² ;
- 1,5 places par logement dont la surface de plancher est comprise entre 25m² et 50m² ;

- 2 places maximum par logement dont la surface de plancher est > à 50m².

Pour tout établissement privé ou public autre que les logements, les espaces de stationnements doivent être :

- suffisants pour assurer le stationnement des véhicules de livraison et de service de l'établissement, de son personnel et des visiteurs sur la parcelle ;
- aménagés de telle sorte que les manœuvres éventuelles de chargement et de déchargement de véhicules puissent être effectuées hors des voies et espaces publics.

Le nombre minimal d'emplacements est de :

- salle de réunion/cinéma/spectacle : 1 emplacement pour 5 places ;
- restaurant : 1 emplacement pour 10 m² de salle de restauration ;
- hôtel : 1 emplacement par chambre ;
- activité artisanale : 1 emplacement pour 50 m² de surface de plancher d'activité ;
- bureau : 1 emplacement pour 25 m² surface de plancher.

Le nombre de places à aménager pour les équipements publics doit être déterminé en fonction de la nature de l'installation, sans qu'un ratio fixe soit applicable.

De plus, des aménagements spécifiques pour le stationnement des véhicules des personnes à mobilité réduite devront être réalisés à raison de 5 % du nombre total de places à aménager pour les équipements publics et les bâtiments collectifs neufs.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre

terrain situé à moins de 300 mètres du premier des surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise lesdites places. Il peut être également tenu quitte de ses obligations lorsqu'il fait application de l'article L421.3 (alinéas 3, 4, 5) du Code de l'urbanisme.

Les portails seront implantés en retrait suffisant (au moins 5m) au droit des accès automobiles pour permettre le stationnement éventuel d'un véhicule automobile hors voirie publique.

Stationnement des vélos :

La réalisation d'espaces pour le stationnement sécurisé des vélos est obligatoire pour les différentes destinations suivantes : habitat collectif et intermédiaire, bâtiment à usage commercial, tertiaire, industriel, ou accueillant un service public.

Pour l'habitat collectif, doivent être aménagées à minima 2 places de stationnement vélo couvertes et sécurisées (soit 3 m² minimum) par logement. Chaque local vélo devra être équipé d'une prise permettant la recharge des vélos électriques.

Pour tout bâtiment à usage d'activité, il sera exigé 1 place de vélo pour 5 places de voitures ou une superficie minimale de stationnement vélos représentant 1,5 % de la surface de plancher du bâtiment.

Article UB.13 : Espaces libres et plantations – Espaces boisés classés – Aires de jeux et de loisirs

Un minimum de 20% du tènement (terrain d'assiette de l'opération) devra être préservé ou traité en espace vert de pleine terre.

Seront plantés, à minima :

- Pour les tènements inférieurs à 2000 m² : un arbre tous les 170 m² de surface de terrain ;
- Pour les tènements supérieurs à 2000 m² : un arbre tous les 200 m² de surface de terrain.

Les plantations d'arbres et d'arbustes devront favoriser une meilleure intégration des installations. Les caractéristiques du paysage local (haies champêtres, bocagères, bosquets, verger, arbres isolés...) devront être prises en compte dans le choix des essences, du mode de gestion et de leur taille.

Toute plantation (haies de clôtures, arbres de hautes tiges, arbres d'ornements...) devra être réalisée avec des essences locales variées (les thuyas, cyprès et lauriers sont notamment interdits). Une brochure d'information sur la plantation des haies, éditée par le Conseil général en octobre 2004 est disponible en mairie.

NB : Une liste d'essences végétales locales est indiquée dans le glossaire.

Tout arbre abattu devra être remplacé par un nouvel arbre de haute tige et choisi parmi les essences locales (cf. brochure d'information sur les plantations éditée par le Conseil Général de l'Isère, disponible en mairie).

Il est rappelé que le plan des aménagements extérieurs et des plantations doit être annexé à toute demande d'autorisation d'urbanisme.

Le permis de construire ou d'aménager sera subordonné au maintien ou à la création d'espaces verts correspondant à l'importance de la construction ou de l'opération d'aménagement.

Traitement des espaces de stationnement

Les places de parking doivent être intégrées au traitement paysager des espaces libres attenants.

Pour l'aménagement des espaces de stationnement des opérations groupées ou des activités et équipements nécessitant des parkings importants, l'aménageur ou le constructeur devra planter à raison d'un arbre de haute tige toutes les 4 places de stationnement créées afin de favoriser des zones d'ombre limitant les îlots de chaleur. Ces arbres seront intégrés dans des plates-bandes continues et végétalisés d'au moins 2 mètres de larges ou dans des fosses de plantation.

Le traitement des espaces de stationnement devra permettre de limiter au mieux les effets d'îlot de chaleur : les revêtements utilisés devront rester dans un ton clair (autre que de couleur noire ou gris foncé).

Par ailleurs seront privilégiés des revêtements qui permettent l'infiltration au moins partielle des eaux de ruissellement :

- soit perméables : parkings végétalisés avec utilisation de gravier-gazon, dalles fines alvéolées ou engazonnées, pavés drainants, à joints engazonnés, etc. ;
- soit semi-perméables : parkings non végétalisés avec utilisation de graviers, d'enrobés poreux, etc.

Dispositions particulières relatives aux espaces boisés classés (EBC)

Les différentes zones du PLU comportent des Espaces Boisés Classés (EBC), reportés sur le document graphique. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme.

Dispositions particulières relatives à l'article L.151-19

Les arbres, groupes d'arbres ou alignements repérés dans le document graphiques sont protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme pour leur qualité paysagère. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable au titre de cet article.

Les coupes et abattages ne pourront être autorisés que dans les cas suivants :

- Pour assurer la sécurité des biens et des personnes ;
- Pour renouveler les plantations et boisements concernés (notamment dans le cas des pratiques culturelles).

Dans ces deux cas, le pétitionnaire devra reconstituer les plantations ou le boisement avec la qualité paysagère initiale. De plus, le projet devra présenter une qualité écologique au moins équivalente. La localisation des plantations pourra être réétudiée en fonction des contraintes environnementales et économiques du projet.

SECTION 3 : POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

Article UB.14 : Coefficient d'occupation du sol

Les possibilités d'occupation du sol résultent de l'application des articles UB.1 à UB.13.

CHAPITRE 3 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE DE HAMEAUX –

ZONE UH

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UH correspond **aux hameaux de la Frette, de la Conche, du Vivier et de la Perrière ainsi que les secteurs urbains constitués autour des maisons fortes du Mollard et de la Bayette**. Cette zone comprend des parties anciennes présentant un tissu urbain traditionnel dense, ainsi que des espaces avoisinants présentant un tissu urbain plus récent et un peu plus lâche.

Dans cette zone, les capacités des équipements collectifs permettent la réalisation de constructions nouvelles avec une densité proche des constructions traditionnelles et une architecture qui s'insère bien dans le contexte traditionnel. Cette zone a vocation à accueillir des constructions à usage d'habitat ainsi que d'autres fonctions urbaines compatibles avec la fonction résidentielle (équipements collectifs, activités artisanales non nuisantes, espaces publics, ...).

La densité et l'organisation urbaine des hameaux doivent être maintenues afin de préserver les ambiances urbaines particulières de ces sites urbains qui contribuent à l'image de « village de charme » du Touvet. Pour cela, les constructions nouvelles doivent se réaliser avec des densités proches des constructions traditionnelles et respecter les logiques d'implantation du tissu existant.

Sur la commune du Touvet, les hameaux présentent un tissu urbain organisé en lien avec les voies de desserte : ainsi l'implantation des constructions est soit à l'alignement de la voirie soit sur au moins une limite séparative aboutissant aux voies. Ainsi, sur la rue, le bâti fait limite. Les hameaux présentent comme dans le centre bourg des fronts bâtis qui sont organisés à la fois par l'alignement des constructions sur la voie et par les clôtures composées de murets de pierres de 1.20 à 1.60 mètre de haut. Ils sont parfois doublés de vergers ou autres arbres utilisés dans une économie rurale (saule têtard sur la conche, verger sur Perrière).

Une unité foncière de 5 000 m² environ situé dans le hameau de la Conche est concerné par l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) « La conche ». Les OAP constituent des documents de référence qui expriment les ambitions programmatiques et les intentions d'aménagement de la collectivité sur un secteur déterminé, en précisant les objectifs et les principes d'aménagement de la zone. Elles constituent un des éléments de dialogue avec les opérateurs privés qui doivent, dans un rapport de compatibilité, **respecter l'esprit des intentions d'aménagement exprimées par la collectivité publique.**

Les futures constructions devront être compatibles avec le schéma et les orientations proposées dans l'OAP de la Conche, conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme. De plus, **le règlement complète les conditions d'aménagement du secteur concerné.**

Sans qu'il soit fait référence à une procédure particulière, l'urbanisation du périmètre de l'OAP de la Conche devra être réalisée dans le cadre d'un projet global, à travers une opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité des terrains concernés pour en garantir la cohérence.

Les nouvelles constructions, ainsi que les travaux sur les constructions existantes doivent prendre en compte la présence de Monuments Historiques classés ou inscrits (Château du Touvet).

Plusieurs secteurs sont concernés par les périmètres éloignés (pe) de protection des captages d'eau potable. Dans ces secteurs, aucune installation et occupation du sol susceptibles de nuire à la qualité des eaux ne seront autorisées. L'indication (pe) se superpose à la zone urbaine UH.

Certains secteurs de la zone UH sont exposés à des risques naturels. Tout aménageur, tout constructeur devra prendre en compte l'existence de ces risques, s'en protéger et ne pas les aggraver en se reportant obligatoirement à la carte de zonage réglementaire, au règlement et aux fiches de recommandations du Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles (PPR) et du Plan de Prévention des Risques d'Inondation de l'Isère dans la vallée du Grésivaudan à l'amont de Grenoble (PPRI) joints en annexe au présent PLU.

Le Maire peut être amené à recourir à l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme qui précise que le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales en raison notamment de l'existence d'un risque naturel et de son évolution.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article UH.1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sur l'ensemble de la zone UH, sont interdits :

- Les constructions ou extensions à usage d'activité économique incompatible avec la fonction résidentielle de la zone qui entraîneraient pour le voisinage une incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, une insalubrité ou un sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens ;
- Les affouillements ou exhaussements du sol s'ils ne sont pas indispensables aux constructions et installations autorisées (application du PPRN et du PPRI) ainsi que les exploitations de carrière ;
- L'aménagement de terrains de camping ou de caravanning ;
- Le stationnement de caravanes isolées sur un terrain non bâti ;
- Les dépôts de ferrailles de matériaux divers et de déchets, ainsi que de vieux véhicules ;
- Toute construction est interdite dans une bande de 35 mètres de large le long du Bresson à compter de l'axe du torrent.

De plus, dans le périmètre éloigné de protection de captage, sont notamment interdits :

- Les constructions non raccordées au réseau d'assainissement collectif ;
- Les constructions dont les fondations atteindraient les calcaires marneux productifs ;
- Le stockage des hydrocarbures hors des cuves à double parois ou sans bacs de rétention.

Dispositions particulières relatives à l'article L.151-19 CU

- Dans tous les espaces boisés et pour tout élément de paysage identifiés au document graphique au titre de l'article L151-19, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable. Tout défrichement est interdit.
- Maison forte de la Bayette (T) : toute construction est interdite sur le coteau situé sous la maison forte, entre cette dernière et la route de Saint-Hilaire.
- Toute construction est interdite dans la bande verte située au sud-est de la maison forte de la Bayette afin de préserver le caractère patrimonial et végétal du lieu. Les constructions sont donc interdites sur les parcelles AK 133-143-144 et sur le bas des parcelles AK 132-134-141-142. De plus, l'importance du niveau de pente sur ce secteur ne permet pas de créer des accès directs sécurisés depuis la RD29, pour des opérations d'aménagement ou de construction. Ainsi, afin d'éviter la détérioration du caractère patrimonial du lieu, il est nécessaire de conserver un couvert végétal et d'éviter des terrassements sur ce secteur dont les contraintes topographiques sont importantes. Enfin, ce secteur est soumis à des prescriptions en matière d'aménagement par le PPRN.
- Toute construction est interdite dans l'espace boisé délimité dans le hameau du Vivier (parcelle AA 87).
- Maison forte du Mollard (R) : toute construction est interdite sur l'espace vert situé sous la terrasse.
- Maison « forte » de la Conche (Q) : toute construction est interdite sur la terrasse située au sud-est de l'édifice.
- Maison bourgeoise, « américaine » de la Frette (I) : toute construction est interdite sur la terrasse en façade sud.
- Maison dite « dauphinoise » (rue Perrière) (G) : les annexes ou extensions ne devront pas être visibles depuis la voirie.

Article UH.2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**Rappels :**

- L'édification des clôtures est soumise à une déclaration préalable ;
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article **L113-1** du code de l'urbanisme et pour les éléments paysagers remarquables protégés au titre de l'article **L151-19** du Code de l'urbanisme ;
- Les installations et travaux divers non interdits à l'article UA.1, sont soumis à autorisation, prévue aux articles L.442-1 et R.442-1 et suivants du code de l'urbanisme ;
- Les démolitions sont soumises à une autorisation prévue à l'article **R*421-28** du code de l'urbanisme, dans le périmètre de protection des monuments historiques et pour les éléments paysagers bâtis remarquables protégés au titre de l'article **L151-19** du Code de l'urbanisme ;
- Les dispositions relatives à l'utilisation et l'occupation des sols fixées par les arrêtés préfectoraux du 9 octobre 1967 et du 5 mai 1994 sont applicables.

Sont notamment admis :

Tous les types d'occupations et d'utilisations du sol correspondant au caractère de la zone et non expressément mentionnés à l'article UH.1.

Sont notamment admises les destinations suivantes dans l'ensemble de la zone UH :

- L'habitat. Pour toutes les opérations d'au moins 5 logements, il sera réalisé au moins 20% de logement locatif social, en nombre et en surface de plancher. Quand l'application de cette règle conduit à réaliser une opération comportant jusqu'à 3 logements sociaux (opération d'ensemble jusqu'à 15 logements), ceux-ci pourront relever de l'accession sociale et être financés et réalisés

via les dispositifs du bail réel solidaire (BRS) ou du prêt social location accession (PSLA).

Quand l'application de cette règle conduit à réaliser plus de 3 logements sociaux (opération d'ensemble de 16 logements ou plus), ceux-ci seront obligatoirement en locatif social (PLUS ou PLAI).

- Les annexes à condition d'être limitées à 40 m² de surface de plancher ou d'emprise au sol au total sur le terrain d'assiette. Pour les opérations de construction d'au moins 5 logements, les aires de stationnement couvertes ne sont pas comptées dans cette limitation de surface ;
- Les piscines ;
- Les équipements publics et les services d'intérêt collectif ;
- Les activités économiques non interdites à l'article UH.1 ;
- L'aménagement et la transformation des bâtiments existants avec ou sans changement de destination dans le volume existant ;
- La reconstruction à l'identique des surfaces et des destinations des bâtiments détruits par un sinistre est autorisée sur le même terrain ;
- L'extension et l'aménagement des bâtiments agricoles existants ainsi que les bâtiments agricoles de stockage liés à une exploitation agricole sous réserve du respect des dispositions réglementaires concernant les distances d'éloignement vis-à-vis des habitations et des immeubles occupés par des tiers.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UH.3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

L'article R 111-2 du code de l'urbanisme rappelé dans les dispositions générales à l'article 2 du Titre I, reste applicable.

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de nature et de l'intensité du trafic. La délivrance du permis de construire peut être subordonnée à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus.

Accès :

Les accès doivent satisfaire aux règles minimum de sécurité pour permettre d'effectuer des entrées et/ou des sorties sans danger (plateforme de sécurité). Pour ce faire, il sera imposé d'implanter le portail en retrait d'au moins 5 mètres par rapport à la voie.

Les accès sur les voies publiques qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation sont interdits. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.

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

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

Voirie

Les voies qu'elles soient privées ou publiques doivent avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de protection civile. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles desservent. En règle générale, les opérations d'ensemble devront prévoir des dessertes reliant les voies existantes afin d'éviter la réalisation d'impasses. Toutefois, lorsque les voies comporteront une impasse, elles devront être aménagées de telle sorte que les véhicules de sécurité, de défense contre l'incendie, de protection civile, de collecte des ordures ménagères puissent effectuer un demi-tour.

Les opérations d'ensemble devront prévoir les conditions de maillages piétons/cycles au réseau existant ou futur. Les espaces réservés aux piétons et aux cycles (cheminements, trottoirs, ...) devront être d'une largeur suffisante afin de garantir leur sécurité, leur confort et leur accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

Dans le cadre de la mise en œuvre de la collecte des ordures ménagères et du tri sélectif, tout chemin privé desservant plusieurs habitations devra prévoir à son débouché sur la voie publique un emplacement d'une taille adaptée à l'opération et situé hors voirie pour la collecte des ordures ménagères (stockage temporaire des containers).

Chemins

Les chemins répertoriés sur le règlement graphique au titre des éléments paysagers remarquables (L151-19) devront rester dans le domaine public et ouverts au profit des piétons et cyclistes.

Article UH.4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement**Eau potable :**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable, suivant le règlement applicable au territoire de la commune.

Eaux superficielles et souterraines :

Les installations, ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins non domestiques, entraînant des prélèvements sur les eaux superficielles ou souterraines restituées ou non, sont soumis au régime d'autorisation ou de déclaration (article L 214-1 du code de l'environnement et décret du 29 mars 1993 pris en application de l'article 10 de la loi du 8 janvier 1992 sur l'eau).

Assainissement***Eaux usées domestiques :***

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement conformément à l'article L 1331-1 du Code de la Santé publique. Ce branchement respectera le règlement d'assainissement applicable au territoire de la commune.

Quand le système est de type séparatif, seules les eaux usées seront rejetées dans le réseau d'eaux usées. Les eaux pluviales, les eaux de pompes à chaleur, les eaux de vidange de piscine seront rejetées dans le réseau d'eaux pluviales.

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, l'assainissement autonome est obligatoire, conformément à la législation en vigueur. Tout permis de construire doit être accompagné d'un descriptif précis du dispositif d'assainissement autonome prévu et de sa compatibilité avec

les caractéristiques du sol et du sous-sol. Les pétitionnaires devront apporter la preuve que l'assainissement individuel projeté ne pose pas de problème de pollution notamment vis-à-vis de la nappe phréatique, des sources et du sous-sol.

En l'absence provisoire de réseau d'assainissement collectif (la construction ou l'installation se trouvant dans une zone où à terme l'assainissement collectif est prévu), les dispositifs d'assainissement autonome (qui respecteront les règles du paragraphe ci-dessus) devront pouvoir se brancher directement sur ce réseau futur sans passer au travers du système épuratoire.

Dans le périmètre éloigné de protection des captages, les constructions devront obligatoirement être raccordées au réseau d'assainissement collectif.

Eaux usées non domestiques :

Les installations, ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins non domestiques entraînant des déversements, écoulements, rejets, même non polluants sont soumis à autorisation ou à déclaration (article L 214-1 du code de l'environnement).

Quand le système est de type séparatif, seules les eaux usées seront rejetées dans le réseau d'eaux usées.

Les eaux non polluées (eau de refroidissement de climatisation...) seront rejetées dans le réseau d'eaux pluviales.

Pour mémoire, les eaux usées non domestiques ne peuvent être introduites dans le réseau public d'assainissement qu'avec l'autorisation expresse de la (ou des) collectivité(s) à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par les eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel (réseaux, station d'épuration), Code Santé publique, article L.1331-10. Leur déversement dans le réseau et en station doit donner lieu à une étude d'acceptabilité et le cas échéant à une

convention bi ou tripartite : commune (et son gestionnaire), organisme intercommunal (et son gestionnaire) et l'intéressé (industriel ou autre).

Eaux pluviales :

Les aménagements extérieurs des constructions doivent contribuer à limiter l'imperméabilisation des sols. La réutilisation des eaux pluviales doit être privilégiée dans la conception et la réhabilitation des constructions.

Récupération des eaux pluviales

Pour tout projet de construction nouvelle ou d'aménagement et de travaux sur une construction existante, et en fonction du projet, du contexte et de l'environnement, il pourra être exigé l'installation d'un système de récupération des eaux de pluie, a minima pour des usages extérieurs (arrosage...) et d'un volume minimum à définir au cas par cas.

Sauf impossibilité technique (ex : géologie du terrain défavorable, périmètre de captage), les eaux pluviales seront gérées sur la parcelle par infiltration.

Pour les autres cas :

- Lorsqu'il existe un réseau d'eaux pluviales d'une capacité suffisante pour recueillir les eaux nouvelles, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des seules eaux pluviales dans ce réseau et, le cas échéant, des eaux de vidange de piscine, de pompes à chaleur, de refroidissement...
- En cas d'insuffisance ou d'absence de réseaux d'eaux pluviales, l'aménageur ou le constructeur est tenu de réaliser à sa charge les dispositifs de stockage nécessaires. Les aménagements devront permettre le libre écoulement des eaux pluviales sans aggraver la servitude du fond inférieur (article 640 du Code Civil). Des dispositifs de rétention et de récupération sur place des eaux pluviales (containers de récupération des eaux de

toitures, citerne enterrée, bassin végétalisé, puits d'infiltration, noues, fossés, ...) pourront être imposés par les services compétents au niveau de chaque parcelle et/ou de l'ensemble de l'opération. Ils devront être adaptés à la nature du terrain et à l'opération et participeront au traitement paysager du secteur. Les revêtements ne permettant pas à la faune de circuler seront interdits.

Rappel : le décret du 29 mars 1993 pris en application de l'article 10 de la Loi sur l'eau de janvier 1992 précise les activités, travaux, ouvrages et installations susceptibles d'avoir une incidence sur la qualité et l'écoulement des eaux et qui sont soumis à autorisation ou à déclaration.

Ruisseaux et chantournes :

Tout nouveau rejet d'eaux pluviales dans le réseau syndical de l'Isère est interdit sans étude hydrogéologique préalable menée de concert entre les services techniques de l'Association syndicale de l'Isère et les bureaux d'études spécialisés travaillant pour l'aménageur. Les ruisseaux, fossés de drainage et autres écoulements de surface existants ne seront pas couverts sauf impératifs techniques.

Réseaux électricité et de téléphone :

Dans un intérêt esthétique ceux-ci seront enterrés, en particulier en ce qui concerne la basse tension, sauf impossibilité dûment justifiée. Les branchements aux constructions seront obligatoirement enterrés, sauf impossibilité dûment justifiée.

Déchets :

Il devra être réalisé pour les opérations d'ensemble un local d'une superficie suffisante pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte sélective (comprenant les containers à verre) des ordures ménagères en accès direct avec le domaine public.

Article UH.5 : Superficie minimale des terrains

Sans objet

Article UH.6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les dispositions de la présente règle s'appliquent aux voies publiques et privées ouvertes à la circulation générale ainsi qu'aux espaces publics (places,...)

Règle générale :

Sauf dispositions contraires portées au document graphique, les façades ou pignons des constructions principales devront être implantés :

- **soit à l'alignement.** Dans ce cas, l'égout de toiture pourra être à l'aplomb et le mur en retrait de la largeur de la dépassée de toiture.
- **soit avec un recul maximum de 5 m.**

Lorsque les constructions bordent deux voies ou emprises publiques, la règle générale s'applique à au moins une des façades.

Les extensions pourront être implantées dans la continuité du bâti existant.

La règle générale s'applique au corps principal du bâtiment ; les encorbellements, saillies de toiture, balcons, n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 mètre de dépassement, sous réserve de garantir le bon fonctionnement et la sécurité des voies.

Des adaptations à la règle générale pourront être exceptionnellement autorisées ou prescrites pour les futures opérations de construction ou d'aménagement pour des raisons d'architecture, d'urbanisme, de sécurité ou encore des raisons techniques (ex : aménagement d'une rampe pour accès au parking souterrain) compte tenu des

caractéristiques particulières du terrain d'assiette et de l'urbanisation existante environnante.

Les accès automobiles (portail, porte de garage) devront présenter un recul minimum de 5 m par rapport à la voie de desserte pour permettre le stationnement d'au moins un véhicule devant le portail ou la porte de garage sans empiéter sur la voie de circulation.

Dispositions particulières :

- Les piscines et annexes ne sont pas soumises à l'application de la règle générale.
- Des règles particulières pourront être autorisées ou prescrites pour toute construction, notamment les équipements, services ou ouvrages d'intérêt collectif tels que transformateurs d'énergie électrique, ainsi que pour les abris pour les containers d'ordures ménagères.

Dispositions particulières relatives à l'article L.151-19 :

- Maison forte de la Bayette (T) : concernant les parcelles situées de part et d'autre de la maison forte, il est obligatoire de construire sur l'alignement de la route de desserte et d'observer ainsi un retrait de ces habitations par rapport à la maison forte depuis la vallée.
- Maison dite « dauphinoise » (rue Perrière) (G) : l'espace de recul actuel entre le bâtiment principal et la voirie d'une part ; la grange et la voirie d'autre part sera conservé.

Article UH.7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Règle générale :

Si la construction est implantée à l'alignement de la voie ou de l'emprise publique, les constructions **pourront s'implanter sur au moins une**

des limites séparatives aboutissant aux voies. Dans ce cas, l'égout de toiture pourra être à l'aplomb et le mur en retrait de la largeur de la dépassée de toiture.

Si la construction est implantée en recul de l'emprise publique ou des voies de desserte, la construction **devra alors être implantée sur au moins une des limites séparatives aboutissant aux voies.** Dans ce cas, l'égout de toiture pourra être à l'aplomb et le mur en retrait de la largeur de la dépassée de toiture.

Par rapport aux limites séparatives de fond de parcelles, la construction devra être implantée **au moins à une distance égale à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieure à 4 mètres.**

Des adaptations à cette règle générale pourront être exceptionnellement autorisées ou prescrites pour les futures opérations de construction ou d'aménagement pour des raisons d'architecture, d'urbanisme, de sécurité ou encore des raisons techniques (ex : aménagement d'une rampe pour accès au parking souterrain) compte tenu des caractéristiques particulières du terrain d'assiette et de l'urbanisation existante environnante.

La règle générale s'applique au corps principal du bâtiment, les encorbellements, saillies de toiture, balcons n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 mètre de dépassement.

Cependant lorsque la construction s'implante en limite séparative tous les éléments de la construction (encorbellements, saillies de toitures, balcons) sont pris en compte dans l'application de la règle.

Lorsque la construction s'implante en limite séparative un ajustement dans la limite de 1 mètre de recul peut être accordé pour permettre l'entretien des haies végétales existantes.

Dispositions particulières :

- Les annexes devront être implantées soit sur limites séparatives soit accolées à la construction principale.
- Les piscines devront être implantées à une distance minimale de 3 m des limites séparatives.

Article UH.8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les annexes seront de préférence réalisées en continuité architecturale des constructions principales.

Une distance de 4 mètres peut être imposée entre deux constructions principales non contigües, notamment pour des raisons de salubrité et d'ensoleillement.

Article UH.9 : Emprise au sol

L'emprise au sol du bâtiment correspond à la projection verticale du volume hors œuvre du bâtiment. Sont exclus de la projection les débords de toit, les balcons ainsi que le sous-sol de la construction.

L'emprise au sol maximum est fixée à 40% de la surface totale du tènement foncier concerné.

Pour les équipements publics, les services et ouvrages d'intérêt collectif, il n'est pas imposé de règle concernant les emprises aux sols.

Certains secteurs peuvent être concernés par les risques d'inondation avec l'application d'un Rapport d'Emprise au Sol en zone Inondable (RESI = rapport de la partie inondable de l'exhaussement, construction et remblai, sur la partie inondable de la parcelle). L'emprise au sol peut donc être limitée par ce RESI (voir Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles en annexe).

Article UH.10 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est mesurée en tout point du bâtiment à partir du sol naturel existant avant travaux jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées exclus).

Règle générale :

La hauteur maximale des constructions autorisées sera **la moyenne des constructions principales existantes sur les terrains mitoyens pouvant être rehaussée de 1 étage (3m) sans pour autant dépasser 12 mètres au faîtage.**

La hauteur maximale des constructions ne pourra dépasser **12 mètres au faîtage.**

Dispositions particulières relatives à l'article L.151-19 :

- Maison forte du Mollard (R) : les constructions pouvant être autorisées en partie basse de la propriété (à proximité de la rue de l'ancien Tram) devront présenter une hauteur inférieure à la cote altimétrique de la terrasse du Château.

La hauteur des annexes est limitée à 4 mètres au faîtage.

Les équipements publics, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumis à l'ensemble de ces dispositions générales et particulières.

Article UH.11 : Aspect extérieur**Rappel**

Conformément à l'article R.111-27 du code de l'urbanisme, « le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur

architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

Pour tout projet de construction, il est fortement recommandé de prendre contact avec l'architecte conseil de la commune en amont de l'élaboration du projet pour une meilleure prise en compte de l'environnement naturel, physique et urbain et une intégration harmonieuse de la construction dans le paysage.

Le permis de construire peut donc être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les dispositions ci-après ne sont pas respectées :

Implantation / terrassement / accès :

L'implantation du bâtiment sur sa parcelle doit être prévue de façon à limiter son impact et libérer le plus possible d'espaces privatifs extérieurs.

La construction s'adaptera au terrain et non l'inverse. Son implantation tiendra compte de la topographie et du niveau de la voie de desserte afin de ne pas nécessiter d'importants terrassements et la réalisation d'importantes plateformes artificielles tant pour la construction que pour les accès.

Toutefois, des terrassements (talus/déblais/remblais) pourront être autorisés s'ils sont rendus nécessaires dans les secteurs concernés par un risque d'inondation lié au débordement des fleuves et rivières et des ruisseaux torrentiels dans la limite de la hauteur maximale préconisée dans les documents afférents. La constitution des talus devra se rapprocher des formes naturelles de la pente. Ils devront être végétalisés.

Lorsqu'ils sont nécessaires les murs de soutènement devront s'intégrer avec l'environnement naturel et urbain : ils devront être paysagés et traités en harmonie avec la ou les constructions.

Les voiries d'accès devront être aménagées de telle sorte que son impact paysager et les contraintes qui lui sont liées soient limités : terrassement, entretien, déneigement.

Orientation :

L'orientation des constructions doit être choisie de manière à maximiser les apports solaires en hiver, sans qu'ils soient trop gênants l'été. Par ailleurs, il convient de minimiser les ombres portées sur les bâtiments et de prendre en compte l'impact des vents dominants.

Architecture / volume :

Les constructions dans le style traditionnel d'une autre région (inspirations méditerranéennes, bretonnes, normandes, franciliennes...) sont interdites, de même que les imitations d'architecture d'une autre époque.

Les constructions devront être traitées avec le maximum de simplicité en volume.

Toiture :

Les toitures des constructions devront s'intégrer harmonieusement dans l'environnement bâti et naturel.

Si la construction dispose d'une toiture terrasse, cette dernière doit être considérée et conçue comme une 5^{ème} façade. Elle nécessite à ce titre une attention particulière quant à son traitement. Les toitures terrasses qui ne participent pas à la retenue des eaux pluviales et à l'amélioration de la performance énergétique sont interdites. Ainsi, dans le cas de réalisation de toitures terrasses, cette solution devra répondre aux deux critères cumulatifs suivants : contribuer aux économies d'énergie et participer à la gestion des eaux pluviales.

Les dispositifs applicables sont présentés dans le Titre 1 Article 6 "Glossaire" du présent règlement.

Le revêtement de toiture devra ainsi présenter une épaisseur minimum de terre de 0,40m et être végétalisé. Cela ne s'applique pas aux annexes et extensions du bâtiment principal, à condition que leurs surfaces de plancher soient inférieures à 20m².

Les panneaux solaires devront être intégrés dans le volume de la toiture. Il est interdit de réaliser des écrans occultant sur le pourtour des toitures terrasses.

Les fenêtres de toit doivent être intégrées de façon harmonieuse : elles doivent être affleurantes, d'une superficie adaptée à la dimension de la toiture et posées dans l'axe des ouvertures de façades.

Façades / matériaux :

Les matériaux destinés à être recouverts devront être effectivement recouverts (enduits).

Les enduits des façades et des murs extérieurs seront obligatoirement réalisés dans une finition grattée fin, finement frottée, talochée lisse ou lissée.

Les dispositions ci-dessus pourront être adaptées pour favoriser et valoriser les réalisations bioclimatiques qui ne répondent pas aux mêmes contraintes.

Les menuiseries extérieures (portes, fenêtres, baies, vérandas, etc.) d'apparence PVC lisse sont interdites. Sont également interdites toutes les menuiseries extérieures de couleur blanche, noire ou grise anthracite, quel que soit le matériau utilisé. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

Panneaux solaires :

Pour toute construction, le recours aux énergies renouvelables est encouragé. Les panneaux solaires sont autorisés. Toutefois, ces dispositifs, comme ceux favorisant la retenue des eaux pluviales, sont conçus et implantés de façon à limiter leur impact visuel depuis l'espace

public et devront être intégrés harmonieusement à la construction. Les surfaces destinées à la captation d'énergies solaires doivent être peu perceptibles depuis le domaine public. Elles sont soit intégrées dans le plan de toiture (saillies limitées - intégration dans la pente et la toiture) soit inscrites dans la composition paysagère d'une toiture terrasse végétalisée (voir Titre 1 Chapitre 6 "Glossaire") et ne remettent pas en cause les caractéristiques architecturales des constructions concernées.

Pour les opérations d'ensemble comprenant au moins 5 logements, la production d'énergies renouvelables sur les toits est obligatoire. Toute opération ne proposant pas la pose de panneaux solaires est interdite.

Éléments techniques :

Les installations et éléments techniques extérieurs (climatiseurs, pompe à chaleur, ventilations, etc.), qu'ils soient en façade ou en toiture, devront obligatoirement :

- Être dissimulés au regard des voies publiques et privées,
- Faire l'objet d'un habillage architectural réalisé en cohérence avec le bâtiment sur lequel ils sont apposés,
- Être éloignés d'au moins 10 mètres des ouvertures des bâtiments avoisinants.

Clôtures et portails

Il n'est pas obligatoire de clore.

Toutefois, pour les pétitionnaires qui souhaitent clore leur propriété, la clôture devra respecter les principes définis dans l'OAP thématique « Clôtures ».

Par ailleurs, il conviendra d'aborder la clôture en fonction de sa localisation et sa situation dans le quartier. Elle ne sera pas traitée de la même manière en bordure du domaine public (rue, espace public, circulation), sur les limites de propriétés, ou en bordure d'espaces naturels ou agricoles.

Dans les espaces construits en continu, ou en bordure d'espaces de circulation ou des espaces publics (rue, place, parking,...), les clôtures devront contribuer à assurer la continuité du bâti ou des espaces équipés. Ainsi :

- Les murs et murets existants et répertoriés sur le document graphique doivent être préservés au titre de l'application de l'article **L151-19** du Code de l'urbanisme. En cas de démolition, leur reconstruction est obligatoire dans le respect de l'aspect originel.
- Sur les rues de la Conche, Grande rue de la Frette et rue Mire (au niveau du centre du hameau de la Frette), la clôture devra être constituée par un mur entre 1,20m et 1,60m de haut (ex : mur de pierre à l'identique des murs existants sur le Touvet, mur plein enduit) ;
- Sur les autres rues, la clôture devra être constituée soit par :
 - un mur/muret de 90 cm/1 mètre de haut surmonté par une grille ou un grillage, pour une hauteur totale limitée à 1,60m, doublé par une haie composée d'essences variées ;
 - un mur limité à 1,60m de haut.

Lorsqu'un terrain est situé en contrebas d'une voie publique, la hauteur maximum de la clôture par rapport à ladite voie sera limitée à 1,60 mètre.

Les clôtures à proximité des accès automobiles et des carrefours des voies ouvertes à la circulation publique ne devront pas créer de gêne pour la circulation (visibilité).

En dehors des espaces construits en continu, ou lorsqu'elles bordent des espaces agricoles ou naturels, ou sur limites de propriété, la clôture devra être la plus discrète possible et permettre le passage de la petite faune par des dispositifs adaptés. Il sera privilégié la haie végétale constituée par des essences locales variées (Cf. plaquette du Conseil Général de l'Isère : Planter des haies champêtres en Isère). La pose

d'un grillage est autorisée dans la limite d'une hauteur maximale de 1,60 m.

NB : Une liste d'essences végétales locales est indiquée dans le glossaire.

Dans les secteurs affectés par des risques d'inondations, de crues torrentielles, de ruissellement sur versant, les clôtures devront permettre la libre circulation des eaux de débordement ou de ruissellement.

Les portails seront les plus simples possibles et devront s'intégrer à la construction (matériaux, couleurs, traitement des piliers. Les portails métalliques d'aspect traditionnel seront privilégiés.

Antennes de télévision :

Les antennes seront placées sous les combles sauf impossibilité technique. Dans ce cas, elles seront placées sur la façade la moins impactante. En cas d'opération groupée, les antennes devront être collectives.

Publicités, enseignes et pré-enseignes :

Toute installation devra respecter les prescriptions relatives aux publicités, enseignes et pré-enseignes, codifiées aux articles L581-1 et suivants ainsi qu'aux articles R581-1 et suivants du code de l'environnement. Ces règles visent les dispositifs en tant que support, et non le contenu des messages diffusés. Elles s'appliquent aux dispositifs extérieurs visibles d'une voie ouverte à la circulation publique.

Divers :

Les dépôts de déchets sont interdits à ciel ouvert. Le stockage des déchets doit s'effectuer à l'intérieur des constructions autorisées.

Pour la collecte des déchets, il doit être aménagé un local extérieur pour les opérations collectives et groupées. Il devra être intégré

harmonieusement à l'environnement bâti et naturel, dans le respect des normes du service gestionnaire.

Dispositions particulières :

Des adaptations mineures en fonction de l'environnement bâti et naturel existant peuvent être accordées ou prescrites, à condition que celles-ci visent à une harmonisation des implantations nouvelles en fonction des constructions existantes.

Les équipements publics et les services d'intérêt collectif pourront faire l'objet d'adaptations au présent règlement, compte tenu des impératifs techniques ou fonctionnels spécifiques.

Dispositions particulières relatives à l'article L.151-19 :

- Maisons fortes de la Bayette (T) et du Mollard (R) : les modifications des maisons fortes sont possibles dans le respect de la lecture de la volumétrie originelle. Les détails architecturaux témoignant de l'histoire des édifices seront préservés (linteaux et jambage des baies de la tour concernant la Maison forte de la Bayette ; fenêtres à meneaux, linteaux en arc en accolade, jambages et croisillons concernant la maison forte du Mollard.
- Maison forte du Mollard (R) : les constructions pouvant être autorisées en partie basse de la propriété (à proximité de la rue de l'ancien Tram) devront présenter une toiture terrasse végétalisée.
- Maison « forte » de la Conche (Q) : les détails architecturaux témoignant de l'histoire de l'édifice seront préservés (fenêtre à meneaux sur l'édifice est, ordonnancement des ouvertures sur la façade sud).
- Maison « forte » de la Combe (X) : les modifications de la maison forte sont possibles dans le respect de la lecture de la tour et de la façade est. Les détails architecturaux témoignant de l'histoire seront préservés (fenêtres à meneaux...).

- Maison bourgeoise « américaine » de la Frette (I) : les détails architecturaux témoignant des années 1900 seront préservés (ferronneries...).
- Manoir, hameau du Vivier (L) : les modifications du manoir sont possibles dans le respect de la lecture de la volumétrie originelle. Les détails architecturaux témoignant de l'histoire de l'édifice seront préservés.
- Maisons de vigneron des hameaux de la Conche (A) et du Vivier (K) : la lecture de l'escalier de pierres doit être préservée. Ce dernier doit rester apparent, extérieur et non couvert.
- Corps de ferme à cour fermée (Grande Rue) (U) : les modifications de la demeure et de ses annexes sont possibles dans le respect de la distinction des différents volumes. Les détails architecturaux témoignant de l'histoire de l'édifice seront préservés. En cas de réhabilitation, il sera demandé une analyse patrimoniale permettant une adéquation maximale entre les volumes existants et les besoins liés à leur nouvelle affectation.
- Maison dite « dauphinoise » (rue Perrière) (G) : les modifications de la demeure et de ses annexes sont possibles dans le respect de la lecture de la volumétrie originelle. Les éléments de clôtures, composés d'un mur de pierres et d'une grille en fer forgé seront préservés.

Dans les secteurs soumis à l'avis de l'architecte des bâtiments de France, des prescriptions particulières complémentaires aux dispositions énoncées aux paragraphes ci-dessus, pour les constructions et les clôtures, pourront être exigées.

Article UH.12 : Stationnement

Stationnement des véhicules motorisés

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré par des installations propres en dehors des voies publiques.

Dans le cas d'opérations mixtes (ex : habitat / activités / commerces), la mutualisation des capacités de stationnement doit être recherchée.

Les aménagements liés au stationnement doivent limiter l'imperméabilisation des sols.

Pour le logement locatif social, il ne peut être exigé plus d'une place de stationnement par logement.

Pour les constructions nouvelles à usage d'habitation (habitat collectif et intermédiaire), le nombre de places de stationnement à aménager est de :

- 1 place par logement dont la surface de plancher est $< 50 \text{ m}^2$
- 1,5 places par logement dont la surface de plancher est comprise entre 50 m^2 et 80 m^2
- 2 places maximum par logement dont la surface de plancher est $> 80 \text{ m}^2$

Sauf impossibilité technique dûment justifiée, l'intégralité du stationnement des habitations situées dans des immeubles collectifs devra être intégré dans le volume de la construction principale (parking semi-enterré ou enterré). Ces stationnements couverts ne doivent pas être clos (box ouverts).

Conformément à l'article L 151-31 du code de l'urbanisme, cette obligation de nombre de places de stationnement est réduite de 15 % au minimum en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en autopartage.

Pour les constructions nouvelles à usage d'habitation (habitat individuel), le nombre de places de stationnement à aménager est de :

- 1 place par logement dont la surface de plancher est $< 50 \text{ m}^2$;
- 2 places par logement dont la surface de plancher est comprise entre 50 m^2 et 130 m^2 ;
- Une place supplémentaire par tranche de 50 m^2 de surface de plancher, au-delà de 130 m^2 de surface de plancher.

A partir de 2 places de stationnement, une place doit être couverte.

Dans **le cas d'aménagements de bâtiments existants** conduisant à la création de logements supplémentaires, le nombre de places de stationnement à aménager est de :

- 1 place par logement dont la surface de plancher est $< 25 \text{ m}^2$;
- 1,5 places par logement dont la surface de plancher est comprise entre 25 m^2 et 50 m^2 ;
- 2 places maximum par logement dont la surface de plancher est $> 50 \text{ m}^2$.

Pour tout établissement privé ou public autre que les logements, les espaces de stationnements doivent être :

- suffisants pour assurer le stationnement des véhicules de livraison et de service de l'établissement, de son personnel et des visiteurs sur la parcelle ;
- aménagés de telle sorte que les manœuvres éventuelles de chargement et de déchargement de véhicules puissent être effectuées hors des voies et espaces publics.

Le nombre minimal d'emplacements est de :

- salle de réunion/cinéma/spectacle : 1 emplacement pour 5 places ;
- restaurant : 1 emplacement pour 10 m^2 de salle de restauration ;

- hôtel : 1 emplacement par chambre ;
- activité artisanale : 1 emplacement pour 50 m² de surface de plancher d'activité ;
- bureau : 1 emplacement pour 25 m² de surface de plancher.

Le nombre de places à aménager pour les équipements publics doit être déterminé en fonction de la nature de l'installation, sans qu'un ratio fixe soit applicable.

De plus, des aménagements spécifiques pour le stationnement des véhicules des personnes à mobilité réduite devront être réalisés à raison de 5 % du nombre total de places à aménager pour les équipements publics et les bâtiments collectifs neufs.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise lesdites places. Il peut être également tenu quitte de ses obligations lorsqu'il fait application de l'article L421-3 (alinéas 3, 4, 5) du Code de l'urbanisme.

Les portails seront implantés en retrait suffisant (au moins 5m) au droit des accès automobiles pour permettre le stationnement éventuel d'un véhicule automobile hors voirie publique.

Stationnement des vélos :

La réalisation d'espaces pour le stationnement sécurisé des vélos est obligatoire pour les différentes destinations suivantes : habitat collectif et intermédiaire, bâtiment à usage commercial, tertiaire, industriel, ou accueillant un service public.

Pour l'habitat collectif, doivent être aménagées à minima 2 places de stationnement vélo couvertes et sécurisées (soit 3 m² minimum) par logement. Chaque local vélo devra être équipé d'une prise permettant la recharge des vélos électriques.

Pour tout bâtiment à usage d'activité, il sera exigé 1 place de vélo pour 5 places de voitures ou une superficie minimale de stationnement vélos représentant 1,5 % de la surface de plancher du bâtiment.

Article UH.13 : Espaces libres et plantations – Espaces boisés classés – Aires de jeux et de loisirs

Un minimum de 20% du tènement (terrain d'assiette de l'opération) devra être préservé ou traité en espace vert de pleine terre.

Seront plantés, à minima :

- Pour les tènements inférieurs à 2000 m² : un arbre tous les 170 m² de surface de terrain ;
- Pour les tènements supérieurs à 2000 m² : un arbre tous les 200 m² de surface de terrain.

Les plantations d'arbres et d'arbustes devront favoriser une meilleure intégration des installations. Les caractéristiques du paysage local (haies champêtres, bocagères, bosquets, verger, arbres isolés,...) devront être prises en compte dans le choix des essences, du mode de gestion et de leur taille.

Toute plantation (haies de clôtures, arbres de hautes tiges, arbres d'ornements...) devra être réalisée avec des essences locales variées (les thuyas, cyprès et lauriers sont notamment interdits). Une brochure d'information sur la plantation des haies, éditée par le Conseil général en octobre 2004 est disponible en mairie.

NB : Une liste d'essences végétales locales est indiquée dans le glossaire.

Tout arbre abattu devra être remplacé par un nouvel arbre de haute tige et choisi parmi les essences locales (cf. brochure d'information sur les plantations éditée par le Conseil Général de l'Isère, disponible en mairie).

Il est rappelé que le plan des aménagements extérieurs et des plantations doit être annexé à toute demande d'autorisation d'urbanisme.

Le permis de construire ou d'aménager sera subordonné au maintien ou à la création d'espaces verts correspondant à l'importance de la construction ou de l'opération d'aménagement.

Traitement des espaces de stationnement

Les places de parking doivent être intégrées au traitement paysager des espaces libres attenants.

Pour l'aménagement des espaces de stationnement des opérations groupées ou des activités et équipements nécessitant des parkings importants, l'aménageur ou le constructeur devra planter à raison d'un arbre de haute tige toutes les 4 places de stationnement créées afin de favoriser des zones d'ombre limitant les îlots de chaleur. Ces arbres seront intégrés dans des plates-bandes continues et végétalisés d'au moins 2 mètres de larges ou dans des fosses de plantation.

Le traitement des espaces de stationnement devra permettre de limiter au mieux les effets d'îlot de chaleur : les revêtements utilisés devront rester dans un ton clair (autre que de couleur noire ou gris foncé).

Par ailleurs, seront privilégiés des revêtements qui permettent l'infiltration au moins partielle des eaux de ruissellement :

- soit perméables : parkings végétalisés avec utilisation de gravier-gazon, dalles fines alvéolées ou engazonnées, pavés drainants, à joints engazonnés, etc. ;
- soit semi-perméables : parkings non végétalisés avec utilisation de graviers, d'enrobés poreux, etc.

Dispositions particulières relatives aux espaces boisés classés (EBC)

Les différentes zones du PLU comportent des Espaces Boisés Classés (EBC), reportés sur le document graphique. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme.

Dispositions particulières relatives à l'article L.151-19

Les arbres, groupes d'arbres ou alignements repérés dans le document graphiques sont protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme pour leur qualité paysagère. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable au titre de cet article.

Les coupes et abattages ne pourront être autorisés que dans les cas suivants :

- Pour assurer la sécurité des biens et des personnes ;
- Pour renouveler les plantations et boisements concernés (notamment dans le cas des pratiques culturelles).

Dans ces deux cas, le pétitionnaire devra reconstituer les plantations ou le boisement avec la qualité paysagère initiale. De plus, le projet devra présenter une qualité écologique au moins équivalente. La localisation des plantations pourra être réétudiée en fonction des contraintes environnementales et économiques du projet.

Les possibilités d'occupation du sol résultent de l'application des articles UH.1 à UH.13.

SECTION 3 : POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

Article UH.14 : Coefficient d'occupation du sol

CHAPITRE 4 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE ECONOMIQUE – ZONE UI

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UI est une zone équipée réservée aux activités économiques.

Le PLU distingue un sous-secteur :

- la zone UIa correspond à l'espace économique à vocation artisanale, industrielle et de services dont la localisation en entrée de ville sud nécessite des dispositions complémentaires en terme de gabarit des constructions admises ;

L'espace économique du Bresson est concerné par l'orientation d'aménagement n°1. Les orientations d'aménagement constituent des documents de référence qui expriment les ambitions et les intentions d'aménagement de la collectivité publique sur le secteur en question en précisant **les objectifs et les principes d'aménagement de la zone.**

Elles constituent des éléments de dialogue avec les opérateurs privés qui doivent, dans un rapport de compatibilité, **respecter l'esprit des intentions d'aménagement exprimées par la collectivité publique.**

Pour le secteur du Bresson, la commune a déterminé un schéma d'aménagement global destiné à assurer la cohérence d'ensemble des futures opérations. Les futures constructions devront être compatibles avec le schéma et les orientations proposées, conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme. De plus, **le règlement complète les conditions d'aménagement des deux secteurs concernés.**

Les nouvelles constructions, ainsi que les travaux sur les constructions existantes doivent prendre en compte la présence de Monuments Historiques classés ou inscrits (Château du Touvet).

Le PLU distingue un **sous-secteur tramé « pe »** correspondant au périmètre éloigné de protection du captage de la Frette où les prescriptions prévues dans l'arrêté de protection du périmètre sont à respecter.

Certains secteurs de la zone UI sont exposés à des risques naturels. Tout aménageur, tout constructeur devra prendre en compte l'existence de ces risques, s'en protéger et ne pas les aggraver en se reportant obligatoirement à la carte de zonage réglementaire, au règlement et aux fiches de recommandations du Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles (PPR) et du Plan de Prévention des Risques d'Inondation de l'Isère dans la vallée du Grésivaudan à l'amont de Grenoble (PPRI) joints en annexe au présent PLU.

Le Maire peut être amené à recourir à l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme qui précise que le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales en raison notamment de l'existence d'un risque naturel et de son évolution.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article UI.1 : Occupations et utilisations du sol interdites

- Les occupations et utilisations du sol non expressément admises dans l'article UI2 sont interdites. Sont notamment interdits :
- Les commerces et les espaces de vente non liés à l'activité économique principale sont notamment interdits en zone UI ;
- Les constructions qui seraient implantées avec un recul inférieur à 35 mètres par rapport à l'axe du torrent du Bresson.
- Les dépôts de matériaux situés à moins de 15 mètres de l'axe du Bresson.

Article UI.2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Rappels :

- L'édification des clôtures est soumise à une déclaration préalable ;
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article **L113-1** du code de l'urbanisme et pour les éléments paysagers remarquables protégés au titre de l'article **L151-19** du Code de l'urbanisme ;
- Les installations et travaux divers non interdits à l'article UA.1, sont soumis à autorisation, prévue aux articles L.442-1 et R.442-1 et suivants du code de l'urbanisme ;
- Les démolitions sont soumises à une autorisation prévue à l'article **R*421-28** du code de l'urbanisme, dans le périmètre de protection des monuments historiques et pour les éléments

paysagers bâtis remarquables protégés au titre de l'article **L151-19** du Code de l'urbanisme ;

- Les dispositions relatives à l'utilisation et l'occupation des sols fixées par les arrêtés préfectoraux du 9 octobre 1967 et du 5 mai 1994 sont applicables.

Dans la zone UI et UIa, sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage d'activités économiques (artisanat, industrie, activités de services), à condition qu'elles n'entraînent pas une incommodité pour le voisinage et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux une insalubrité ou un sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens comme les entrepôts, les ateliers, les bureaux, les halls d'exposition et de vente annexes à l'activité économique principale,... ;
- L'hébergement hôtelier en zone UI,
- Les équipements publics d'infrastructure ou de superstructure et les ouvrages d'intérêt collectif ;
- Les démolitions ;
- Les aires de stationnement ouvertes au public ;
- Les clôtures ;
- Les exhaussements et remblais strictement nécessaires aux constructions et installations autorisées dans le cadre de l'application des dispositions du PPR et PPRI.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UI.3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

L'article R 111-2 du code de l'urbanisme rappelé dans les dispositions générales à l'article 2 du Titre I, reste applicable.

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de nature et de l'intensité du trafic. La délivrance du permis de construire peut être subordonnée à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus.

Accès :

Les accès doivent satisfaire aux règles minimum de sécurité pour permettre d'effectuer des entrées et/ou des sorties sans danger (plateforme de sécurité). Pour ce faire, il sera imposé d'implanter le portail en retrait d'au moins 5 mètres par rapport à la voie.

Les accès sur les voies publiques qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation sont interdits. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.

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

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

Voirie

Les voies qu'elles soient privées ou publiques doivent avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de protection civile. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles desservent. En règle générale, les opérations d'ensemble devront prévoir des dessertes reliant les voies existantes afin d'éviter la réalisation d'impasses. Toutefois, lorsque les voies comporteront une impasse, elles devront être aménagées de telle sorte que les véhicules de sécurité, de défense contre l'incendie, de protection civile, de collecte des ordures ménagères puissent effectuer un demi-tour.

Conformément aux orientations d'aménagement, l'aménagement des espaces économiques devra prévoir les conditions de maillages piétons/cycles au réseau existant ou futur. Les espaces réservés aux piétons et aux cycles (cheminements, trottoirs, ...) devront être d'une largeur suffisante afin de garantir leur sécurité, leur confort et leur accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

Dans le cadre de la mise en œuvre de la collecte des ordures ménagères et du tri sélectif, tout chemin privé desservant plusieurs habitations devra prévoir à son débouché sur la voie publique un emplacement d'une taille adaptée à l'opération et situé hors voirie pour la collecte des ordures ménagères (stockage temporaire des containers).

Chemins

Les chemins répertoriés sur le règlement graphique au titre des éléments paysagers remarquables (L151-19) devront rester dans le domaine public et ouverts au profit des piétons et cyclistes.

Article UI.4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

Eau potable :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable, suivant le règlement applicable au territoire de la commune.

Eaux superficielles et souterraines :

Les installations, ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins non domestiques, entraînant des prélèvements sur les eaux superficielles ou souterraines restituées ou non, sont soumis au régime d'autorisation ou de déclaration (article L 214-1 du code de l'environnement et décret du 29 mars 1993 pris en application de l'article 10 de la loi du 8 janvier 1992 sur l'eau).

Assainissement

Eaux usées domestiques :

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement conformément à l'article L 1331-1 du Code de la Santé publique. Ce branchement respectera le règlement d'assainissement applicable au territoire de la commune.

Quand le système est de type séparatif, seules les eaux usées seront rejetées dans le réseau d'eaux usées. Les eaux pluviales, les eaux de

pompes à chaleur, les eaux de vidange de piscine seront rejetées dans le réseau d'eaux pluviales.

En l'absence de réseau d'assainissement, l'assainissement autonome est obligatoire, conformément à la législation en vigueur. Tout permis de construire doit être accompagné d'un descriptif précis du dispositif d'assainissement autonome prévu et de sa compatibilité avec les caractéristiques du sol et du sous-sol. Les pétitionnaires devront apporter la preuve que l'assainissement individuel projeté ne pose pas de problème de pollution notamment vis-à-vis de la nappe phréatique, des sources et du sous-sol.

En l'absence provisoire de réseau d'assainissement (la construction ou l'installation se trouvant dans une zone où à terme l'assainissement collectif est prévu), les dispositifs d'assainissement autonome (qui respecteront les règles du paragraphe ci-dessus) devront pouvoir se brancher directement sur ce réseau futur sans passer au travers du système épuratoire.

Eaux usées non domestiques :

Les installations, ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins non domestiques entraînant des déversements, écoulements, rejets, même non polluants sont soumis à autorisation ou à déclaration (article L 214-1 du code de l'environnement).

Quand le système est de type séparatif, seules les eaux usées seront rejetées dans le réseau d'eaux usées.

Les eaux non polluées (eau de refroidissement de climatisation...) seront rejetées dans le réseau d'eaux pluviales.

Pour mémoire, les eaux usées non domestiques ne peuvent être introduites dans le réseau public d'assainissement qu'avec l'autorisation expresse de la (ou des) collectivité(s) à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par les eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel (réseaux, station d'épuration), Code Santé publique,

article L.1331-10. Leur déversement dans le réseau et en station doit donner lieu à une étude d'acceptabilité et le cas échéant à une convention bi ou tripartite: commune (et son gestionnaire), organisme intercommunal (et son gestionnaire) et l'intéressé (industriel ou autre).

Eaux pluviales :

Les aménagements extérieurs des constructions doivent contribuer à limiter l'imperméabilisation des sols. La réutilisation des eaux pluviales doit être privilégiée dans la conception et la réhabilitation des constructions.

Récupération des eaux pluviales

Pour tout projet de construction nouvelle ou d'aménagement et de travaux sur une construction existante, et en fonction du projet, du contexte et de l'environnement, il pourra être exigé l'installation d'un système de récupération des eaux de pluie, a minima pour des usages extérieurs (arrosage...) et d'un volume minimum à définir au cas par cas.

Lorsqu'il existe un réseau d'eaux pluviales d'une capacité suffisante pour recueillir les eaux nouvelles, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des seules eaux pluviales dans ce réseau et, le cas échéant, des eaux de vidange de piscine, de pompes à chaleur, de refroidissement...

En cas d'insuffisance ou d'absence de réseaux d'eaux pluviales, l'aménageur ou le constructeur est tenu de réaliser à sa charge les dispositifs de stockage nécessaires. Les aménagements devront permettre le libre écoulement des eaux pluviales sans aggraver la servitude du fond inférieur (article 640 du Code Civil).

Des dispositifs de rétention et de récupération sur place des eaux pluviales (containers de récupération des eaux de toitures, citerne enterrée, bassin végétalisé, puits d'infiltration, noues, fossés, ...) pourront être imposés par les services compétents au niveau de chaque

parcelle et/ou de l'ensemble de l'opération. Ils devront être adaptés à la nature du terrain et à l'opération et participeront au traitement paysager du secteur. Les revêtements ne permettant pas à la faune de circuler seront interdits.

Rappel : le décret du 29 mars 1993 pris en application de l'article 10 de la Loi sur l'eau de janvier 1992 précise les activités, travaux, ouvrages et installations susceptibles d'avoir une incidence sur la qualité et l'écoulement des eaux et qui sont soumis à autorisation ou à déclaration.

Ruisseaux et chantournes :

Tout nouveau rejet d'eaux pluviales dans le réseau syndical de l'Isère est interdit sans étude hydrogéologique préalable menée de concert entre les services techniques de l'Association syndicale de l'Isère et les bureaux d'études spécialisés travaillant pour l'aménageur.

Les ruisseaux, fossés de drainage et autres écoulements de surface existants ne seront pas couverts sauf impératifs techniques.

Réseaux électricité et de téléphone :

Dans un intérêt esthétique ceux-ci seront enterrés, en particulier en ce qui concerne la basse tension, sauf impossibilité dûment justifiée.

Les branchements aux constructions seront obligatoirement enterrés, sauf impossibilité dûment justifiée.

Déchets :

Il devra être réalisé pour les opérations d'ensemble un local d'une superficie suffisante pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte sélective (comprenant les containers à verre) des ordures ménagères en accès direct avec le domaine public.

Article UI.5 : Superficie minimale des terrains

Sans objet.

Article UI.6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les dispositions de la présente règle s'appliquent aux voies publiques et privées ouvertes à la circulation générale.

Règle générale :

Pour l'espace économique du Bresson :

Il est nécessaire de se reporter à l'orientation d'aménagement n°1 pour connaître la nature des voies concernées et les principes d'alignement déterminés pour l'espace économique de la zone du Bresson.

Sauf dispositions contraires portées au document graphique, les façades ou pignons des constructions principales devront s'implanter :

→ **le long des deux voies principales et des 2 voies secondaires définies** dans l'orientation d'aménagement comme devant être constitués par un front urbain : **implantation obligatoire à 7 mètres des voies et emprises publiques ;**

→ **le long des autres voies secondaires** : implantation avec un **recul maximum de 10 mètres des voies et emprises publiques ;**

→ **le long des coulées vertes déterminées dans l'orientation d'aménagement** : implantation avec un recul d'au moins 15 m par rapport aux emprises publiques existantes ou futures (emplacements réservés).

→ **le long de la RD 1090** : implantation avec un **recul d'au moins 30 mètres par rapport à l'axe de la voie.**

L'espace de recul entre les constructions et la limite de propriété avec l'emprise publique devra être planté.

Pour l'espace économique situé en entrée de ville sud :

Sauf dispositions contraires portées au document graphique, les façades ou pignons des constructions principales devront s'implanter **en recul d'au moins 35 mètres par rapport à l'axe de la RD 1090.**

Des adaptations à la règle générale pourront être exceptionnellement autorisées ou prescrites pour les futures opérations de construction ou d'aménagement pour des raisons d'architecture, d'urbanisme, de sécurité ou encore des raisons techniques (ex : aménagement d'une rampe pour accès au parking souterrain) compte tenu des caractéristiques particulières du terrain d'assiette et de l'urbanisation existante environnante.

La règle générale s'applique au corps principal du bâtiment ; les encorbellements, saillies de toiture, balcons, n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 mètre de dépassement, sous réserve de garantir le bon fonctionnement et la sécurité des voies.

Dispositions particulières :

Des règles particulières pourront être autorisées ou prescrites pour toute construction, notamment les équipements, services ou ouvrages d'intérêt collectif tels que transformateurs d'énergie électrique, ainsi que pour les abris pour les containers d'ordures ménagères.

Article UI.7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Règle générale :

Les constructions pourront s'implanter sur au moins une limite séparative aboutissant aux voies sous réserve que des précautions soient prises pour lutter contre la propagation des incendies. Dans ce cas, l'égout de toiture pourra être à l'aplomb et le mur en retrait de la largeur de la dépassée de toiture.

La règle générale s'applique au corps principal du bâtiment, les encorbellements, saillies de toiture, balcons n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 mètre de dépassement.

Cependant lorsque la construction s'implante en limite séparative tous les éléments de la construction (encorbellements, saillies de toiture, balcons) sont pris en compte dans l'application de la règle.

Lorsque la construction s'implante en limite séparative un ajustement dans la limite de 1 mètre de recul peut être accordé pour permettre l'entretien des haies végétales existantes.

Disposition complémentaire :

Les constructions devront respecter un recul d'au moins 35 mètres par rapport à l'axe du Bresson. Les dépôts de matériaux devront être implantés à au moins 15 mètres de son axe.

Article UI.8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Entre deux constructions non jointives, il est nécessaire d'aménager un espace suffisant d'au moins 5 mètres de large pour l'entretien des sols et des constructions, ainsi que pour le passage de matériel de lutte contre l'incendie.

Article UI.9 : Emprise au sol

L'emprise au sol du bâtiment correspond à la projection verticale du volume hors œuvre du bâtiment.

Le CES maximum est fixé à **50%**.

Il peut être porté à **60%** lorsque :

- ➔ il s'agit d'entrepôt où les manœuvres s'effectuent en grande partie à l'intérieur des bâtiments ;
- ➔ il s'agit d'entrepôt nécessaire au stockage des matériaux (tas de sables, graviers...) ;
- ➔ il s'agit d'une extension de la construction principale ;
- ➔ Cette disposition ne pourra être accordée que dans la mesure où les emplacements pour le stationnement sont réalisés.

Certains secteurs peuvent être concernés par les risques d'inondation avec l'application d'un Rapport d'Emprise au Sol en zone Inondable (RESI = rapport de la partie inondable de l'exhaussement, construction et remblai, sur la partie inondable de la parcelle). L'emprise au sol peut donc être limitée par ce RESI (voir Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles en annexe).

Article UI.10 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est mesurée en tout point du bâtiment à partir du sol naturel existant avant travaux jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées exclus).

Dans la zone UI, la hauteur maximale des constructions ne pourra dépasser **12 mètres au faitage**. Pour les entrepôts participant au développement des énergies renouvelables, la hauteur maximale pourra être portée à **18 mètres**.

Dans la zone UIa, la hauteur maximale des constructions ne pourra dépasser **8 mètres au faîtage**.

Les équipements publics, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumis à l'ensemble de ces dispositions générales et particulières.

Article UI.11 : Aspect extérieur

Rappel

Conformément à l'article R.111-27 du code de l'urbanisme, « *le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales* ».

Pour tout projet de construction, il est fortement recommandé de prendre contact avec l'architecte conseil de la commune en amont de l'élaboration du projet pour une meilleure prise en compte de l'environnement naturel, physique et urbain et une intégration harmonieuse de la construction dans le paysage.

Le permis de construire peut donc être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les dispositions ci-après ne sont pas respectées :

Implantation / terrassement / accès :

L'implantation du bâtiment sur sa parcelle doit être prévue de façon à limiter son impact et libérer le plus possible d'espaces privatifs extérieurs.

La construction s'adaptera au terrain et non l'inverse. Son implantation tiendra compte de la topographie et du niveau de la voie de desserte afin de ne pas nécessiter d'importants terrassements et la réalisation d'importantes plateformes artificielles tant pour la construction que pour les accès.

Toutefois, des terrassements (talus/déblais/remblais) pourront être autorisés s'ils sont rendus nécessaires dans les secteurs concernés par un risque d'inondation lié au débordement des fleuves et rivières et des ruisseaux torrentiels dans la limite de la hauteur préconisée dans les documents afférents. La constitution des talus devra se rapprocher des formes naturelles de la pente. Ils devront être végétalisés.

Lorsqu'ils sont nécessaires les murs de soutènement devront s'intégrer avec l'environnement naturel et urbain : ils devront être paysagés et traités en harmonie avec la ou les constructions.

Les voiries d'accès devront être aménagées de telle sorte que son impact paysager et les contraintes qui lui sont liées soient limités : terrassement, entretien, déneigement.

Orientation :

L'orientation des constructions doit être choisie de manière à maximiser les apports solaires en hiver, sans qu'ils soient trop gênants l'été. Par ailleurs, il convient de minimiser les ombres portées sur les bâtiments et de prendre en compte l'impact des vents dominants.

Architecture / volume :

Les constructions devront être traitées avec le maximum de simplicité en volume. Le logement nécessaire au bon fonctionnement du process doit être intégré dans le bâtiment principal d'activité.

Toiture :

Les toitures des constructions devront s'intégrer harmonieusement dans l'environnement bâti et naturel.

Si la construction dispose d'une toiture terrasse, cette dernière doit être considérée et conçue comme une 5^{ème} façade. Elle nécessite à ce titre une attention particulière quant à son traitement. Les toitures terrasses qui ne participent pas à la retenue des eaux pluviales et à l'amélioration de la performance énergétique sont interdites. Ainsi, dans le cas de réalisation de toitures terrasses, cette solution devra répondre aux deux critères cumulatifs suivants : contribuer aux économies d'énergie et participer à la gestion des eaux pluviales.

Par ailleurs, la toiture terrasse devra être végétalisée et/ou utilisée pour la production d'énergie solaire (thermique ou photovoltaïque).

Les panneaux solaires devront être intégrés dans le volume de la toiture. Il est interdit de réaliser des écrans occultant sur le pourtour des toitures terrasses.

Les fenêtres de toit doivent être intégrées de façon harmonieuse : elles doivent être affleurantes, d'une superficie adaptée à la dimension de la toiture et posées dans l'axe des ouvertures de façades.

Façades / matériaux :

Les matériaux destinés à être recouverts devront être effectivement recouverts (enduits).

Les enduits des façades et des murs extérieurs seront obligatoirement réalisés dans une finition grattée fin, finement frottée, talochée lisse ou lissée.

Les dispositions ci-dessus pourront être adaptées pour favoriser et valoriser les réalisations bioclimatiques qui ne répondent pas aux mêmes contraintes.

Les menuiseries extérieures (portes, fenêtres, baies, vérandas, etc.) d'apparence PVC lisse sont interdites. Sont également interdites toutes les menuiseries extérieures de couleur blanche, noire ou grise anthracite, quel que soit le matériau utilisé. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

Panneaux solaires :

Pour toute construction, le recours aux énergies renouvelables est encouragé. Les panneaux solaires sont autorisés. Toutefois, ces dispositifs, comme ceux favorisant la retenue des eaux pluviales, sont conçus et implantés de façon à limiter leur impact visuel depuis l'espace public et devront être intégrés harmonieusement à la construction. Les surfaces destinées à la captation d'énergies solaires doivent être peu perceptibles depuis le domaine public. Elles sont soit intégrées dans le plan de toiture (saillies limitées - intégration dans la pente et la toiture) soit inscrites dans la composition paysagère d'une toiture terrasse végétalisée (voir Titre 1 Chapitre 6 "Glossaire") et ne remettent pas en cause les caractéristiques architecturales des constructions concernées.

Éléments techniques :

Les installations et éléments techniques extérieurs (climatiseurs, pompe à chaleur, ventilations, etc.), qu'ils soient en façade ou en toiture, devront obligatoirement :

- Être dissimulés au regard des voies publiques et privées,
- Faire l'objet d'un habillage architectural réalisé en cohérence avec le bâtiment sur lequel ils sont apposés,
- Être éloignés d'au moins 10 mètres des ouvertures des bâtiments avoisinants.

Clôtures et portails

Il n'est pas obligatoire de clore.

Toutefois, si le pétitionnaire souhaite clore son tènement, la clôture devra respecter les principes définis dans l'OAP thématique « Clôtures ».

La clôture devra être constituée par un grillage en treillis soudé de couleur verte dont la hauteur sera limitée à 1,60 mètre. Il sera privilégié un doublage de ce grillage par une haie vive composée d'essences locales variées. Pour des raisons de sécurité, d'autres dispositions peuvent être autorisées.

NB : Une liste d'essences végétales locales est indiquée dans le glossaire.

Les clôtures à proximité des accès automobiles et des carrefours des voies ouvertes à la circulation publique ne devront pas créer de gêne pour la circulation (visibilité).

Les portails seront implantés en retrait suffisant (au moins 5 mètres) au droit des accès automobiles pour permettre le stationnement éventuel d'un véhicule automobile hors voirie publique. Il est possible de constituer la clôture autour du portail par des murets de 1.20 mètre de haut maximum sur 20 mètres de long au total (10 mètres de part et d'autre du portail). L'entreprise pourra disposer notamment son enseigne sur ce muret.

Dans les secteurs affectés par des risques d'inondations, de crues torrentielles, de ruissellement sur versant, les clôtures devront permettre la libre circulation des eaux de débordement ou de ruissellement.

Publicités, enseignes et pré-enseignes :

Toute installation devra respecter les prescriptions relatives aux publicités, enseignes et pré-enseignes, codifiées aux articles L581-1 et suivants ainsi qu'aux articles R581-1 et suivants du code de l'environnement. Ces règles visent les dispositifs en tant que support, et non le contenu des messages diffusés. Elles s'appliquent aux dispositifs extérieurs visibles d'une voie ouverte à la circulation publique.

Divers :

Les dépôts de déchets sont interdits à ciel ouvert. Le stockage des déchets doit s'effectuer à l'intérieur des constructions autorisées.

Pour la collecte des déchets, il doit être aménagé un local extérieur. Il devra être intégré harmonieusement à l'environnement bâti et naturel, dans le respect des normes du service gestionnaire.

- Le stockage des matériaux autorisés doit se faire sous abri couvert.

Dispositions particulières :

Des adaptations mineures en fonction de l'environnement bâti et naturel existant peuvent être accordées ou prescrites, à condition que celles-ci visent à une harmonisation des implantations nouvelles en fonction des constructions existantes.

Les équipements publics et les services d'intérêt collectif pourront faire l'objet d'adaptations au présent règlement, compte tenu des impératifs techniques ou fonctionnels spécifiques.

Dans les secteurs soumis à l'avis de l'architecte des bâtiments de France, des prescriptions particulières complémentaires aux dispositions énoncées aux paragraphes ci-dessus, pour les constructions et les clôtures, pourront être exigées.

Article UI.12 : Stationnement

Stationnement des véhicules motorisés

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré par des installations propres en dehors des voies publiques.

Les aménagements liés au stationnement doivent limiter l'imperméabilisation des sols.

Les espaces de stationnements doivent être :

- suffisants pour assurer le stationnement des véhicules de livraison et de service de l'établissement, de son personnel et des visiteurs sur la parcelle privée ;

- aménagés de telle sorte que les manœuvres éventuelles de chargement et de déchargement de véhicules puissent être effectuées hors des voies et espaces publics.

Le nombre minimal de places de stationnement à prévoir est de :

- Pour les activités autorisées : 1 place (25m²) pour 3 emplois ;
- Pour les commerces : 1 place pour 25m² de surface de vente ;
- Pour les restaurants : 1 place pour 10 m² de salle de restauration ;
- Pour les hôtels : 1 place par chambre.

Conformément à l'article L 151-31 du code de l'urbanisme, cette obligation de nombre de places de stationnement est réduite de 15 % au minimum en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en autopartage.

De plus, des aménagements spécifiques pour le stationnement des véhicules des personnes à mobilité réduite devront être réalisés à raison de 5 % du nombre total de places à aménager.

Le nombre de places à aménager pour les équipements publics doit être déterminé en fonction de la nature de l'installation, sans qu'un ratio fixe ne soit applicable.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise lesdites places. Il peut être également tenu quitte de ses obligations lorsqu'il fait application de l'article L421.3 (alinéas 3, 4, 5) du Code de l'urbanisme.

Les portails seront implantés en retrait suffisant (au moins 5 mètres) au droit des accès automobiles pour permettre le stationnement éventuel d'un véhicule automobile hors voirie publique.

Stationnement des deux roues :

Des stationnements pour les deux-roues (vélos, motos...) devront être prévus pour l'ensemble des destinations où le stationnement est règlementé.

Stationnement des vélos :

La réalisation d'espaces pour le stationnement sécurisé des vélos est obligatoire pour les différentes destinations suivantes : bâtiment à usage commercial, tertiaire, industriel ou accueillant un service public.

Pour tout bâtiment à usage d'activité, il sera exigé 1 place de vélo pour 5 places de voitures ou une superficie minimale de stationnement vélos représentant 1,5 % de la surface de plancher du bâtiment.

Article UI.13 : Espaces libres et plantations – Espaces boisés classés – Aires de jeux et de loisirs

Un minimum de 20% du tènement (terrain d'assiette de l'opération) devra être préservé ou traité en espace vert de pleine terre.

Seront plantés, à minima :

- Pour les tènements inférieurs à 2000 m² : un arbre tous les 170 m² de surface de terrain ;
- Pour les tènements supérieurs à 2000 m² : un arbre tous les 200 m² de surface de terrain.

Les plantations d'arbres et d'arbustes devront favoriser une meilleure intégration des installations. Les caractéristiques du paysage local (haies champêtres, bocagères, bosquets, verger, arbres isolés,...) devront être

prises en compte dans le choix des essences, du mode de gestion et de leur taille

Toute plantation (haies de clôtures, arbres de hautes tiges, arbres d'ornements...) devra être réalisée avec des essences locales variées (les thuyas, cyprès et lauriers sont notamment interdits). Une brochure d'information sur la plantation des haies, éditée par le Conseil général en octobre 2004 est disponible en mairie.

NB : Une liste d'essences végétales locales est indiquée dans le glossaire.

Tout arbre abattu devra être remplacé par un nouvel arbre de haute tige et choisi parmi les essences locales (cf. brochure d'information sur les plantations éditée par le Conseil Général de l'Isère, disponible en mairie).

Il est rappelé que le plan des aménagements extérieurs et des plantations doit être annexé à toute demande d'autorisation d'urbanisme.

Le permis de construire ou d'aménager sera subordonné au maintien ou à la création d'espaces verts correspondant à l'importance de la construction ou de l'opération d'aménagement.

Dans la zone UI, le constructeur ou l'aménageur (le cas échéant le propriétaire, le locataire ou le pétitionnaire) devra planter en prairies naturelles, arbres d'ornement, arbustes les surfaces non bâties, non aménagées en circulation, espace de stationnement et aire de service à concurrence d'une **superficie minimum de 20% de la surface totale du tènement de l'opération**. Les noues paysagères créées pour gérer les eaux pluviales seront comprises dans la part d'espaces verts à aménager sur la parcelle.

Pour l'aménagement des zones de recul :

- **entre la voie de desserte et la construction** : l'aménageur ou le constructeur devra engazonner la zone de recul située entre les constructions et l'emprise publique de la voie de desserte. De plus, arbres ou arbustes pourront être plantés entre cette dernière et la voie de desserte.
- **entre la limite stratégique et la construction** : l'aménageur ou le constructeur devra engazonner une zone de recul d'au moins 10 mètres située entre les constructions et l'emprise de la limite stratégique. De plus, arbres ou arbustes pourront être plantés entre cette dernière et la voie de desserte.
- **entre la RD 1090 et la construction** : l'aménageur ou le constructeur devra engazonner une zone de recul d'au moins 20 mètres entre les constructions et la RD 1090. De plus, arbres ou arbustes pourront être plantés entre cette dernière et la voie de desserte.
- **Entre les dépôts de matériaux situés à au moins 15 mètres de l'axe du Bresson et le sommet de la berge du Bresson** : l'aménageur ou le constructeur devra engazonner cette zone de recul.

Pour l'aménagement des espaces de stationnement :

L'aménageur ou le constructeur devra planter un arbre de haute tige **toutes les 4 places de stationnement créées** afin de favoriser des zones d'ombre limitant les îlots de chaleur. Ces arbres seront intégrés dans des plates-bandes continues et végétalisés d'au moins 2 mètres de large.

Tout arbre abattu devra être remplacé par un nouvel arbre de haute tige et choisi parmi les essences locales (cf. brochure d'information sur les plantations éditée par le Conseil Général de l'Isère, disponible en mairie).

Le traitement des espaces de stationnement devra permettre de limiter au mieux les effets d'îlot de chaleur : les revêtements utilisés devront rester dans un ton clair (autre que de couleur noire ou gris foncé).

Par ailleurs, seront privilégiés des revêtements qui permettent l'infiltration au moins partielle des eaux de ruissellement :

- soit perméables : parkings végétalisés avec utilisation de gravier-gazon, dalles fines alvéolées ou engazonnées, pavés drainants, à joints engazonnés, etc. ;
- soit semi-perméables : parkings non végétalisés avec utilisation de graviers, d'enrobés poreux, etc.

Dispositions particulières relatives aux espaces boisés classés (EBC)

Les différentes zones du PLU comportent des Espaces Boisés Classés (EBC), reportés sur le document graphique. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme.

Dispositions particulières relatives à l'article L.151-19

Les arbres, groupes d'arbres ou alignements repérés dans le document graphiques sont protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme pour leur qualité paysagère. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable au titre de cet article.

Les coupes et abattages ne pourront être autorisés que dans les cas suivants :

- Pour assurer la sécurité des biens et des personnes ;
- Pour renouveler les plantations et boisements concernés (notamment dans le cas des pratiques culturelles).

Dans ces deux cas, le pétitionnaire devra reconstituer les plantations ou le boisement avec la qualité paysagère initiale. De plus, le projet devra présenter une qualité écologique au moins équivalente. La localisation

des plantations pourra être réétudiée en fonction des contraintes environnementales et économiques du projet.

SECTION 3 : POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

Article UI.14 : Coefficient d'occupation du sol

Le COS résulte de l'application des articles UI 3 à UI 13.

CHAPITRE 5 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER – ZONE AU

CARACTERE DE LA ZONE

La zone AU correspond aux secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Le PLU distingue :

- **La zone AU (COS nul)** : les secteurs concernés par ce zonage sont actuellement inconstructibles mais pourront être ouverts à l'urbanisation à l'occasion d'une modification ou d'une révision du PLU.
- **Une zone AU indicée** où les constructions sont autorisées soit dans le cadre d'opération d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus dans le règlement et les orientations générales d'aménagement :
 - **Une zone AUh** destinée à accueillir **des constructions à usage d'habitat ainsi que des équipements d'intérêt collectif nécessaires à leur fonctionnement est inscrite au niveau du hameau de la Combe.**

La zone AUh fait l'objet de l'orientation d'aménagement n°2. Il est donc nécessaire de s'y reporter pour connaître l'ensemble des conditions d'aménagement du secteur concerné. Les orientations d'aménagement constituent des documents de référence qui expriment les ambitions et les intentions d'aménagement de la collectivité publique sur le secteur en question en précisant **les objectifs et les principes d'aménagement de la zone.**

Elles constituent des éléments de dialogue avec les opérateurs privés qui doivent, dans un rapport de compatibilité, **respecter l'esprit des intentions d'aménagement exprimées par la collectivité publique.** Pour le hameau de la Combe, la commune a déterminé un schéma d'aménagement global destiné à assurer la cohérence d'ensemble des futures opérations. Les futures constructions devront être compatibles avec le schéma et les orientations proposées, conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme. De plus, **le règlement complète les conditions d'aménagement des deux secteurs concernés.**

Les nouvelles constructions, ainsi que les travaux sur les constructions existantes doivent prendre en compte la présence de Monuments Historiques classés ou inscrits (Château du Touvet).

Plusieurs secteurs sont concernés par les périmètres éloignés (pe) de protection des captages d'eau potable. Dans ces secteurs, aucune installation et occupation du sol susceptibles de nuire à la qualité des eaux ne seront autorisées. L'indication (pe) se superpose à la zone urbaine AU.

Certains secteurs de la zone AU sont exposés à des risques naturels. Tout aménageur, tout constructeur devra prendre en compte l'existence de ces risques, s'en protéger et ne pas les aggraver en se reportant obligatoirement à la carte de zonage réglementaire, au règlement et aux fiches de recommandations du Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles (PPRN) et du Plan de Prévention des Risques d'Inondation de l'Isère dans la vallée du Grésivaudan à l'amont de Grenoble (PPRI) joints en annexe au présent PLU.

Le Maire peut être amené à recourir à l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme qui précise que le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales en raison notamment de l'existence d'un risque naturel et de son évolution.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article AU.1 : Occupations et utilisations du sol interdites

En **zones AU**, toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article AU.2 sont interdites.

En **zones AUh**, sont interdits :

- Les bâtiments à usage d'habitation ne répondant pas au caractère de la zone ;
- Les affouillements ou exhaussements du sol s'ils ne sont pas indispensables aux constructions et installations autorisées (application du PPRN et du PPRI) ;

- La création de carrières, cimetières ou sites d'enfouissement de déchets ;
- Les terrains de camping caravanning et le stationnement de caravanes ;
- Le stationnement de caravanes isolées sur un terrain non bâti ;
- Les constructions liées aux activités économiques ou artisanales susceptibles d'entraîner pour le voisinage des inconvénients et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, insalubrité ou sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens ;
- Les dépôts de ferrailles de matériaux divers et de déchets, ainsi que de vieux véhicules.

Dans le périmètre éloigné de protection du captage d'eau potable, sont notamment interdits en plus :

- Les constructions non raccordées au réseau d'assainissement collectif ;
- Les constructions dont les fondations atteindraient les calcaires marneux productifs ;
- Le stockage des hydrocarbures hors des cuves à double parois ou sans bacs de rétention.

Article AU.2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Rappels :

- L'édification des clôtures est soumise à une déclaration préalable ;
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article **L113-1** du code de l'urbanisme et pour les éléments paysagers remarquables protégés au titre de l'article **L151-19** du Code de l'urbanisme ; Tout défrichement est interdit. De plus, toute construction est interdite dans les espaces délimités au sein du secteur AUh.

- Les installations et travaux divers non interdits à l'article UA.1 sont soumis à autorisation, prévue aux articles L.442-1 et R.442-1 et suivants du code de l'urbanisme ;
- Les démolitions sont soumises à une autorisation prévue à l'article **R*421-28** du code de l'urbanisme, dans le périmètre de protection des monuments historiques et pour les éléments paysagers bâtis remarquables protégés au titre de l'article **L151-19** du Code de l'urbanisme ;
- Les dispositions relatives à l'utilisation et l'occupation des sols fixées par les arrêtés préfectoraux du 9 octobre 1967 et du 5 mai 1994 sont applicables.

Sont admises les destinations suivantes dans l'ensemble de la zone AU :

- L'aménagement et la transformation des bâtiments existants avec ou sans changement de destination dans le volume existant ;
- La reconstruction à l'identique des surfaces et des destinations des bâtiments détruits par un sinistre est autorisée sur le même terrain.
- L'habitat, pour toutes les opérations d'au moins 5 logements, il sera réalisé au moins 20% de logement locatif social, en nombre et en surface de plancher. Dans le secteur du Magnon ce taux est porté à 30% pour les opérations d'au moins 10 logements.
- Quand l'application de cette règle conduit à réaliser une opération comportant jusqu'à 3 logements sociaux, ceux-ci pourront relever de l'accession sociale et être financés et réalisés via les dispositifs du bail réel solidaire (BRS) ou du prêt social location accession (PSLA).
- Quand l'application de cette règle conduit à réaliser plus de 3 logements sociaux, ceux-ci seront obligatoirement en locatif social (PLUS ou PLAI).

De plus, dans la zone AUh, sont admis :

- Les bâtiments à usage d'habitation répondant au caractère de la zone de hameaux (zone UH). Pour toutes les opérations d'au moins 5 logements, il sera réalisé au moins 20% de logement locatif social, en nombre et en surface de plancher.
- Quand l'application de cette règle conduit à réaliser une opération comportant jusqu'à 3 logements sociaux, ceux-ci pourront relever de l'accession sociale et être financés et réalisés via les dispositifs du bail réel solidaire (BRS) ou du prêt social location accession (PSLA).
- Quand l'application de cette règle conduit à réaliser plus de 3 logements sociaux, ceux-ci seront obligatoirement en locatif social (PLUS ou PLAI).
- Les annexes à condition d'être limitées à 40 m² de surface de plancher ou d'emprise au sol au total sur le terrain d'assiette. Pour les opérations de constructions d'au moins 5 logements, les aires de stationnement couvertes ne sont pas comptées dans cette limitation de surface ;
- Les piscines ;
- Les équipements publics et les services d'intérêt collectif ;
- Les activités économiques non interdites à l'article AU.1.

Dans le périmètre éloigné de captage d'eau potable, la création de bâtiments artisanaux, de dépôts potentiellement polluants, d'établissements classés au titre de la protection de l'environnement non interdits à l'article AU.1, de canalisation de transport à l'exception des collecteurs améliorant la situation sanitaire, nécessitera une étude préalable spécifique sur leurs impacts sur la ressource et la mise en place de dispositifs appropriés.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article AU.3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

L'article R 111-2 du code de l'urbanisme rappelé dans les dispositions générales à l'article 2 du Titre I, reste applicable.

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de nature et de l'intensité du trafic. La délivrance du permis de construire peut être subordonnée à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus.

Accès :

Les accès doivent satisfaire aux règles minimum de sécurité pour permettre d'effectuer des entrées et/ou des sorties sans danger (plateforme de sécurité). Pour ce faire, il pourra être imposé d'implanter le portail en retrait d'au moins 5 mètres par rapport à la voie.

Les accès sur les voies publiques qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation sont interdits. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.

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

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

Voirie

Les voies qu'elles soient privées ou publiques doivent avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de protection civile. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles desservent. En règle générale, les opérations d'ensemble devront prévoir des dessertes reliant les voies existantes afin d'éviter la réalisation d'impasses. Toutefois, lorsque les voies comporteront une impasse, elles devront être aménagées de telle sorte que les véhicules de sécurité, de défense contre l'incendie, de protection civile, de collecte des ordures ménagères puissent effectuer un demi-tour.

Les espaces réservés aux piétons et aux cycles (cheminements, trottoirs, ...) devront être d'une largeur suffisante afin de garantir leur sécurité, leur confort et leur accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

Dans le cadre de la mise en œuvre de la collecte des ordures ménagères et du tri sélectif, tout chemin privé desservant plusieurs habitations devra prévoir à son débouché sur la voie publique un emplacement d'une taille adaptée à l'opération et situé hors voirie pour la collecte des ordures ménagères (stockage temporaire des containers).

Chemins

Les chemins répertoriés sur le règlement graphique au titre des éléments paysagers remarquables (L151-19) devront rester dans le domaine public et ouverts au profit des piétons et cyclistes.

Article AU.4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

Eau potable :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable, suivant le règlement applicable au territoire de la commune.

Eaux superficielles et souterraines :

Les installations, ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins non domestiques, entraînant des prélèvements sur les eaux superficielles ou souterraines restituées ou non, sont soumis au régime d'autorisation ou de déclaration (article L214-1 du code de l'environnement et décret du 29 mars 1993 pris en application de l'article 10 de la loi du 8 janvier 1992 sur l'eau).

Assainissement

Eaux usées domestiques :

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement conformément à l'article L 1331-1 du Code de la Santé publique. Ce branchement respectera le règlement d'assainissement applicable au territoire de la commune.

Quand le système est de type séparatif, seules les eaux usées seront rejetées dans le réseau d'eaux usées. Les eaux pluviales, les eaux de pompes à chaleur, les eaux de vidange de piscine seront rejetées dans le réseau d'eaux pluviales.

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, l'assainissement autonome est obligatoire, conformément à la législation en vigueur. Tout permis de construire doit être accompagné d'un descriptif précis du dispositif d'assainissement autonome prévu et de sa compatibilité avec les caractéristiques du sol et du sous-sol. Les pétitionnaires devront apporter la preuve que l'assainissement individuel projeté ne pose pas de problème de pollution notamment vis-à-vis de la nappe phréatique, des sources et du sous-sol.

En l'absence provisoire de réseau d'assainissement collectif (la construction ou l'installation se trouvant dans une zone où à terme l'assainissement collectif est prévu), les dispositifs d'assainissement autonome (qui respecteront les règles du paragraphe ci-dessus) devront pouvoir se brancher directement sur ce réseau futur sans passer au travers du système épuratoire.

Dans le périmètre éloigné de protection des captages, les constructions devront obligatoirement être raccordées au réseau d'assainissement collectif.

Eaux usées non domestiques :

Les installations, ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins non domestiques entraînant des déversements, écoulements, rejets, même non polluants sont soumis à autorisation ou à déclaration (article 214-1 du code de l'environnement).

Quand le système est de type séparatif, seules les eaux usées seront rejetées dans le réseau d'eaux usées.

Les eaux non polluées (eau de refroidissement de climatisation...) seront rejetées dans le réseau d'eaux pluviales.

Pour mémoire, les eaux usées non domestiques ne peuvent être introduites dans le réseau public d'assainissement qu'avec l'autorisation expresse de la (ou des) collectivité(s) à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par les eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel (réseaux, station d'épuration), Code Santé publique,

article L.1331-10. Leur déversement dans le réseau et en station doit donner lieu à une étude d'acceptabilité et le cas échéant à une convention bi ou tripartite: commune (et son gestionnaire), organisme intercommunal (et son gestionnaire) et l'intéressé (industriel ou autre).

Eaux pluviales :

Les aménagements extérieurs des constructions doivent contribuer à limiter l'imperméabilisation des sols. La réutilisation des eaux pluviales doit être privilégiée dans la conception et la réhabilitation des constructions.

Récupération des eaux pluviales

Pour tout projet de construction nouvelle ou d'aménagement et de travaux sur une construction existante, et en fonction du projet, du contexte et de l'environnement, il pourra être exigé l'installation d'un système de récupération des eaux de pluie, a minima pour des usages extérieurs (arrosage...) et d'un volume minimum à définir au cas par cas.

Sauf impossibilité technique (ex : géologie du terrain défavorable, périmètre de captage), les eaux pluviales seront gérées sur la parcelle par infiltration.

Pour les autres cas :

- Lorsqu'il existe un réseau d'eaux pluviales d'une capacité suffisante pour recueillir les eaux nouvelles, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des seules eaux pluviales dans ce réseau et, le cas échéant, des eaux de vidange de piscine, de pompes à chaleur, de refroidissement...
- En cas d'insuffisance ou d'absence de réseaux d'eaux pluviales, l'aménageur ou le constructeur est tenu de réaliser à sa charge les dispositifs de stockage nécessaires. Les aménagements devront permettre le libre écoulement des eaux pluviales sans aggraver la servitude du fond inférieur (article 640 du Code

Civil). Des dispositifs de rétention et de récupération sur place des eaux pluviales (containers de récupération des eaux de toitures, citerne enterrée, bassin végétalisé, puits d'infiltration, noues, fossés, ...) pourront être imposés par les services compétents au niveau de chaque parcelle et/ou de l'ensemble de l'opération. Ils devront être adaptés à la nature du terrain et à l'opération et participeront au traitement paysager du secteur.

Les revêtements ne permettant pas à la faune de circuler seront interdits.

Rappel : le décret du 29 mars 1993 pris en application de l'article 10 de la Loi sur l'eau de janvier 1992 précise les activités, travaux, ouvrages et installations susceptibles d'avoir une incidence sur la qualité et l'écoulement des eaux et qui sont soumis à autorisation ou à déclaration.

Ruisseaux et chantournes :

Tout nouveau rejet d'eaux pluviales dans le réseau syndical de l'Isère est interdit sans étude hydrogéologique préalable menée de concert entre les services techniques de l'Association syndicale de l'Isère et les bureaux d'études spécialisés travaillant pour l'aménageur.

Les ruisseaux, fossés de drainage et autres écoulements de surface existants ne seront pas couverts sauf impératifs techniques.

Réseaux électricité et de téléphone :

Dans un intérêt esthétique ceux-ci seront enterrés, en particulier en ce qui concerne la basse tension, sauf impossibilité dûment justifiée.

Les branchements aux constructions seront obligatoirement enterrés, sauf impossibilité dûment justifiée.

Déchets :

Il devra être réalisé pour les opérations d'ensemble un local d'une superficie suffisante pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte sélective (comprenant les containers à verre) des ordures ménagères en accès direct avec le domaine public.

Article AU.5 : Superficie minimale des terrains

Sans objet.

Article AU.6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les dispositions de la présente règle s'appliquent aux voies publiques et privées ouvertes à la circulation générale et aux espaces publics (places,...) existants, à modifier ou à créer.

Règle générale :

Sauf dispositions contraires portées au document graphique, les façades et pignons des constructions principales devront être implantés :

- **soit à l'alignement.** Dans ce cas, l'égout de toiture pourra être à l'aplomb et le mur en retrait de la largeur de la dépassée de toiture.
- **soit avec un recul maximum de 5 mètres.**

Lorsque les constructions bordent deux voies ou emprises publiques, la règle générale s'applique à au moins une des façades.

Les extensions pourront être implantées dans la continuité du bâti existant.

La règle générale s'applique au corps principal du bâtiment ; les encorbellements, saillies de toiture, balcons, n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 mètre de dépassement, sous réserve de garantir le bon fonctionnement et la sécurité des voies.

Les accès automobiles (portail, porte de garage) devront présenter un recul minimum de 5 m par rapport à la voie de desserte pour permettre le stationnement d'au moins un véhicule devant le portail ou la porte de garage sans empiéter sur la voie de circulation.

Des adaptations à la règle générale pourront être exceptionnellement autorisées ou prescrites pour les futures opérations de construction ou d'aménagement pour des raisons d'architecture, d'urbanisme, de sécurité ou encore des raisons techniques (ex : aménagement d'une rampe pour accès au parking souterrain) compte tenu des caractéristiques particulières du terrain d'assiette et de l'urbanisation existante environnante.

Dispositions particulières :

Les piscines et annexes ne sont pas soumises à l'application de la règle générale.

Des règles particulières pourront être autorisées ou prescrites pour toute construction, notamment les équipements, services ou ouvrages d'intérêt collectif tels que transformateurs d'énergie électrique, ainsi que pour les abris pour les containers d'ordures ménagères.

Article AU.7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Règle générale pour l'implantation des constructions dans la zone AUh :

Si la construction est implantée à l'alignement de la voie ou de l'emprise publique, les constructions **pourront s'implanter sur au moins une des limites séparatives aboutissant aux voies**. Dans ce cas, l'égout de toiture pourra être à l'aplomb et le mur en retrait de la largeur de la dépassée de toiture.

Si la construction est implantée en recul de l'emprise publique ou des voies de desserte, la construction **devra alors être implantée sur au moins une des limites séparatives aboutissant aux voies**. Dans ce

cas, l'égout de toiture pourra être à l'aplomb et le mur en retrait de la largeur de la dépassée de toiture.

Par rapport aux limites séparatives de fond de parcelles, la construction devra être implantée **au moins à une distance égale à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieure à 4 mètres.**

Des adaptations à cette règle générale pourront être exceptionnellement autorisées ou prescrites pour les futures opérations de construction ou d'aménagement pour des raisons d'architecture, d'urbanisme, de sécurité ou encore des raisons techniques (ex : aménagement d'une rampe pour accès au parking souterrain) compte tenu des caractéristiques particulières du terrain d'assiette et de l'urbanisation existante environnante.

La règle générale s'applique au corps principal du bâtiment, les encorbellements, saillies de toiture, balcons n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 mètre de dépassement.

Dispositions particulières :

Les annexes devront être implantées soit sur limites séparatives soit accolées à la construction principale.

Les piscines devront être implantées à une distance minimale de 3 m des limites séparatives.

Des règles différentes pourront être exceptionnellement autorisées ou prescrites pour que les constructions d'annexes s'intègrent à l'urbanisation existante (fonctionnement, accès, espaces libres,...) compte tenu des caractéristiques particulières du terrain d'assiette.

Article AU.8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les annexes seront de préférence réalisées en continuité architecturale des constructions principales.

Une distance de 4 mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus, notamment pour des raisons de salubrité et d'ensoleillement.

Article AU.9 : Emprise au sol

L'emprise au sol du bâtiment correspond à la projection verticale du volume hors œuvre du bâtiment. Sont exclus de la projection les débords de toit, les balcons ainsi que le sous-sol de la construction.

Dans la zone AUh, l'emprise au sol maximum est fixée à **40% de la surface totale du tènement foncier concerné.**

Pour les équipements publics, les services et ouvrages d'intérêt collectif, il n'est pas imposé de règle concernant les emprises aux sols.

Certains secteurs peuvent être concernés par les risques d'inondation avec l'application d'un Rapport d'Emprise au Sol en zone Inondable (RESI = rapport de la partie inondable de l'exhaussement, construction et remblai, sur la partie inondable de la parcelle). L'emprise au sol peut donc être limitée par ce RESI (voir Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles en annexe).

Article AU.10 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est mesurée en tout point du bâtiment à partir du sol naturel existant avant travaux jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées exclus).

Règle générale :

La hauteur maximale des constructions ne pourra dépasser **12 mètres au faîtage**.

La hauteur maximale des constructions autorisées sera **la moyenne des constructions principales existantes sur les terrains mitoyens pouvant être rehaussée de 1 étage (3m) sans pour autant dépasser 12 mètres au faîtage**.

La hauteur des annexes est limitée à 4 mètres au faîtage.

Les équipements publics, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumis à l'ensemble de ces dispositions générales et particulières.

Article AU.11 : Aspect extérieur**Rappel**

Conformément à l'article R.111-27 du code de l'urbanisme, « *le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales* ».

Pour tout projet de construction, il est fortement recommandé de prendre contact avec l'architecte conseil de la commune en amont de l'élaboration du projet pour une meilleure prise en compte de l'environnement naturel, physique et urbain et une intégration harmonieuse de la construction dans le paysage.

Le permis de construire peut donc être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les dispositions ci-après ne sont pas respectées :

Implantation / terrassement / accès :

L'implantation du bâtiment sur sa parcelle doit être prévue de façon à limiter son impact et libérer le plus possible d'espaces privatifs extérieurs.

La construction s'adaptera au terrain et non l'inverse. Son implantation tiendra compte de la topographie et du niveau de la voie de desserte afin de ne pas nécessiter d'importants terrassements et la réalisation d'importantes plateformes artificielles tant pour la construction que pour les accès.

Toutefois, des terrassements (talus/déblais/remblais) pourront être autorisés s'ils sont rendus nécessaires dans les secteurs concernés par un risque d'inondation lié au débordement des fleuves et rivières et des ruisseaux torrentiels dans la limite de la hauteur préconisée dans les documents afférents. La constitution des talus devra se rapprocher des formes naturelles de la pente. Ils devront être végétalisés.

Lorsqu'ils sont nécessaires les murs de soutènement devront s'intégrer avec l'environnement naturel et urbain : ils devront être paysagés et traités en harmonie avec la ou les constructions.

Les voiries d'accès devront être aménagées de telle sorte que son impact paysager et les contraintes qui lui sont liées soient limités : terrassement, entretien, déneigement.

L'orientation des constructions doit être choisie de manière à maximiser les apports solaires en hiver, sans qu'ils soient trop gênants l'été. Par ailleurs, il convient de minimiser les ombres portées sur les bâtiments et de prendre en compte l'impact des vents dominants.

Architecture / volume :

Les constructions dans le style traditionnel d'une autre région (inspirations méditerranéennes, bretonnes, normandes, franciliennes...) sont interdites, de même que les imitations d'architecture d'une autre époque.

Les constructions devront être traitées avec le maximum de simplicité en volume.

Toiture :

Les toitures des constructions devront s'intégrer harmonieusement dans l'environnement bâti et naturel.

Si la construction dispose d'une toiture terrasse, cette dernière doit être considérée et conçue comme une 5^{ème} façade. Elle nécessite à ce titre une attention particulière quant à son traitement. Les toitures terrasses qui ne participent pas à la retenue des eaux pluviales et à l'amélioration de la performance énergétique sont interdites. Ainsi, dans le cas de réalisation de toitures terrasses, cette solution devra répondre aux deux critères cumulatifs suivants : contribuer aux économies d'énergie et participer à la gestion des eaux pluviales.

Les dispositifs applicables sont présentés dans le Titre 1 Article 6 "Glossaire" du présent règlement.

Le revêtement de toiture devra ainsi présenter une épaisseur minimum de terre de 0,40m et être végétalisé. Cela ne s'applique pas aux annexes et extensions du bâtiment principal, à condition que leurs surfaces de plancher soient inférieures à 20m².

Les panneaux solaires devront être intégrés dans le volume de la toiture. Il est interdit de réaliser des écrans occultant sur le pourtour des toitures terrasses.

Les fenêtres de toit doivent être intégrées de façon harmonieuse : elles doivent être affleurantes, d'une superficie adaptée à la dimension de la toiture et posées dans l'axe des ouvertures de façades.

Façades / matériaux :

Les matériaux destinés à être recouverts devront être effectivement recouverts (enduits).

Les enduits des façades et des murs extérieurs seront obligatoirement réalisés dans une finition grattée fin, finement frottée, talochée lisse ou lissée.

Les dispositions ci-dessus pourront être adaptées pour favoriser et valoriser les réalisations bioclimatiques qui ne répondent pas aux mêmes contraintes.

Les menuiseries extérieures (portes, fenêtres, baies, vérandas, etc.) d'apparence PVC lisse sont interdites. Sont également interdites toutes les menuiseries extérieures de couleur blanche, noire ou grise anthracite, quel que soit le matériau utilisé. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

Panneaux solaires :

Pour toute construction, le recours aux énergies renouvelables est encouragé. Les panneaux solaires sont autorisés. Toutefois, ces dispositifs, comme ceux favorisant la retenue des eaux pluviales, sont conçus et implantés de façon à limiter leur impact visuel depuis l'espace public et devront être intégrés harmonieusement à la construction. Les surfaces destinées à la captation d'énergies solaires doivent être peu perceptibles depuis le domaine public. Elles sont soit intégrées dans le plan de toiture (saillies limitées - intégration dans la pente et la toiture) soit inscrites dans la composition paysagère d'une toiture terrasse végétalisée (voir Titre 1 Chapitre 6 "Glossaire") et ne remettent pas en cause les caractéristiques architecturales des constructions concernées.

Pour les opérations d'ensemble comprenant au moins 5 logements, la production d'énergies renouvelables sur les toits est obligatoire. Toute opération ne proposant pas la pose de panneaux solaires est interdite.

Eléments techniques :

Les installations et éléments techniques extérieurs (climatiseurs, pompe à chaleur, ventilations, etc.), qu'ils soient en façade ou en toiture, devront obligatoirement :

- Être dissimulés au regard des voies publiques et privées,
- Faire l'objet d'un habillage architectural réalisé en cohérence avec le bâtiment sur lequel ils sont apposés,
- Être éloignés d'au moins 10 mètres des ouvertures des bâtiments avoisinants.

Clôtures et portails

Il n'est pas obligatoire de clore.

Toutefois, pour les pétitionnaires qui souhaitent clore leur propriété, la clôture devra respecter les principes définis dans l'OAP thématique « Clôtures ».

Par ailleurs, il conviendra d'aborder la clôture en fonction de sa localisation et sa situation dans le quartier. Elle ne sera pas traitée de la même manière en bordure du domaine public (rue, espace public, circulation), sur les limites de propriétés, ou en bordure d'espaces naturels ou agricoles.

Dans les espaces construits en continu, ou en bordure d'espaces de circulation ou des espaces publics (rue, place, parking,...), les clôtures devront contribuer à assurer la continuité du bâti ou des espaces équipés. Ainsi :

- Les murs et murets existants et répertoriés sur le document graphique doivent être préservés au titre de l'application de l'article **L151-19** du Code de l'urbanisme. En cas de démolition, leur reconstruction est obligatoire dans le respect de l'aspect originel.
- dans les autres cas, la clôture devra être constituée soit par :
 - un mur/muret de 90 cm/1 mètre de haut surmonté par une grille ou un grillage, pour une hauteur totale limitée à 1,60m, doublé par une haie composée d'essences variées ;

- un mur limité à 1,60 mètre de haut.

NB : Une liste d'essences végétales locales est indiquée dans le glossaire.

Lorsqu'un terrain est situé en contrebas d'une voie publique, la hauteur maximum de la clôture par rapport à ladite voie sera limitée à 1,60 mètre.

Les clôtures à proximité des accès automobiles et des carrefours des voies ouvertes à la circulation publique ne devront pas créer de gêne pour la circulation (visibilité).

En dehors des espaces construits en continu, ou lorsqu'elles bordent des espaces agricoles ou naturels, ou sur limites de propriété, la clôture devra être la plus discrète possible et permettre le passage de la petite faune par des dispositifs adaptés. Il sera privilégié la haie végétale constituée par des essences locales variées (Cf. plaquette du Conseil Général de l'Isère : Planter des haies champêtres en Isère). Elle pourra être doublée par un simple grillage de 1,60 mètre de haut.

NB : Une liste d'essences végétales locales est indiquée dans le glossaire.

Dans les secteurs affectés par des risques d'inondations, de crues torrentielles, de ruissellement sur versant, les clôtures devront permettre la libre circulation des eaux de débordement ou de ruissellement.

Les portails seront les plus simples possibles et devront s'intégrer à la construction (matériaux, couleurs, traitement des piliers). Les portails métalliques d'aspect traditionnel seront privilégiés.

Antennes de télévision :

Les antennes seront placées sous les combles sauf impossibilité technique. Dans ce cas, elles seront placées sur la façade la moins

impactante. En cas d'opération groupée, les antennes devront être collectives.

Publicités, enseignes et pré-enseignes :

Toute installation devra respecter les prescriptions relatives aux publicités, enseignes et pré-enseignes, codifiées aux articles L581-1 et suivants ainsi qu'aux articles R581-1 et suivants du code de l'environnement. Ces règles visent les dispositifs en tant que support, et non le contenu des messages diffusés. Elles s'appliquent aux dispositifs extérieurs visibles d'une voie ouverte à la circulation publique.

Divers :

Les dépôts de déchets sont interdits à ciel ouvert. Le stockage des déchets doit s'effectuer à l'intérieur des constructions autorisées.

Pour la collecte des déchets, il doit être aménagé un local extérieur pour les opérations collectives et groupées. Il devra être intégré harmonieusement à l'environnement bâti et naturel, dans le respect des normes du service gestionnaire.

Dispositions particulières :

Des adaptations mineures en fonction de l'environnement bâti et naturel existant peuvent être accordées ou prescrites, à condition que celles-ci visent à une harmonisation des implantations nouvelles en fonction des constructions existantes.

Dans les secteurs soumis à l'avis de l'architecte des bâtiments de France, des prescriptions particulières complémentaires aux dispositions énoncées aux paragraphes ci-dessus, pour les constructions et les clôtures, pourront être exigées.

Les équipements publics et les services d'intérêt collectif pourront faire l'objet d'adaptations au présent règlement, compte tenu des impératifs techniques ou fonctionnels spécifiques.

Article AU.12 : Stationnement

Stationnement des véhicules motorisés

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré par des installations propres en dehors des voies publiques.

Dans le cas d'opérations mixtes (ex : habitat / activités / commerces), la mutualisation des capacités de stationnement doit être recherchée.

Les aménagements liés au stationnement doivent limiter l'imperméabilisation des sols.

Pour le logement locatif social, il ne peut être exigé plus d'une place de stationnement par logement.

Pour les constructions nouvelles à usage d'habitation (habitat collectif et intermédiaire), le nombre de places de stationnement à aménager est de :

- 1 place par logement dont la surface de plancher est < à 50 m²
- 1,5 places par logement dont la surface de plancher est comprise entre 50 m² et 80 m²
- 2 places maximum par logement dont la surface de plancher est > à 80 m²

Sauf impossibilité technique dûment justifiée, l'intégralité du stationnement des habitations situées dans des immeubles collectifs devra être intégré dans le volume de la construction principale (parking semi-enterré ou enterré). Ces stationnements couverts ne doivent pas être clos (box ouverts).

Conformément à l'article L 151-31 du code de l'urbanisme, cette obligation de nombre de places de stationnement est réduite de 15 % au minimum en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en autopartage.

Pour les constructions nouvelles à usage d'habitation (habitat individuel), le nombre de places de stationnement à aménager est de :

- 1 place par logement dont la surface de plancher est < 50 m² ;
- 2 places par logement dont la surface de plancher est comprise entre 50 m² et 130 m² ;
- Une place supplémentaire par tranche de 50 m² de surface de plancher, au-delà de 130m² de surface de plancher.

A partir de 2 places de stationnement, une place doit être couverte.

Dans **le cas d'aménagements de bâtiments existants** conduisant à la création de logements supplémentaires, le nombre de places de stationnement à aménager est de :

- 1 place par logement dont la surface de plancher est < à 25 m² ;
- 1,5 places par logement dont la surface de plancher est comprise entre 25m² et 50m² ;
- 2 places maximum par logement dont la surface de plancher est > à 50m².

Pour tout établissement privé ou public autre que les logements, les espaces de stationnements doivent être :

- suffisants pour assurer le stationnement des véhicules de livraison et de service de l'établissement, de son personnel et des visiteurs sur la parcelle ;
- aménagés de telle sorte que les manœuvres éventuelles de chargement et de déchargement de véhicules puissent être effectuées hors des voies et espaces publics.

Le nombre minimal d'emplacements est de :

- salle de réunion/cinéma/spectacle : 1 emplacement pour 5 places ;
- restaurant : 1 emplacement pour 10 m² de salle de restauration ;

- hôtel : 1 emplacement par chambre ;
- activité artisanale : 1 emplacement pour 50 m² de surface de plancher d'activité ;
- bureau : 1 emplacement pour 25 m² de surface de plancher ;
- commerce > 100 m² : 1 emplacement pour 25 m² de surface de vente ;

Le nombre de places à aménager pour les équipements publics doit être déterminé en fonction de la nature de l'installation, sans qu'un ratio fixe soit applicable.

De plus, des aménagements spécifiques pour le stationnement des véhicules des personnes à mobilité réduite devront être réalisés à raison de 5 % du nombre total de places à aménager pour les équipements publics et les bâtiments collectifs neufs.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise lesdites places. Il peut être également tenu quitte de ses obligations lorsqu'il fait application de l'article L421-3 (alinéas 3, 4, 5) du Code de l'urbanisme.

Les portails seront implantés en retrait suffisant (au moins 5m) au droit des accès automobiles pour permettre le stationnement éventuel d'un véhicule automobile hors voirie publique.

Stationnement des vélos :

La réalisation d'espaces pour le stationnement sécurisé des vélos est obligatoire pour les différentes destinations suivantes : habitat collectif et intermédiaire, bâtiment à usage commercial, tertiaire, industriel, ou accueillant un service public.

Pour l'habitat collectif, doivent être aménagées à minima 2 places de stationnement vélo couvertes et sécurisées (soit 3 m² minimum) par logement. Chaque local vélo devra être équipé d'une prise permettant la recharge des vélos électriques.

Pour tout bâtiment à usage d'activité, il sera exigé 1 place de vélo pour 5 places de voitures ou une superficie minimale de stationnement vélos représentant 1,5 % de la surface de plancher du bâtiment.

Article AU.13 : Espaces libres et plantations – Espaces boisés classés – Aires de jeux et de loisirs

Un minimum de 20% du tènement (terrain d'assiette de l'opération) devra être préservé ou traité en espace vert de pleine terre.

Seront plantés, à minima :

- Pour les tènements inférieurs à 2000 m² : un arbre tous les 170 m² de surface de terrain ;
- Pour les tènements supérieurs à 2000 m² : un arbre tous les 200 m² de surface de terrain.

Les plantations d'arbres et d'arbustes devront favoriser une meilleure intégration des installations. Les caractéristiques du paysage local (haies champêtres, bocagères, bosquets, verger, arbres isolés,...) devront être prises en compte dans le choix des essences, du mode de gestion et de leur taille

Toute plantation (haies de clôtures, arbres de hautes tiges, arbres d'ornements...) devra être réalisée avec des essences locales variées (les thuyas, cyprès et lauriers sont notamment interdits). Une brochure d'information sur la plantation des haies, éditée par le Conseil général en octobre 2004 est disponible en mairie.

NB : Une liste d'essences végétales locales est indiquée dans le glossaire.

Tout arbre abattu devra être remplacé par un nouvel arbre de haute tige et choisi parmi les essences locales (cf. brochure d'information sur les plantations éditée par le Conseil Général de l'Isère, disponible en mairie).

Il est rappelé que le plan des aménagements extérieurs et des plantations doit être annexé à toute demande d'autorisation d'urbanisme.

Le permis de construire ou l'autorisation de lotir sera subordonné au maintien ou à la création d'espaces verts correspondant à l'importance de la construction ou de l'opération d'aménagement.

Traitement des espaces de stationnement

Les places de parking doivent être intégrées au traitement paysager des espaces libres attenants.

Pour l'aménagement des espaces de stationnement des opérations groupées ou des activités et équipements nécessitant des parkings importants, l'aménageur ou le constructeur devra planter à raison d'un arbre de haute tige toutes les 4 places de stationnement créées afin de favoriser des zones d'ombre limitant les îlots de chaleur. Ces arbres seront intégrés dans des plates-bandes continues et végétalisés d'au moins 2 mètres de larges ou dans des fosses de plantation.

Le traitement des espaces de stationnement devra permettre de limiter au mieux les effets d'îlot de chaleur : les revêtements utilisés devront rester dans un ton clair (autre que de couleur noire ou gris foncé).

Par ailleurs seront privilégiés des revêtements qui permettent l'infiltration au moins partielle des eaux de ruissellement :

- soit perméables : parkings végétalisés avec utilisation de gravier-gazon, dalles fines alvéolées ou engazonnées, pavés drainants, à joints engazonnés, etc. ;
- soit semi-perméables : parkings non végétalisés avec utilisation de graviers, d'enrobés poreux, etc.

Dispositions particulières relatives aux espaces boisés classés (EBC)

Les différentes zones du PLU comportent des Espaces Boisés Classés (EBC), reportés sur le document graphique. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme.

Dispositions particulières relatives à l'article L.151-19

Les arbres, groupes d'arbres ou alignements repérés dans le document graphiques sont protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme pour leur qualité paysagère. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable au titre de cet article.

Les coupes et abattages ne pourront être autorisés que dans les cas suivants :

- Pour assurer la sécurité des biens et des personnes ;
- Pour renouveler les plantations et boisements concernés (notamment dans le cas des pratiques culturelles).

Dans ces deux cas, le pétitionnaire devra reconstituer les plantations ou le boisement avec la qualité paysagère initiale. De plus, le projet devra présenter une qualité écologique au moins équivalente. La localisation des plantations pourra être réétudiée en fonction des contraintes environnementales et économiques du projet.

SECTION 3 : POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

Article AU.14 : Coefficient d'occupation du sol

Les possibilités d'occupation du sol résultent de l'application des articles AU.1 à AU.13.

CHAPITRE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES – ZONE A

CARACTERE DE LA ZONE

La zone A correspond à **l'ensemble des espaces à protéger en raison de leur potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles**. Cela concerne à la fois les terres cultivées et celles faisant partie intégrante de l'activité agricole.

Il s'agit d'une zone où seules les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont autorisées.

Le PLU distingue deux secteurs où l'activité agricole doit être conciliée avec les enjeux environnementaux :

- Un secteur Ac correspondant aux prairies ouvertes et cônes de vues permettant une mise en valeur du Château du Touvet ;
- Un secteur Aco correspondant au corridor écologique situé entre les hameaux de la Frette et la Conche. L'objectif est d'assurer une continuité entre les milieux naturels et les grands massifs. Pour ce faire, ce secteur doit être préservé de toute urbanisation et les aménagements limités et adaptés pour garantir une libre circulation de la faune.

Le PLU distingue également deux secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) :

- Un secteur Ai correspondant à une activité artisanale isolée dans l'espace agricole ;
- Un secteur At correspondant au développement d'une activité agritouristique.

Le PLU distingue un **sous-secteur tramé « pe »** correspondant au périmètre éloigné ainsi qu'un **sous-secteur tramé « pr »** correspondant au périmètre rapproché et un **sous-secteur tramé « pi »** correspondant au périmètre immédiat de protection du captage de la Frette où les prescriptions prévues dans l'arrêté de protection du périmètre sont à respecter.

Certains secteurs de la zone A sont exposés à des risques naturels. Tout aménageur, tout constructeur devra prendre en compte l'existence de ces risques, s'en protéger et ne pas les aggraver en se reportant obligatoirement à la carte de zonage réglementaire, au règlement et aux fiches de recommandations du Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles (PPR) et du Plan de Prévention des Risques d'Inondation de l'Isère dans la vallée du Grésivaudan à l'amont de Grenoble (PPRI) joints en annexe au présent PLU.

Le Maire peut être amené à recourir à l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme qui précise que le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales en raison notamment de l'existence d'un risque naturel et de son évolution.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article A.1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article A2, notamment le stationnement des caravanes, le changement de destination des constructions existantes, l'extension de construction à usage d'habitation existante non considérée comme un logement de fonction d'une exploitation agricole.

En outre, sont interdits :

- toute construction et élévation de clôture à moins de 4 mètres du sommet des berges situées de part et d'autre du canal ou fossé dont l'Association syndicale des digues et canaux à la gestion et l'entretien ;
- toute construction ou installation qui serait implantée à moins de 35 mètres de l'axe du Bresson.
- Les dépôts de matériaux et de déchets de toute nature tels que définis à l'article L.541-1 du Code de l'Environnement, à l'exception des secteurs dans lesquels une activité d'intérêt général de gestion de ces derniers est déjà installée.

Article A.2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Rappel

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux articles L.441-1 et R.441-1 et suivants du code de l'urbanisme ;

- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles L.442-1 et R.442-1 et suivants du code de l'urbanisme ;
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article **L113-1** du code de l'urbanisme et pour les éléments paysagers remarquables protégés au titre de l'article **L151-19** du Code de l'urbanisme ;
- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément à l'article L341-3 du code forestier ;

Ainsi, sont exclusivement admis, sous conditions :

- Si par leur situation ou leur importance, ils n'imposent pas, soit la réalisation par la commune d'équipements publics nouveaux, soit un surcroît important de dépenses de fonctionnement des services publics ;
- Si la commune est en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire les travaux nécessaires seront exécutés ;

Dans la zone A :

- Les constructions et installations, les occupations et utilisations du sol (y compris celles soumises à l'autorisation et/ou relevant du décret n° 2003-685 du 24 juillet 2003) strictement liées et nécessaires à l'exercice de l'activité professionnelle des exploitations agricoles. Il sera autorisé un logement de fonction par siège d'exploitation sous réserve qu'il soit justifié par des impératifs de fonctionnement de l'exploitation. La surface du logement sera limitée à 160 m² de surface de plancher et sera localisé dans un rayon de 30 mètres autour des bâtiments agricoles afin de former un ensemble cohérent avec ces derniers ;

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dont l'implantation dans la zone est impérative pour des questions techniques ;
- Les voiries nouvelles à condition que toutes les précautions soient prises pour leur insertion dans le paysage et qu'ils soient compatibles avec la qualité des sites concernés ;
- La reconstruction à l'identique des surfaces des bâtiments détruits par un sinistre ou sur une autre parcelle plus adaptée aux besoins de l'activité ;
- Les abris en bois pour animaux parqués ouverts au moins sur une face, d'une surface maximale de 20m² et d'une hauteur au faitage de 3.50m au maximum ;
- Les affouillements et exhaussements de sols à condition qu'ils soient strictement nécessaires aux travaux et ouvrages d'intérêt collectif (exemple : prévention des risques naturels) ;
- Les panneaux solaires ;
- Les démolitions ;
- Les clôtures ;
- Le ravalement de façades, les travaux d'entretien, les terrasses et les clôtures relatifs aux bâtiments existants.
-

Dispositions particulières :

Dans les zones Aco et Ac, les constructions et aménagements sont très limités au titre de l'Article L 151-19 du Code de l'Urbanisme afin de protéger le site pour des raisons écologiques (libre circulation de la faune) et paysagères (cônes de vues).

Dans les zones Aco, Ac, seules sont autorisées :

- Les clôtures dès lors qu'elles permettent la libre circulation de la faune ;
- Les abris en bois pour animaux parqués ouverts au moins sur une face, d'une surface maximale de 20m² et d'une hauteur au faitage de 3.50m au maximum ;

- Les rénovations des bâtiments agricoles existants dans le volume existant sans changement de destination.

Dans la zone Ai, seules sont autorisées :

- Les constructions et installations, les occupations et utilisations du sol sous réserve d'être liées à l'exercice d'une activité artisanale ;
- La rénovation des constructions existantes sous réserve d'être liée à l'exercice d'une activité artisanale ;
- Les aires de stockage et de stationnement sous réserve d'être liées à l'exercice d'une activité artisanale ;
- Les clôtures.

Sont interdits tout dépôt de matières inertes, gravats et déchets de chantier.

Dans le secteur At, seules sont autorisées :

- Les constructions et installations, les occupations et utilisations du sol sous réserve d'être nécessaires à l'exercice d'activités agritouristiques liées à une exploitation agricole présente dans un rayon de moins de 100 mètres ;
- Les aires de stationnement sous réserve d'être liées à l'exercice de l'activité agritouristique autorisée ;
- Les clôtures sous réserve d'être légères de type agricole (cf. OAP « clôtures »), de permettre la libre circulation de la faune et d'être doublée d'une haie vive plantée d'essences variées et locales.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article A.3 : Accès et voirie

L'article R 111-2 du code de l'urbanisme rappelé dans les dispositions générales à l'article 2 du Titre I, reste applicable.

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de nature et de l'intensité du trafic. La délivrance du permis de construire peut être subordonnée à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus.

Accès :

Les accès doivent satisfaire aux règles minimum de sécurité pour permettre d'effectuer des entrées et/ou des sorties sans danger (plateforme de sécurité). Pour ce faire, il pourra être imposé d'implanter le portail en retrait d'au moins 5 mètres par rapport à la voie.

Les accès sur les voies publiques qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation sont interdits. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.

Sauf impossibilité technique, la voie d'accès à un logement nouveau admis dans la zone sera commune avec celle des bâtiments de l'exploitation.

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

Voirie

Les voies qu'elles soient privées ou publiques doivent avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de protection civile.

Chemins

Les chemins répertoriés sur le règlement graphique au titre des éléments paysagers remarquables (L151-19) devront rester dans le domaine public et ouverts au profit des piétons et cyclistes.

Article A.4 : Desserte par les réseaux**Eau potable :**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable, suivant le règlement applicable au territoire de la commune.

A défaut de réseau public, l'alimentation en eau potable par une source privée répondant aux normes de salubrité publique est autorisée. Ainsi, le propriétaire doit prouver le débit et la potabilité de la source par l'intermédiaire d'analyses régulières par un laboratoire agréé. Le tarissement ultérieur de la source privée n'a pas pour effet d'obliger la commune d'alimenter en eau les constructions.

Assainissement***Eaux usées domestiques :***

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement conformément à l'article L 1331-1 du Code de la Santé publique. Ce branchement respectera le règlement d'assainissement applicable au territoire de la commune.

Quand le système est de type séparatif, seules les eaux usées seront rejetées dans le réseau d'eaux usées. Les eaux pluviales, les eaux de

pompes à chaleur, les eaux de vidange de piscine seront rejetées dans le réseau d'eaux pluviales.

En l'absence de réseau d'assainissement, l'assainissement autonome est obligatoire, conformément à la législation en vigueur. Tout permis de construire doit être accompagné d'un descriptif précis du dispositif d'assainissement autonome prévu et de sa compatibilité avec les caractéristiques du sol et du sous-sol. Les pétitionnaires devront apporter la preuve que l'assainissement individuel projeté ne pose pas de problème de pollution notamment vis-à-vis de la nappe phréatique, des sources et du sous-sol.

En l'absence provisoire de réseau d'assainissement (la construction ou l'installation se trouvant dans une zone où à terme l'assainissement collectif est prévu), les dispositifs d'assainissement autonome (qui respecteront les règles du paragraphe ci-dessus) devront pouvoir se brancher directement sur ce réseau futur sans passer au travers du système épuratoire.

Eaux usées non domestiques :

Les installations, ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins non domestiques entraînant des déversements, écoulements, rejets, même non polluants sont soumis à autorisation ou à déclaration (article L214-1 du code de l'environnement et décret du 29 mars 1993 pris en application de l'article 10 de la loi du 8 janvier 1992 sur l'eau).

Quand le système est de type séparatif, seules les eaux usées seront rejetées dans le réseau d'eaux usées.

Les eaux non polluées (eau de refroidissement de climatisation...) seront rejetées dans le réseau d'eaux pluviales.

Pour mémoire, les eaux usées non domestiques ne peuvent être introduites dans le réseau public d'assainissement qu'avec l'autorisation expresse de la (ou des) collectivité(s) à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par les eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel (réseaux, station d'épuration), Code Santé publique, article L.1331-10. Leur déversement dans le réseau et en station doit

donner lieu à une étude d'acceptabilité et le cas échéant à une convention bi ou tripartite: commune (et son gestionnaire), organisme intercommunal (et son gestionnaire) et l'intéressé (industriel ou autre).

Eaux pluviales :

Les aménagements extérieurs des constructions doivent contribuer à limiter l'imperméabilisation des sols. La réutilisation des eaux pluviales doit être privilégiée dans la conception et la réhabilitation des constructions.

Récupération des eaux pluviales

Pour tout projet de construction nouvelle ou d'aménagement et de travaux sur une construction existante, et en fonction du projet, du contexte et de l'environnement, il pourra être exigé l'installation d'un système de récupération des eaux de pluie, a minima pour des usages extérieurs (arrosage...) et d'un volume minimum à définir au cas par cas.

Sauf impossibilité technique (ex : géologie du terrain défavorable), les eaux pluviales seront gérées sur la parcelle par infiltration.

Pour les autres cas :

- Lorsqu'il existe un réseau d'eaux pluviales d'une capacité suffisante pour recueillir les eaux nouvelles, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des seules eaux pluviales dans ce réseau et, le cas échéant, des eaux de vidange de piscine, de pompes à chaleur, de refroidissement...
- En cas d'insuffisance ou d'absence de réseaux d'eaux pluviales, l'aménageur ou le constructeur est tenu de réaliser à sa charge les dispositifs de stockage nécessaires. Les aménagements devront permettre le libre écoulement des eaux pluviales sans aggraver la servitude du fond inférieur (article 640 du Code Civil). Des dispositifs de rétention et de récupération sur place des eaux pluviales (containers de récupération des eaux de

toitures, citerne enterrée, bassin végétalisé, puits d'infiltration, noues, fossés, ...) pourront être imposés par les services compétents au niveau de chaque parcelle et/ou de l'ensemble de l'opération. Ils devront être adaptés à la nature du terrain et à l'opération et participeront au traitement paysager du secteur. Les revêtements ne permettant pas à la faune de circuler seront interdits.

Rappel : le décret du 29 mars 1993 pris en application de l'article 10 de la Loi sur l'eau de janvier 1992 précise les activités, travaux, ouvrages et installations susceptibles d'avoir une incidence sur la qualité et l'écoulement des eaux et qui sont soumis à autorisation ou à déclaration.

Ruisseaux et chantournes :

Tout nouveau rejet d'eaux pluviales dans le réseau syndical de l'Isère est interdit sans étude hydrogéologique préalable menée de concert entre les services techniques de l'Association syndicale de l'Isère et les bureaux d'études spécialisés travaillant pour l'aménageur. Les ruisseaux, fossés de drainage et autres écoulements de surface existants ne seront pas couverts sauf impératifs techniques.

Réseaux électricité et de téléphone :

Dans un intérêt esthétique ceux-ci seront enterrés, en particulier en ce qui concerne la basse tension, sauf impossibilité dûment justifiée. Les branchements aux constructions seront obligatoirement enterrés, sauf impossibilité dûment justifiée.

Article A.5 : Superficie minimale des terrains

Sans objet.

Article A.6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les dispositions de la présente règle s'appliquent aux voies publiques, chemins ruraux et voies privées ouvertes à la circulation générale.

Règle générale :

Sauf dispositions contraires portées au document graphique :

- **pour les bâtiments agricoles et les abris en bois pour animaux, une implantation en alignement sera favorisée ;**
- **pour les autres constructions autorisées,** les façades et pignons doivent être édifiées :
 - **soit à l'alignement.** Dans ce cas, l'égout de toiture pourra être à l'aplomb et le mur en retrait de la largeur de la dépassée de toiture.
 - **soit avec un recul maximum de 5 mètres.**

Lorsque les constructions bordent deux voies ou emprises publiques, la règle générale s'applique à au moins une des façades.

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

Les accès automobiles (portails, portes de garage etc..) devront respecter un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement.

Dispositions particulières pour la zone Ai :

Les constructions devront être implantées avec un recul d'au moins 60 mètres de la limite de la voie.

Dispositions particulières pour le secteur At :

Les constructions devront respecter un recul minimum de 5 mètres.

Article A.7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Règle générale :

Les constructions admises dans la zone pourront s'implanter **sur au moins une limite séparative aboutissant à la voie**. Dans ce cas, l'égout de toiture pourra être à l'aplomb et le mur en retrait de la largeur de la dépassée de toiture.

Dispositions particulières pour la zone Ai :

Pour les limites séparatives latérales (celles aboutissant à la voie), les constructions devront être implantées avec un recul d'au moins 7,5 mètres.

Pour la limite de fond de parcelle, les constructions pourront être implantées :

- soit en limite ;
- soit avec un recul d'au moins 4 mètres.

Dispositions particulières pour le secteur At :

Les constructions devront être implantées avec un recul d'au moins 2 mètres des limites séparatives.

Disposition complémentaire :

Les constructions autorisées à l'article A2 devront respecter un recul d'au moins 35 mètres par rapport à l'axe du Bresson.

La règle générale s'applique au corps principal du bâtiment, les encorbellements, saillies de toiture, balcons n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 mètre de dépassement.

Des règles particulières pourront être autorisées ou prescrites pour les équipements publics et notamment les ouvrages d'intérêt général tels que transformateurs d'énergie électrique.

L'implantation des abris en bois pour animaux parqués se fera sur limites séparatives (ou à proximité immédiate) ou adossés aux haies et boisements existants. Dans le cas où la parcelle jouxte une zone d'habitat, l'implantation se fera obligatoirement sur le côté opposé à celui jouxtant la zone d'habitat.

Article A.8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

L'implantation des constructions doit se faire en libérant le plus d'espace libre possible sur la parcelle dans un souci d'économiser l'espace et de limiter l'imperméabilisation des sols.

Les constructions (logement, bâtiments d'exploitation, annexes) devront être regroupées, dans le respect des préconisations sanitaires. Pour ce faire, le logement lié à l'exploitation agricole sera implanté dans un rayon de 30 mètres par rapport aux bâtiments agricoles.

Dans le secteur At, les installations agritouristiques autorisées devront être implantés dans un rayon de moins de 100 mètres de l'exploitation agricole.

Toutefois, une distance d'au moins 4 mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus pour des raisons de salubrité ou d'ensoleillement.

Article A.9 : Emprise au sol

Il n'est pas prévu de coefficient d'emprise au sol.

Toutefois, certains secteurs peuvent être concernés par les risques d'inondation avec l'application d'un Rapport d'Emprise au sol en zone Inondable (RESI = rapport de la partie inondable de l'exhaussement, construction et remblai, sur la partie inondable de la parcelle). L'emprise au sol peut donc être limitée par ce RESI (voir Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles en annexe).

Dispositions particulières pour la zone Ai :

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

Le coefficient d'emprise au sol maximum est fixé à 20 %.

Dispositions particulières pour le secteur At :

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

L'emprise au sol maximale est fixée à 25 % de la surface totale du secteur At.

De plus, l'emprise au sol de chaque construction ou installation légère autorisée sera limitée à 80 m² maximum, afin de favoriser leur insertion dans l'environnement végétal existant.

Article A.10 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est mesurée en tout point du bâtiment à partir du sol naturel existant avant travaux jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées exclus).

Pour les bâtiments à usage agricole, la hauteur maximum doit être adaptée à leur intégration dans le site sans pour autant dépasser 13 m de hauteur. Toutefois, une hauteur plus importante pourra être autorisée pour des raisons techniques (bâtiments de type silos).

Pour les autres constructions admises dans la zone, la hauteur maximum ne doit pas excéder :

- 9 mètres au faîtage pour les bâtiments à usage d'habitation ainsi que pour les bâtiments servant à la vente des produits agricoles ;
- 3.5 mètres pour les abris en bois pour animaux ;
- 5 mètres pour les annexes de l'habitation.

Les équipements publics, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumis à cette règle.

Dispositions particulières pour la zone Ai :

La hauteur maximale des constructions est limitée à 8 mètres.

Dispositions particulières pour le secteur At :

La hauteur maximale des constructions est limitée à 5 mètres.

Article A.11 : Aspect extérieur

Rappel

Conformément à l'article R.111-27 du code de l'urbanisme, « le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

Toute construction doit être conçue et implantée de manière à préserver le caractère du secteur ou du site sur lequel est édifié le projet, et dans l'objectif précis de participer à la définition du paysage construit des espaces considérés. Les constructions et clôtures doivent contribuer, par leur nature et leur implantation, à améliorer la lisibilité et la qualité des

espaces agricoles. Le volet paysager de la demande de permis de construire doit, à cet effet, montrer la bonne insertion des constructions envisagées. En conséquence, le permis de construire pourra être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales.

Pour tout projet de construction, il est fortement recommandé de prendre contact avec l'architecte conseil de la commune en amont de l'élaboration du projet pour une meilleure prise en compte de l'environnement naturel, physique et urbain et une intégration harmonieuse de la construction dans le paysage.

Implantation / terrassement / accès :

L'implantation du bâtiment sur sa parcelle doit être prévue de façon à limiter son impact et libérer le plus possible d'espaces privatifs extérieurs.

La construction s'adaptera au terrain et non l'inverse. Son implantation tiendra compte de la topographie et du niveau de la voie de desserte afin de ne pas nécessiter d'importants terrassements et la réalisation d'importantes plateformes artificielles tant pour la construction que pour les accès. Toutefois, des terrassements (talus/déblais/remblais) pourront être autorisés s'ils sont rendus nécessaires dans les secteurs concernés par un risque d'inondation lié au débordement des fleuves et rivières et des ruisseaux torrentiels dans la limite de la hauteur maximum préconisée dans les documents afférents. Lorsqu'ils sont nécessaires les murs de soutènement devront s'intégrer avec l'environnement naturel et urbain : ils devront être paysagés et traités en harmonie avec la ou les constructions.

L'implantation des garages et des aires de stationnement doivent être prévue le plus proche de l'accès à la parcelle.

Les voiries d'accès devront être aménagées de telle sorte que son impact paysager et les contraintes qui lui sont liées soient limités : terrassement, entretien, déneigement.

Orientation :

L'orientation des constructions doit être choisie de manière à maximiser les apports solaires en hiver, sans qu'ils soient trop gênants l'été. Par ailleurs, il convient de minimiser les ombres portées sur les bâtiments et de prendre en compte l'impact des vents dominants.

Volumes :

Les constructions devront être traitées avec le maximum de simplicité en volume.

Façades :

Les matériaux destinés à être recouverts devront être effectivement recouverts (enduits).

Les finitions des enduits des façades et des murs seront réalisées de préférence grattées, finement frottées ou lissées.

Toiture :

S'agissant des éventuels logements de fonction, les toitures des constructions devront s'intégrer harmonieusement dans l'environnement bâti et naturel.

Si la construction du bâtiment du logement de fonction dispose d'une toiture terrasse, cette dernière doit être considérée et conçue comme une 5^{ème} façade. Elle nécessite à ce titre une attention particulière quant à son traitement. Les toitures terrasses qui ne participent pas à la retenue des eaux pluviales et à l'amélioration de la performance énergétique sont interdites. Ainsi, dans le cas de réalisation de toitures terrasses, cette solution devra répondre aux deux critères cumulatifs suivants : contribuer aux économies d'énergie et participer à la gestion des eaux pluviales.

Les dispositifs applicables sont présentés dans le Titre 1 Article 6 "Glossaire" du présent règlement.

Le revêtement de toiture devra ainsi présenter une épaisseur minimum de terre de 0.40m et être végétalisé. Cela ne s'applique pas pour les annexes et extensions du bâtiment principal à condition que leurs

surfaces de plancher soient inférieures à 20m², ainsi que pour les garages.

Les panneaux solaires devront être intégrés dans le volume de la toiture. Il est interdit de réaliser des écrans occultant sur le pourtour des toitures terrasses.

Les fenêtres de toit doivent être intégrées de façon harmonieuse : elles doivent être affleurantes, d'une superficie adaptée à la dimension de la toiture et posées dans l'axe des ouvertures de façades.

Panneaux solaires :

S'agissant des éventuels logements de fonction, le recours aux énergies renouvelables est encouragé. Les panneaux solaires sont autorisés. Toutefois, ces dispositifs, comme ceux favorisant la retenue des eaux pluviales, sont conçus et implantés de façon à limiter leur impact visuel depuis l'espace public et devront être intégrés harmonieusement à la construction. Les surfaces destinées à la captation d'énergies solaires doivent être peu perceptibles depuis le domaine public. Elles sont soit intégrées dans le plan de toiture (saillies limitées - intégration dans la pente et la toiture) soit inscrites dans la composition paysagère d'une toiture terrasse végétalisée (voir Titre 1 Chapitre 6 "Glossaire") et ne remettent pas en cause les caractéristiques architecturales des constructions concernées.

Matériaux :

L'utilisation des matériaux naturels comme le bois et la pierre est privilégiée.

Les menuiseries extérieures (portes, fenêtres, baies, vérandas, etc.) d'apparence PVC lisse sont interdites. Sont également interdites toutes les menuiseries extérieures de couleur blanche, noire ou grise anthracite, quel que soit le matériau utilisé. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

Éléments techniques :

Les installations et éléments techniques extérieurs (climatiseurs, pompe à chaleur, ventilations, etc.), qu'ils soient en façade ou en toiture, devront obligatoirement :

- Être dissimulés au regard des voies publiques et privées,
- Faire l'objet d'un habillage architectural réalisé en cohérence avec le bâtiment sur lequel ils sont apposés,
- Être éloignés d'au moins 10 mètres des ouvertures des bâtiments avoisinants.

Clôtures et portails

Il n'est pas obligatoire de clore.

Toutefois, pour les clôtures des parcs et prairies, seules les clôtures perméables permettant la libre circulation de la faune sont autorisées : clôtures de type barbelé, en bois, électriques ou végétales présentant un espace minimum de 25 cm entre le sol et le bas de la clôture et une hauteur maximum de 1,30 mètre.

Pour les clôtures autour des constructions à usage d'habitation, la clôture devra être la plus discrète possible, composée d'une haie végétale constituée d'essences locales variées (Cf. plaquette du Conseil Général de l'Isère : Planter des haies champêtres en Isère) doublée ou non d'un grillage de 1,60m de haut maximum.

NB : Une liste d'essences végétales locales est indiquée dans le glossaire.

Les clôtures à proximité des accès automobiles et des carrefours des voies ouvertes à la circulation publique ne devront pas créer de gêne pour la circulation (visibilité).

Dans les secteurs affectés par des risques d'inondations, de crues torrentielles, de ruissellement sur versant, les clôtures devront permettre la libre circulation des eaux de débordement ou de ruissellement.

Les portails seront implantés en retrait d'au moins 5 mètres par rapport à la voie de desserte. Leur conception sera la plus simple possible et devra s'intégrer à la construction (matériaux, couleurs, traitement des piliers).

Pour les clôtures en zone Ai, elles devront être constituées :

- soit d'une haie végétale d'essences locales variées ;
- soit d'un grillage en treillis soudé de couleur verte dont la hauteur sera limitée à 2 mètres. Il sera privilégié un doublage de ce grillage par une haie vive composée d'essences locales variées.

NB : une liste d'essences végétales locales est indiquée dans le glossaire.

Pour les clôtures en secteur At, elles devront être constituées :

- soit d'une haie végétale d'essences locales variées ;
- soit d'éléments légers de type agricole (cf. OAP « clôtures »), permettant la libre circulation de la faune et doublée d'une haie vive composée d'essences locales variées.

NB : une liste d'essences végétales locales est indiquée dans le glossaire.

Antennes de télévision :

Les antennes seront placées sous les combles sauf impossibilité technique. Dans ce cas, elles seront placées sur la façade la moins impactante.

Publicités, enseignes et pré-enseignes :

Toute installation devra respecter les prescriptions relatives aux publicités, enseignes et pré-enseignes, codifiées aux articles L581-1 et suivants ainsi qu'aux articles R581-1 et suivants du code de l'environnement. Ces règles visent les dispositifs en tant que support, et non le contenu des messages diffusés. Elles s'appliquent aux dispositifs extérieurs visibles d'une voie ouverte à la circulation publique.

Divers :

Les abris des containers d'ordures ménagères devront être intégrés harmonieusement, dans le respect des normes du service gestionnaire.

Dispositions particulières :

Les équipements publics et les ouvrages d'intérêt collectif pourront faire l'objet d'adaptations au présent règlement, compte tenu des impératifs techniques ou fonctionnels spécifiques.

Dans les secteurs soumis à l'avis de l'architecte des bâtiments de France, des prescriptions particulières complémentaires aux dispositions énoncées aux paragraphes ci-dessus, pour les constructions et les clôtures, pourront être exigées.

Article A.12 : Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, particulièrement en cas d'accueil de clientèle.

Les aménagements doivent limiter l'imperméabilisation des sols et s'intégrer harmonieusement à la construction.

Article A.13 : Espaces libres et plantations – Espaces boisés classés – Aires de jeux et de loisirs

Les plantations d'arbres et d'arbustes devront favoriser une meilleure intégration des installations. Les caractéristiques du paysage local (haies champêtres, bocagères, bosquets, verger, arbres isolés,...) devront être

prises en compte dans le choix des essences, du mode de gestion et de leur taille.

Toute plantation (haies de clôtures, arbres de hautes tiges, arbres d'ornements...) devra être réalisée avec des essences locales variées (les thuyas, cyprès et lauriers sont notamment interdits). Une brochure d'information sur la plantation des haies, éditée par le Conseil général en octobre 2004 est disponible en mairie.

NB : Une liste d'essences végétales locales est indiquée dans le glossaire.

Dispositions particulières relatives aux espaces boisés classés (EBC)

Les différentes zones du PLU comportent des Espaces Boisés Classés (EBC), reportés sur le document graphique. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme.

Dispositions particulières relatives à l'article L.151-19

Les arbres, groupes d'arbres ou alignements repérés dans le document graphiques sont protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme pour leur qualité paysagère. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.

Les coupes et abattages ne pourront être autorisés que dans les cas suivants :

- Pour assurer la sécurité des biens et des personnes ;
- Pour renouveler les plantations et boisements concernés (notamment dans le cas des pratiques culturelles).

Dans ces deux cas, le pétitionnaire devra reconstituer les plantations ou le boisement avec la qualité paysagère initiale. De plus, le projet devra présenter une qualité écologique au moins équivalente. La localisation

des plantations pourra être réétudiée en fonction des contraintes environnementales et économiques du projet.

Dispositions particulières pour la zone Ai :

En plus des dispositions réglementaires ci-dessus, les espaces laissés libres de toute construction (voies d'accès aux constructions et espaces dédiés au stationnement exclus) devront :

- représenter a minima 40 % de la surface de la zone ;
- être traités avec un revêtement perméable.

La zone de recul imposée à l'article A.6 devra être traitée en espace vert : l'aménageur ou le constructeur devra engazonner la zone de recul située entre les constructions et l'emprise publique de la voie de desserte. De, plus, arbres ou arbustes pourront être plantés entre cette dernière et la voie de desserte.

Dispositions particulières au secteur At

En plus des dispositions réglementaires ci-dessus, les espaces laissés libres de toute construction (voies d'accès aux constructions et espaces dédiés au stationnement exclus) devront :

- représenter a minima 50 % de la surface de la zone ;
- être maintenus dans leur état actuel d'espaces verts de pleine terre.

SECTION 3 : POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

Article A.14 : Coefficient d'occupation du sol

Le C.O.S résulte de l'application des articles A.1 à A.13.

CHAPITRE 6 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES - ZONE N

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone naturelle équipée ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Sur la commune, le torrent du Bresson et deux chantournes ont été identifiés comme « corridors écologiques et inondables » au Schéma Directeur de la Région Urbaine Grenobloise approuvé en juillet 2000. A ce titre, les parcelles agricoles traversées par ces cours d'eau et canaux sont classées en zone naturelle.

Le PLU distingue plusieurs sous-secteurs à la zone N :

- Un secteur Nz correspondant aux secteurs présentant un intérêt écologique faunistique et floristique ;
- Un secteur NI correspondant aux aires et espaces de sports et de loisirs : le secteur NI est inclus dans l'orientation d'aménagement n°1 concernant la zone mixte du Bresson. Il est donc nécessaire de s'y reporter pour connaître l'ensemble des conditions d'aménagement du secteur concerné ;
- Un secteur Na correspondant à l'échangeur de l'autoroute ;
- Un secteur Nh correspondant aux hameaux existants n'ayant pas pour objectif de se développer et aux constructions existantes isolées à usage d'habitation ;
- Un secteur Nc correspondant au château et à la maison forte de la Frette ;
- Un secteur Nf permettant l'accueil de constructions et d'installations nécessaires à l'organisation de la filière bois.

Le PLU distingue un **sous-secteur tramé « pe »** correspondant au périmètre éloigné ainsi qu'un **sous-secteur tramé « pr »** correspondant au périmètre de protection du captage de la Frette où les prescriptions prévues dans l'arrêté de protection du périmètre sont à respecter. **Il convient donc de se reporter à l'arrêté préfectoral n°2010-09104 définissant ces périmètres ainsi que les conditions d'occupation du sol afférentes.**

Certains secteurs de la zone N sont exposés à des risques technologiques liés à la présence de canalisations de transport de matières dangereuses (SPMR). Tout aménageur, tout constructeur devra prendre en compte l'existence de ces risques en se reportant au document graphique n°2, aux annexes et à l'article N1 du présent règlement.

Certains secteurs de la zone N sont exposés à des risques naturels. Tout aménageur, tout constructeur devra prendre en compte l'existence de ces risques, s'en protéger et ne pas les aggraver en se reportant obligatoirement à la carte de zonage réglementaire, au règlement et aux fiches de recommandations du Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles (PPRN) et du Plan de Prévention des Risques d'Inondation de l'Isère dans la vallée du Grésivaudan à l'amont de Grenoble (PPRI) joints en annexe au présent PLU.

Le Maire peut être amené à recourir à l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme qui précise que le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales en raison notamment de l'existence d'un risque naturel et de son évolution.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article N.1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non prévues à l'article 2, notamment le stationnement de caravanes et le changement de destination des constructions existantes (excepté celui prévu à l'article N.2).

En outre, sont interdits :

- toute construction et élévation de clôture à moins de 4 mètres du sommet des berges situées de part et d'autre du canal ou fossé dont l'Association syndicale des digues et canaux à la gestion et l'entretien ;
- toute construction ou installation qui serait implantée à moins de 35 mètres de l'axe du Bresson.
- Les dépôts de matériaux et de déchets de toute nature tels que définis à l'article L.541-1 du Code de l'Environnement, à l'exception des secteurs dans lesquels une activité d'intérêt général de gestion de ces derniers est déjà installée.

Dispositions complémentaires relatives aux risques technologiques liés à la présence de canalisations de transport de matières dangereuses : dans la zone correspondant aux effets létaux, la construction ou l'extension d'établissements recevant du public relevant des catégories 1 à 4 ainsi que les établissements de plein air de la 5^{ème} catégorie sont interdites.

Dispositions complémentaires relatives aux périmètres rapprochés (pr) des zones de captage :

De plus, certains secteurs situés en zone naturelle sont inclus dans les périmètres rapprochés des zones de captage d'eau potable. Dans ces

secteurs, sont interdites les occupations et utilisations des sols susceptibles de nuire à la qualité des eaux. Sont notamment interdits :

- les constructions de toutes natures à l'exception des éventuelles constructions nécessaires à l'exploitation du service des eaux ;
- les rejets, dépôts, épandages et stockages de tous produits susceptibles de porter atteinte à la qualité des eaux ;
- les forages, les puits, les excavations et remblaiements ;
- la création et l'agrandissement de nouvelles voies de circulation (y compris chemins, pistes forestières), d'aire de stationnement, de chargement de bois et de canalisations de transports de produits polluants ;
- la création d'aires touristiques.

Dispositions particulières relatives à l'article L.151-19

- Site patrimonial du château de Beaumont (N) : toute construction est interdite sur ce site. Seule une mise en valeur de ce patrimoine peut être admise.
- En zone Nc, Site patrimonial de la maison forte de la Frette (S) : toute construction sous la maison forte entre cette dernière et la route est interdite.

Article N.2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Rappels :

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux articles L.441-1 et R.441-1 et suivants du code de l'urbanisme ;
- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles L.442-1 et R.442-1 et suivants du code de l'urbanisme ;
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article **L113-1** du

code de l'urbanisme et pour les éléments paysagers remarquables protégés au titre de l'article **L151-19** du Code de l'urbanisme ;

- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément à l'article L341-3 du code forestier ;
- Les démolitions sont soumises à une autorisation prévue à l'article **R*421-28** du code de l'urbanisme, dans le périmètre de protection des monuments historiques et pour les éléments paysagers bâtis remarquables protégés au titre de l'article **L151-19** du Code de l'urbanisme ;

Dispositions générales

Sont exclusivement admis, sous condition :

- Si par leur situation ou leur importance ils n'imposent pas, soit la réalisation par la commune d'équipements publics nouveaux, soit un surcroît important de dépenses de fonctionnement des services publics.
- Si la commune est en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire les travaux nécessaires seront exécutés.

Dans ces conditions, sont admis :

- Les exhaussements et affouillements du sol liés à toute activité rendue nécessaire pour l'entretien des ruisseaux et la protection des risques naturels ;
- Le ravalement de façades, les travaux d'entretien, les terrasses et les clôtures relatifs aux bâtiments existants ;
- Les équipements, constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition que toutes les précautions soient prises pour leur insertion dans le paysage et qu'ils soient compatibles avec la qualité des sites concernés ;
- Les pistes forestières à condition que toutes les précautions soient prises pour leur insertion dans le paysage et qu'ils soient compatibles avec la qualité des sites concernés ;

- Les abris en bois pour animaux parqués ouverts au moins sur une face d'une surface maximale de 20 m² et d'une hauteur au faitage de 3.50 mètres au maximum ;
- Les démolitions,
- Les clôtures dès lors qu'elles permettent la libre circulation de la faune.

Dispositions complémentaires :

Dans la zone NI, sont autorisés en plus des dispositions générales :

- Les équipements publics de sports et de loisirs,
- Les aires de sport et de loisirs ;
- Les aires de stationnement ouvertes au public ;
- Les panneaux solaires.

Dans la zone Nh, sont autorisés en plus des dispositions générales :

- L'aménagement et la transformation de bâtiments existants sans changement de destination dans le volume existant. Seul le changement de destination pour création d'hébergement touristique (chambres d'hôtes, gîte rural) et de logements est autorisé ;
- Une extension des habitations existantes de 40 m² de surface de plancher dans la limite de 160 m² de surface de plancher au total ;
- Les annexes à condition d'être limitées à 40 m² de surface de plancher ou d'emprise au sol au total sur le terrain d'assiette et les piscines à condition qu'elles soient utilisables comme réserves incendie ;
- Les clôtures accompagnant les abords immédiats des habitations, sous réserve qu'elles ne nuisent pas à l'environnement ;
- La reconstruction à l'identique des surfaces en cas de sinistre sous réserve du respect des articles 3 à 13 ;

- Les panneaux solaires.

Dans le secteur Nc, sont autorisés en plus des dispositions générales :

- L'aménagement des bâtiments existants dans le volume existant ;
- Les constructions permettant une mise en valeur du château et de la maison forte de la Frette ;
- La reconstruction à l'identique des surfaces en cas de sinistre sans changement de destination et sous réserve du respect des articles 3 à 13 ;
- Les aires de stationnement ouvertes au public.

Rappel : le Château du Touvet est un monument historique. Tous les travaux le concernant seront soumis à l'accord de l'architecte des bâtiments de France.

Dispositions particulières :

Dans la zone Nz, seules sont autorisés :

- Les installations ou aménagements nécessaires à l'accueil du public (sentiers botaniques, aires d'observation, ...), aux activités scientifiques (observations du milieu) et à l'entretien de ces espaces à condition de préserver la qualité du site, des paysages et des milieux naturels. (...)
- Les ouvrages, travaux et aménagement nécessaires à la réalisation du projet d'aménagement de l'Isère de Pontcharra à Grenoble dans un objectif de protection contre les crues et de mise en valeur des milieux naturels.
- Les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à la réalisation des ouvrages, travaux et aménagements du projet d'aménagement de l'Isère de Pontcharra à Grenoble dans un objectif de protection contre les crues et de mise en valeur des milieux naturels.

Dans la zone Nf, sont autorisés exclusivement :

- Les équipements, constructions et installations nécessaires au développement de la filière bois à condition que toutes les précautions soient prises pour leur insertion dans le paysage et qu'ils soient compatibles avec la qualité des sites concernés ;
- Les clôtures.

Dans la zone Na, seuls sont autorisés :

- Les équipements, constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition que toutes les précautions soient prises pour leur insertion dans le paysage et qu'ils soient compatibles avec la qualité des sites concernés ;
- Les exhaussements et affouillements du sol nécessaires aux constructions autorisées ci-dessus et à l'entretien des ruisseaux et la protection des risques naturels.

Dans les périmètres immédiats (pi) de protection des captages d'eau : seuls sont autorisés les ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement du captage.

Dans le périmètre éloigné du captage des Roumes (pe) : les excavations sont soumises à une étude préalable démontrant l'absence d'incidences vis-à-vis de la qualité des eaux.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article N.3 : Accès et voirie

Les dispositions de l'article R 111.2 du code de l'Urbanisme s'appliquent pour toute occupation du sol autorisée à l'article 2.

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions

répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de nature et de l'intensité du trafic. La délivrance du permis de construire peut être subordonnée à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus.

Accès :

Les accès doivent satisfaire aux règles minimum de sécurité pour permettre d'effectuer des entrées et/ou des sorties sans danger (plateforme de sécurité). Pour ce faire, il pourra être imposé d'implanter le portail en retrait d'au moins 5 mètres par rapport à la voie.

Les accès sur les voies publiques qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation sont interdits. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.

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

Les accès aux parcelles agricoles adjacentes aux zones naturelles doivent être maintenus notamment depuis le chemin de l'empereur pour les parcelles agricoles situées en amont de la zone Nf aux Gimbes.

Voirie

Les voies qu'elles soient privées ou publiques doivent avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de protection civile.

Dans les périmètres éloignés de protection de captage, toutes les précautions devront être prises lors de la création de nouvelles pistes forestières pour éviter de porter atteinte à la qualité des eaux.

Chemins

Les chemins répertoriés sur le règlement graphique au titre des éléments paysagers remarquables (L151-19) devront rester dans le domaine public et ouverts au profit des piétons et cyclistes.

Article N.4 : Desserte par les réseaux**Eau potable :**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable, suivant le règlement applicable au territoire de la commune.

A défaut de réseau public, l'alimentation en eau potable par une source privée répondant aux normes de salubrité publique est autorisée. Ainsi, le propriétaire doit prouver le débit et la potabilité de la source par l'intermédiaire d'analyses régulières par un laboratoire agréé. Le tarissement ultérieur de la source privée n'a pas pour effet d'obliger la commune d'alimenter en eau les constructions.

Assainissement**Eaux usées domestiques :**

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement conformément à l'article L 1331-1 du Code de la Santé publique. Ce branchement respectera le règlement d'assainissement applicable au territoire de la commune.

Quand le système est de type séparatif, seules les eaux usées seront rejetées dans le réseau d'eaux usées. Les eaux pluviales, les eaux de pompes à chaleur, les eaux de vidange de piscine seront rejetées dans le réseau d'eaux pluviales.

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, l'assainissement autonome est obligatoire, conformément à la législation en vigueur. Tout permis de construire doit être accompagné d'un descriptif précis du dispositif d'assainissement autonome prévu et de sa compatibilité avec les caractéristiques du sol et du sous-sol. Les pétitionnaires devront apporter la preuve que l'assainissement individuel projeté ne pose pas de problème de pollution notamment vis-à-vis de la nappe phréatique, des sources et du sous-sol.

En l'absence provisoire de réseau d'assainissement collectif (la construction ou l'installation se trouvant dans une zone où à terme l'assainissement collectif est prévu), les dispositifs d'assainissement autonome (qui respecteront les règles du paragraphe ci-dessus) devront pouvoir se brancher directement sur ce réseau futur sans passer au travers du système épuratoire.

Dans les périmètres rapprochés et éloignés de protection des captages, les constructions devront obligatoirement être raccordées au réseau d'assainissement collectif.

Eaux usées non domestiques :

Les installations, ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins non domestiques entraînant des déversements, écoulements, rejets, même non polluants sont soumis à autorisation ou à déclaration (article L214-1 du code de l'environnement et décret du 29 mars 1993 pris en application de l'article 10 de la loi du 8 janvier 1992 sur l'eau).

Quand le système est de type séparatif, seules les eaux usées seront rejetées dans le réseau d'eaux usées.

Les eaux non polluées (eau de refroidissement de climatisation...) seront rejetées dans le réseau d'eaux pluviales.

Pour mémoire, les eaux usées non domestiques ne peuvent être introduites dans le réseau public d'assainissement qu'avec l'autorisation expresse de la (ou des) collectivité(s) à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par les eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel (réseaux, station d'épuration), Code Santé publique, article L.1331-10. Leur déversement dans le réseau et en station doit donner lieu à une étude d'acceptabilité et le cas échéant à une convention bi ou tripartite : commune (et son gestionnaire), organisme intercommunal (et son gestionnaire) et l'intéressé (industriel ou autre).

Eaux pluviales :

Les aménagements extérieurs des constructions doivent contribuer à limiter l'imperméabilisation des sols. La réutilisation des eaux pluviales doit être privilégiée dans la conception et la réhabilitation des constructions.

Récupération des eaux pluviales

Pour tout projet de construction nouvelle ou d'aménagement et de travaux sur une construction existante, et en fonction du projet, du contexte et de l'environnement, il pourra être exigé l'installation d'un système de récupération des eaux de pluie, a minima pour des usages extérieurs (arrosage...) et d'un volume minimum à définir au cas par cas.

Sauf impossibilité technique (ex : géologie du terrain défavorable), les eaux pluviales seront gérées sur la parcelle par infiltration.

Pour les autres cas :

- Lorsqu'il existe un réseau d'eaux pluviales d'une capacité suffisante pour recueillir les eaux nouvelles, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des seules eaux pluviales dans ce réseau et, le cas échéant, des eaux de vidange de piscine, de pompes à chaleur, de refroidissement...

- En cas d'insuffisance ou d'absence de réseaux d'eaux pluviales, l'aménageur ou le constructeur est tenu de réaliser à sa charge les dispositifs de stockage nécessaires. Les aménagements devront permettre le libre écoulement des eaux pluviales sans aggraver la servitude du fond inférieur (article 640 du Code Civil). Des dispositifs de rétention et de récupération sur place des eaux pluviales (containers de récupération des eaux de toitures, citerne enterrée, bassin végétalisé, puits d'infiltration, noues, fossés, ...) pourront être imposés par les services compétents au niveau de chaque parcelle et/ou de l'ensemble de l'opération. Ils devront être adaptés à la nature du terrain et à l'opération et participeront au traitement paysager du secteur. Les revêtements ne permettant pas à la faune de circuler seront interdits.

Rappel : le décret du 29 mars 1993 pris en application de l'article 10 de la Loi sur l'eau de janvier 1992 précise les activités, travaux, ouvrages et installations susceptibles d'avoir une incidence sur la qualité et l'écoulement des eaux et qui sont soumis à autorisation ou à déclaration.

Dans les périmètres rapprochés de captages d'eau potable, l'infiltration dans le sol et le sous-sol des eaux ruisselées issues des voiries est interdite. Le raccordement au collecteur est obligatoire.

Ruisseaux et chantournes :

Tout nouveau rejet d'eaux pluviales dans le réseau syndical de l'Isère est interdit sans étude hydrogéologique préalable menée de concert entre les services techniques de l'Association syndicale de l'Isère et les bureaux d'études spécialisés travaillant pour l'aménageur.

Les ruisseaux, fossés de drainage et autres écoulements de surface existants ne seront pas couverts sauf impératifs techniques.

Réseaux électricité et de téléphone :

Dans un intérêt esthétique ceux-ci seront enterrés, en particulier en ce qui concerne la basse tension, sauf impossibilité dûment justifiée.

Les branchements aux constructions seront obligatoirement enterrés, sauf impossibilité dûment justifiée.

Article N.5 : Superficie minimale des terrains

Sans objet.

Article N.6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les dispositions de la présente règle s'appliquent aux voies publiques, chemins ruraux et voies privées ouvertes à la circulation générale.

Règle générale :

Sauf dispositions contraires portées au document graphique, les constructions autorisées devront être édifiées :

- **soit à l'alignement.** Dans ce cas, l'égout de toiture pourra être à l'aplomb et le mur en retrait de la largeur de la dépassée de toiture.

- **soit dans un recul maximum de 5 m par rapport à l'alignement.**

Lorsque les constructions bordent deux voies ou emprises publiques, la règle générale s'applique à au moins une des façades.

Les extensions pourront être implantées dans la continuité du bâti existant.

La règle générale s'applique au corps principal du bâtiment, les encorbellements, saillis de toiture, balcons n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 mètre de dépassement

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

Les accès automobiles (portail, porte de garage) devront présenter un recul minimum de 5 m par rapport à la voie de desserte pour permettre le stationnement d'au moins un véhicule devant le portail ou la porte de garage sans empiéter sur la voie de circulation.

Article N.7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Règle générale :

Les constructions principales pourront s'implanter sur au moins une limite séparative aboutissant à la voie. Dans ce cas, l'égout de toiture pourra être à l'aplomb et le mur en retrait de la largeur de la dépassée de toiture.

La règle générale s'applique au corps principal du bâtiment, les encorbellements, saillies de toiture, balcons n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 mètre de dépassement.

Disposition complémentaire :

Les constructions autorisées à l'article N2 devront respecter un recul d'au moins 35 mètres par rapport à l'axe du Bresson.

Article N.8 : Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

L'implantation des constructions doit se faire en libérant le plus d'espace libre possible sur la parcelle dans un souci d'économiser l'espace et de limiter l'imperméabilisation des sols.

Une distance d'au moins 4 mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus pour des raisons de salubrité ou d'ensoleillement.

Article N.9 : Emprise au sol

Il n'est pas prévu de coefficient d'emprise au sol.

Certains secteurs peuvent être concernés par les risques d'inondation avec l'application d'un Rapport d'Emprise au sol en zone Inondable (RESI = rapport de la partie inondable de l'exhaussement, construction et remblai, sur la partie inondable de la parcelle). L'emprise au sol peut donc être limitée par ce RESI (voir Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles en annexe).

Article N.10 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est mesurée en tout point du bâtiment à partir du sol naturel existant avant travaux jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées exclus).

La hauteur des constructions doit être adaptée à une bonne intégration dans le site. Cette hauteur ne doit pas excéder 9 mètres mesurée au faîtage.

Une hauteur différente peut être exceptionnellement autorisée ou prescrite si elle dûment justifiée par la nature et la localisation de la construction.

Dans le secteur Nc, la hauteur maximum des constructions autorisées devra être en harmonie avec les constructions présentes sur le site. Le permis de construire devra donc préciser la hauteur des constructions existantes sur le site.

Les équipements publics, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumis à cette règle.

Article N.11 : Aspect extérieur

Rappel :

Conformément à l'article R.111-27 du code de l'urbanisme, « *le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales* ».

Toute construction doit être conçue et implantée de manière à préserver le caractère du secteur ou du site sur lequel est édifié le projet, et dans l'objectif précis de participer à la définition du paysage construit des espaces considérés. Ainsi, les projets doivent développer une certaine cohérence par rapport aux constructions voisines, en évitant des ruptures d'échelle et d'harmonie urbaine. Les constructions et clôtures doivent contribuer, par leur nature et leur implantation, à améliorer la lisibilité et la qualité des espaces publics. Le volet paysager de la demande de permis de construire doit, à cet effet, montrer la bonne insertion des constructions envisagées.

Pour tout projet de construction, il est fortement recommandé de prendre contact avec l'architecte conseil de la commune en amont de l'élaboration du projet pour une meilleure prise en compte de l'environnement naturel, physique et urbain et une intégration harmonieuse de la construction dans le paysage.

Implantation / terrassement / accès :

L'implantation des constructions autorisées sur sa parcelle doit être prévue de façon à limiter son impact et libérer le plus possible d'espaces privatifs extérieurs.

La construction s'adaptera au terrain et non l'inverse. Son implantation tiendra compte de la topographie et du niveau de la voie de desserte afin de ne pas nécessiter d'importants terrassements et la réalisation d'importantes plateformes artificielles tant pour la construction que pour les accès. Toutefois, des terrassements (talus/déblais/remblais) pourront être autorisés s'ils sont rendus nécessaires dans les secteurs concernés par un risque d'inondation lié au débordement des fleuves et rivières et des ruisseaux torrentiels dans la limite de la hauteur maximale préconisée dans les documents afférents. Lorsqu'ils sont nécessaires les murs de soutènement devront s'intégrer avec l'environnement naturel et urbain : ils devront être paysagés et traités en harmonie avec la ou les constructions.

L'implantation des garages et des aires de stationnement doit être prévue le plus proche de l'accès à la parcelle.

Les voiries d'accès devront être aménagées de telle sorte que son impact paysager et les contraintes qui lui sont liées soient limités : terrassement, entretien, déneigement.

Orientation :

L'orientation des constructions doit être choisie de manière à maximiser les apports solaires en hiver, sans qu'ils soient trop gênants l'été. Par ailleurs, il convient de minimiser les ombres portées sur les bâtiments et de prendre en compte l'impact des vents dominants.

Volumes :

Les constructions devront être traitées avec le maximum de simplicité en volume.

Façades :

Les matériaux destinés à être recouverts devront l'être. Les teintes vives sont interdites.

Matériaux :

L'utilisation des matériaux naturels comme le bois et la pierre est privilégiée.

Clôtures et portails

Il n'est pas obligatoire de clore.

Pour les clôtures des parcs et prairies, seules les clôtures perméables permettant la libre circulation de la faune sont autorisées : clôtures de type barbelé, en bois, électriques ou végétales présentant un espace minimum de 25 cm entre le sol et le bas de la clôture et une hauteur maximum de 1,30 mètre.

Pour les clôtures autour des constructions à usage d'habitation, la clôture devra être la plus discrète possible, composée d'une haie végétale constituée d'essences locales variées (Cf. plaquette du Conseil Général de l'Isère : Planter des haies champêtres en Isère) doublée ou non d'un grillage de 1,60m de haut maximum.

NB : Une liste d'essences végétales locales est indiquée dans le glossaire.

Les murs et murets existants doivent être maintenus et restaurés dans leur aspect original. En cas de démolition, ils devront être reconstruits en respectant leur aspect original.

Les clôtures à proximité des accès automobiles et des carrefours des voies ouvertes à la circulation publique ne devront pas créer de gêne pour la circulation (visibilité).

Dans les secteurs affectés par des risques d'inondations, de crues torrentielles, de ruissellement sur versant, les clôtures devront permettre la libre circulation des eaux de débordement ou de ruissellement.

Les portails seront les plus simples possibles et devront s'intégrer à la construction (matériaux, couleurs, traitement des piliers). Ils ne devront pas être plus hauts que les clôtures.

Antennes de télévision :

Les antennes seront placées sous les combles sauf impossibilité technique. Dans ce cas, elles seront placées sur la façade la moins impactante.

Publicités, enseignes et pré-enseignes :

Toute installation devra respecter les prescriptions relatives aux publicités, enseignes et pré-enseignes, codifiées aux articles L581-1 et suivants ainsi qu'aux articles R581-1 et suivants du code de l'environnement. Ces règles visent les dispositifs en tant que support, et non le contenu des messages diffusés. Elles s'appliquent aux dispositifs extérieurs visibles d'une voie ouverte à la circulation publique.

Divers :

Les abris des containers d'ordures ménagères devront être intégrés harmonieusement, dans le respect des normes du service gestionnaire.

Dispositions particulières :

Dans les secteurs soumis à l'avis de l'architecte des bâtiments de France, des prescriptions particulières complémentaires aux dispositions énoncées aux paragraphes ci-dessus, pour les constructions et les clôtures, pourront être exigées.

Les équipements publics et les ouvrages d'intérêt collectif pourront faire l'objet d'adaptations au présent règlement, compte tenu des impératifs techniques ou fonctionnels spécifiques.

Dispositions particulières relatives à l'article L.151-19

- Site patrimonial de la maison forte de la Frette (S) : les modifications de la maison forte sont possibles dans le respect

de la lecture de la volumétrie originelle (2 volumes distincts et couverture possible de la partie centrale).

Les ouvertures existantes seront maintenues. Les détails architecturaux témoignant de l'histoire de l'édifice seront préservés (linteaux en arc brisé).

Article N.12 : Stationnement

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

Les aménagements doivent limiter l'imperméabilisation des sols et s'intégrer harmonieusement à la construction.

Article N.13 : Espaces libres et plantations – Espaces boisés classés – Aires de jeux et de loisirs

Les plantations d'arbres et d'arbustes devront favoriser une meilleure intégration des installations. Les caractéristiques du paysage local (haies champêtres, bocagères, bosquets, verger, arbres isolés,...) devront être prises en compte dans le choix des essences, du mode de gestion et de leur taille

Toute plantation (haies de clôtures, arbres de hautes tiges, arbres d'ornements...) devra être réalisée avec des essences locales variées (les thuyas, cyprès et lauriers sont notamment interdits). Une brochure d'information sur la plantation des haies, éditée par le Conseil général en octobre 2004 est disponible en mairie.

NB : Une liste d'essences végétales locales est indiquée dans le glossaire.

Le secteur Nf fera l'objet d'un aménagement particulier permettant l'intégration de la plate-forme. Son impact sera atténué grâce à des merlons et leur végétalisation en limite de secteur.

Pour l'aménagement des espaces de stationnement des opérations groupées ou des activités et équipements nécessitant des parkings importants, l'aménageur ou le constructeur devra planter un arbre de haute tige toutes les 6 places de stationnement. Ces arbres seront intégrés dans des plates bandes continues et végétalisés d'au moins 2 mètres de larges ou dans des fosses de plantation.

Dispositions particulières relatives aux espaces boisés classés (EBC)

La zone N comporte plusieurs Espaces Boisés Classés, reportés sur le document graphique. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme.

Dispositions particulières relatives à l'article L.151-19

Les éléments paysagers remarquables :

Les arbres, groupes d'arbres ou alignements repérés dans le document graphiques sont protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme pour leur qualité paysagère. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable au titre de cet article.

Les coupes et abattages ne pourront être autorisés que dans les cas suivants :

- Pour assurer la sécurité des biens et des personnes ;
- Pour renouveler les plantations et boisements concernés (notamment dans le cas des pratiques culturelles).

Dans ces deux cas, le pétitionnaire devra reconstituer les plantations ou le boisement avec la qualité paysagère initiale. De plus, le projet devra présenter une qualité écologique au moins équivalente. La localisation

des plantations pourra être réétudiée en fonction des contraintes environnementales et économiques du projet.

- Site patrimonial du château de Beaumont (N) :

En cas de plantation, on préservera sur l'ancien emplacement du château une clairière s'ouvrant sur la plaine.

SECTION 3 : POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

Article N.14 : Coefficient d'occupation du sol

Le C.O.S résulte de l'application des articles N.3 à N.13.

ANNEXE

LISTE DES ELEMENTS DU PATRIMOINE BATI A PRESERVER AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME

A	Maison de vigneron	La Conche	UH	AL 11
B	Maison de vigneron	Rue de la Charrière	UA	AH 290
C	Maison dite dauphinoise	Grande Rue	UAa	AL 278
D	Maison dite dauphinoise	Grande Rue / rue de Champet	UAa	AH 224
E	Maison dite dauphinoise	Grande Rue	UAa	AH 87
F	Maison dite dauphinoise	Grande Rue	UAa	AC 124
G	Maison dite dauphinoise	Rue Perrière	UH	AH 21
H	Maison dite dauphinoise	Grande Rue / Rue de la Priola	UAa	AH 216
I	Maison bourgeoise "américaine" de la Frette	La Frette	UH	AP 156
J	Maison bourgeoise en briques	Grande Rue	UA	AL 312
K	Maison de vigneron	Chemin des Fontaines-Le Vivier	UH	AA 95
L	Manoir	Chemin des Fontaines-Le Vivier	UH	AA 86
M	Gare	Avenue Fernand Gras	UAa	AH 552
N	Corps de ferme à cour fermée	Grande rue	UAa	AL 247

O	Château du Touvet	Allée du Château	Ncpr	AB 38
P	Maison dite le Magasin	Rue du Magasin	UA	AL 81
Q	Maison forte de la Conche	Rue de la Conche	UH	AO 105
R	Maison forte du Mollard	Chemin du Mollard	UH	AL 297
S	Maison forte de la Frette	La Frette	Nc	AP 17
T	Maison Forte de la Bayette	Chemin de la Bayette	UH	AK 135 136
U	Corps de ferme à cour fermée	Grande Rue/Rue de la Perrière	UH	AH 58 59 513 5 14 515
V	Corps de ferme à cour fermée	Grande Rue/Rue de la Perrière	UAa	AH 52 57
W	Corps de ferme à cour fermée	Rue de la Charrière	UAa	AH 295
X	Maison forte de la Combe	La Combe	UH	AK 214 et AK 248
Y	Maison de vigneron	Impasse des Chartreux	UA	AH 374
Z	Maison Saint Jean	Grande Rue	UAa	AH 115