

# Plan Local d'Urbanisme

Commune historique de  
**Saint-Pierre d'Allevard**



CRÊTS EN BELLEDONNE

Département de l'Isère

## 4.1. Règlement



*Commune historique de la commune nouvelle de Crêts en Belledonne*

Arrêté par délibération du Conseil Municipal du 12 octobre 2017

Approuvé par délibération du Conseil Municipal du 28 juin 2018

**Atelier-2**  
architectes - urbanistes





# SOMMAIRE

<b>PREAMBULE .....</b>	<b>4</b>
<b>DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA .....</b>	<b>8</b>
<b>DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB .....</b>	<b>19</b>
<b>DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC .....</b>	<b>30</b>
<b>DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE .....</b>	<b>40</b>
<b>DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UI .....</b>	<b>46</b>
<b>DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUB .....</b>	<b>54</b>
<b>DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUC .....</b>	<b>63</b>
<b>DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A .....</b>	<b>72</b>
<b>DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N .....</b>	<b>80</b>
<b>ANNEXE N°1 : GLOSSAIRE .....</b>	<b>87</b>
<b>ANNEXE N°2 : GLOSSAIRE JURIDIQUE .....</b>	<b>95</b>
<b>ANNEXE N°3 : PALETTE CHROMATIQUE.....</b>	<b>96</b>

# Préambule

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune historique de Saint-Pierre d'Allevard.

## 1. Division du territoire en zones

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

**Les zones urbaines sont dites " zones U "**. Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter (*article R151.18 du Code de l'Urbanisme*).

**Les zones à urbaniser sont dites " zones AU "**. Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation (*article R151.20 du Code de l'Urbanisme*).

Elles comportent :

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

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

**Les zones agricoles sont dites " zones A "**. Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. (*Article R151.22 du Code de l'Urbanisme*)

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

- 1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- 2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- 3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;
- 4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- 5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues. (*Article R151.24 du Code de l'Urbanisme*)

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

## **2. Servitudes d'utilité publique**

---

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

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

---

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

## **4. Reconstruction après sinistre (L111-15 du Code de l'Urbanisme)**

---

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

## **5. Stationnement (L111-19 et L151-33 du Code de l'Urbanisme)**

---

### **L111-19 du Code de l'Urbanisme**

L'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale prévue aux 1° et 4° du I de l'article L. 752-1 du code de commerce et à l'autorisation prévue au 1° de l'article L. 212-7 du code du cinéma et de l'image animée, ne peut excéder un plafond correspondant aux trois quarts de la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce. Les espaces paysagers en pleine terre, les surfaces des aménagements relevant de l'article L. 3114-1 du code des transports, les surfaces réservées à l'auto-partage et les places de stationnement destinées à l'alimentation des véhicules électriques ou hybrides rechargeables sont déduits de l'emprise au sol des surfaces affectées au stationnement. La surface des places de stationnement non imperméabilisées compte pour la moitié de leur surface.

Pour les projets mentionnés à l'article L. 752-1 du code de commerce, est autorisée la construction de nouveaux bâtiments uniquement s'ils intègrent :

1° Sur tout ou partie de leurs toitures, et de façon non exclusive, soit des procédés de production d'énergies renouvelables, soit un système de végétalisation basé sur un mode cultural garantissant un haut degré d'efficacité thermique et d'isolation et favorisant la préservation et la reconquête de la biodiversité, soit d'autres dispositifs aboutissant au même résultat ;

2° Sur les aires de stationnement, des revêtements de surface, des aménagements hydrauliques ou des dispositifs végétalisés favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales ou leur évaporation et préservant les fonctions écologiques des sols.

### **L151-33 du Code de l'Urbanisme**

Les aires de stationnement pour les véhicules motorisés peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat. Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions. Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre du respect des obligations en matière de stationnement prévues dans le règlement du PLU, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

## **6. Risques naturels**

---

La commune dispose d'un Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles (PPR) approuvé par arrêté Préfectoral le 30 septembre 2003 et révisé en décembre 2010.

Dans les secteurs susceptibles d'être concernés par un risque naturel, les possibilités d'urbanisation peuvent être soumises à des restrictions. Le règlement du PPR est annexé en pièce 5.2 du PLU et devra être obligatoirement consulté avant toute délivrance d'autorisations de construire.

Les zones U et AU ont toutes été étudiées dans le PPRn. Les autres zones A et N n'ont pas été étudiées sur la totalité de leur surface. De fait, une zone A ou N située hors du périmètre d'étude ne pourra être considérée comme exempte de risque.

## **7. Prise en compte du bruit et isolation phonique**

---

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

L'arrêté préfectoral n°2011-322-0005 du 18 novembre 2011, annexé en pièce 5.7 du PLU, définit le classement sonore des infrastructures de transports et les largeurs maximales des secteurs affectés par le bruit de part et d'autre des infrastructures.

## **8. Règles de réciprocité (L111-13 du Code Rural et de la Pêche Maritime)**

---

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

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

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

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

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

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

### **Article R 111-2**

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

### **Article R 111-4**

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

### **Article R 111-27**

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

### **Article L111-16**

Nonobstant les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions des plans locaux d'urbanisme, des plans d'occupation des sols, des plans d'aménagement de zone et des règlements des lotissements, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés. Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant. La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par décret.

### **Article R111-23**

Pour l'application de l'article L. 111-16, les dispositifs, matériaux ou procédés sont :

- 1° Les bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade ou en toiture ;
- 2° Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée. Un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme précise les critères d'appréciation des besoins de consommation précités ;
- 3° Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ;
- 4° Les pompes à chaleur ;
- 5° Les brise-soleils.

### **Articles L122-1 et suivants**

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

## Dispositions applicables à la zone Ua

### CARACTERE DE LA ZONE UA

La zone **Ua** correspond aux secteurs d'habitat ancien et aggloméré du centre-bourg constituant la structure traditionnelle de Saint-Pierre d'Allevard, dans laquelle il s'avère souhaitable de conserver le caractère d'un tissu bâti intéressant.

La zone Ua comporte 2 sous-secteurs :

- Un secteur **Uaa** délimite les secteurs d'habitat ancien et aggloméré des hameaux,
- Un secteur **Uaa1** délimite les secteurs d'habitat ancien, aggloméré des hameaux de Montgoutoux, de La Roche, du Voley, du Chagnier et du Charpieux disposant d'une qualité architecturale et urbaine qu'il convient de préserver.

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

- Secteur de la Grand'Rue – (OAP n°1).

## PARTIE 1 - Usage des sols et destination des constructions

### Ua 1.1 Destinations et sous-destinations

#### Destinations interdites :

- Exploitation agricole et forestière.

#### Sous-destinations suivantes interdites :

- Commerce de gros,
- Industrie,
- Entrepôt.

Les constructions et installations agricoles existantes peuvent faire l'objet de requalifications, réhabilitations, restructurations ou d'extensions sous réserve de ne pas générer des risques de nuisances pour les habitations existantes.

Les constructions liées à des activités artisanales sont autorisées sous réserves de ne pas générer des risques de nuisances pour les habitations existantes.

#### Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les affouillements et exhaussement du sol sauf ceux nécessaires à la construction et à la gestion des eaux pluviales,
- Les dépôts de toute nature, hors bois de chauffage.

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

## Ua 1.2 Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

**Ripisylves délimités au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme** : toutes constructions et utilisations du sol sont interdites. De plus, le dessouchage, les exhaussements et affouillements ainsi que les clôtures avec des soubassements sont interdits.

Seuls les travaux d'entretien sont autorisés.

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

**Constructions patrimoniales repérées au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme (éléments bâtis n°1 à 3 et n°14 à 72)** : la démolition totale ou partielle ou tous les travaux portant sur un élément repéré au titre de l'article L151.19 du Code de l'urbanisme doit faire l'objet d'une autorisation préalable en application de l'article R421-28 e) du Code de l'Urbanisme.

**Linéaires commerciaux de la Grand'Rue repérés au titre de l'article L151-16 du Code de l'Urbanisme** : le rez-de-chaussée des constructions implantées le long des voies repérées au document graphique comme « linéaires commerciaux » doit être affecté à des activités commerciales de détail et de proximité ou de restauration.

Le changement de destination ou de sous-destination de ces locaux commerciaux est interdit pendant une durée de 12 ans à compter de la date d'approbation du PLU.

**Linéaires bâtis du hameau de la Roche repérés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme** : les alignements de façades le long des voies et repérés au document graphique comme « linéaire bâti soumis à prescription au titre de l'article L151-19 » doivent être conservés.

**Secteurs couverts par le Plan de Prévention des Risques Naturels** : l'usage et l'affectations des sols, constructions et activités devront être conformes au Plan de Prévention des Risques Naturels présent à l'annexe « 5.2 Risques naturels » du PLU.

## Ua 1.3 Mixité fonctionnelle et sociale

Les programmes d'au moins 10 logements devront comporter un minimum 30% de logements locatifs sociaux. La surface de plancher de ces logements représentera au minimum 30 % de la surface de plancher du programme. *Le nombre de logements à réaliser sera arrondi à l'entier le plus proche. L'entier et demi sera arrondi à l'entier inférieur.*

## PARTIE 2 - Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

### Ua 2.1 Volumétrie et implantation des constructions

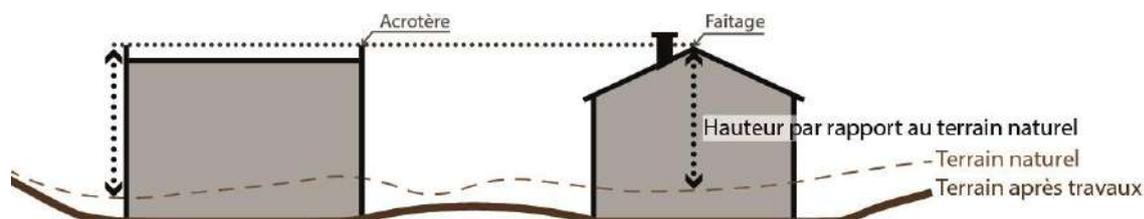
#### 2.1.1 Volumétrie des constructions

- **Hauteur maximale des constructions :**

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

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

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



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

La hauteur des annexes est limitée à 4,5m.

La mise en place de dispositifs techniques nécessaires au renforcement de l'isolation thermique des constructions préexistantes à la date d'approbation du PLU est possible au-delà de la hauteur maximale autorisée dans la limite de 40cm.

**Dans la zone Ua,** la hauteur des constructions est limitée à 15 mètres.

**Dans les zones Uaa et Uaa1,** la hauteur des constructions est limitée à 12 mètres.

#### 2.1.2 Implantation des constructions

- **Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

*Les voies privées ouvertes à la circulation ne sont pas concernées par les règles suivantes.*

**Dans la zone Ua,** les constructions devront être édifiées à l'alignement des voies communales ou s'implanter avec un recul minimum correspondant à l'alignement des bâtiments existants.

**Dans les zones Uaa et Uaa1 :**

- Les constructions seront implantées de préférence à l'alignement. En cas de retrait, ce dernier sera de 5 mètres maximum. Les constructions donnant sur une voie publique dont la bande de roulement est inférieure à 6 mètres devront adopter un recul qui garantisse la circulation des engins forestiers et la sécurité de la circulation de cette voie.

- Les constructions doivent respecter un recul minimum de 25 mètres de l'axe de la route départementale 525.

L'implantation est libre dans les cas suivants :

- L'implantation des équipements d'intérêt collectif et services publics ainsi que leurs ouvrages techniques.
- La mise en place de dispositifs techniques nécessaires au renforcement de l'isolation thermique par l'extérieur des constructions préexistantes à la date d'approbation du PLU dans la limite de 40cm. L'isolation thermique extérieure n'est pas autorisée dans le cas où sa mise en œuvre réduirait la largeur de la voirie à moins de 5 mètres et/ou la largeur des trottoirs à moins de 1,40 mètre.
- Les aménagements de mise en accessibilité aux personnes à mobilité réduite.
- Les annexes de moins de 20 m<sup>2</sup> et les bassins de baignade.
- L'extension mesurée du bâti existant à la date de l'approbation du PLU, ne respectant pas les règles d'implantation définies.

- **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

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

Dans le cas de l'implantation d'une construction en retrait d'une des limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point de cette construction au point de la limite parcellaire qui en est la plus rapprochée doit être au moins égale à 3 mètres.

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

L'implantation des annexes est libre.

**Dans la zone Ua**, lorsque le projet est situé le long des voies publiques les constructions devront être implantées sur une au moins des limites séparatives latérales.

Dans le cas de l'implantation d'une construction en retrait d'une des limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point de cette construction au point de la limite parcellaire qui en est la plus rapprochée doit être au moins égale à 3 mètres.

- **Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

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

Une distance d'au moins 3 mètres est imposée entre deux constructions principales non contiguës, hors annexes.

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

L'implantation des annexes est libre.

- **Implantation des constructions par rapport aux cours d'eau**

**A l'intérieur du périmètre d'étude du PPRn**, dans la zone de recul établie au regard de la prise en compte du risque fort de crue torrentiel une marge « non aedificandi » s'applique à toute construction, tout remblai et tout dépôt de matériaux. Cette marge devra conserver un caractère végétal.

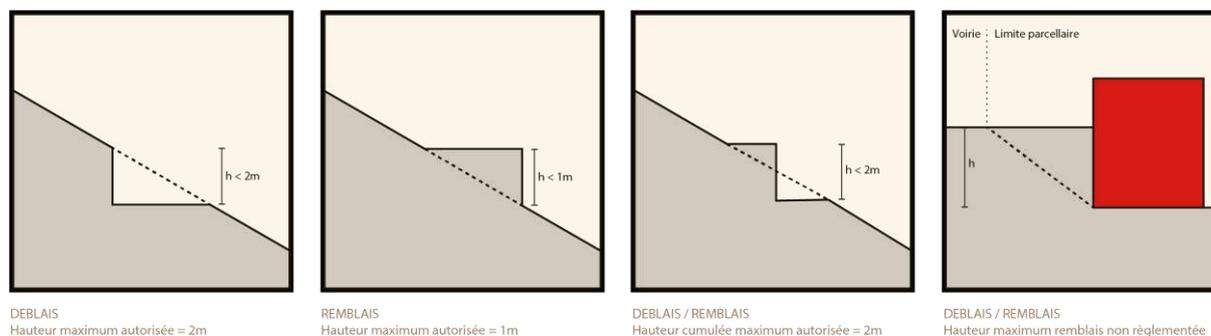
## Ua 2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

**En zone Uaa1**, il est fortement conseillé de consulter l'avis de l'architecte conseil de la commune en amont de chaque projet de construction, aménagement ou restauration. Ce service est gratuit.

### 2.2.1 Intégration des constructions

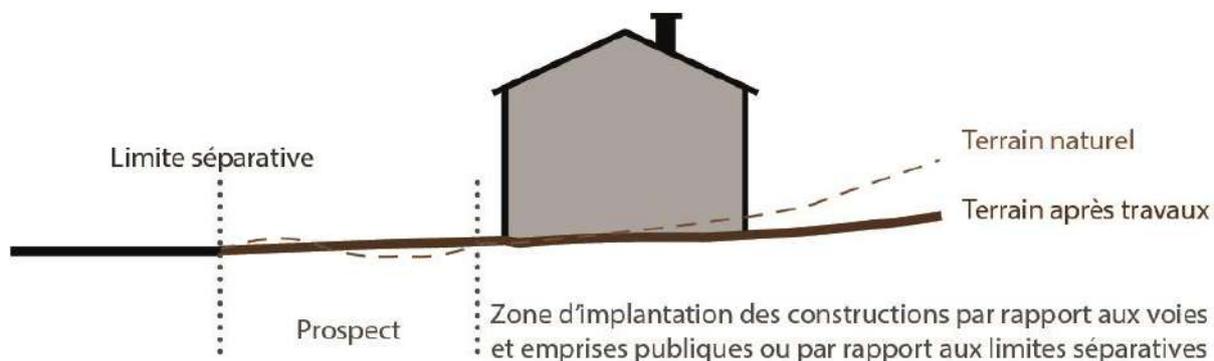
L'implantation des constructions ou installations doit rechercher la meilleure adaptation au terrain naturel, afin de limiter au maximum les déblais et les remblais. Les déblais liés à la construction seront répandus sur la parcelle, de préférence, ou évacués.

Les remblais liés aux constructions sont limités à 1 mètres et, en chaque point de la parcelle, la hauteur totale cumulée déblais/remblais devra être inférieure à 2 mètres.



Dans le cas d'un terrain en forte pente (pente moyenne du tènement supérieure ou égale à 20%), où l'accès à la construction s'effectuerait au même niveau que la voirie, la hauteur des remblais au niveau du raccordement entre la voirie et la construction n'est pas réglementée.

Les mouvements de terre dans les prospects seront limités à +/- 0,50m pour arriver au terrain naturel (TN) en limite séparative.



### 2.2.2 Caractère et expression des façades

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

Sont interdits :

- L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou enduits (carreaux de plâtre, briques, plots de ciment ; parpaing, ...) ainsi que les panneaux de béton préfabriqués utilisés en clôture.
- L'utilisation de couleurs vives sur de grandes surfaces

### 2.2.3 Toitures

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

- **Règles générales**

#### Nombre de pans

Les toitures des constructions principales seront à 2 pans minimum, sauf règles différentes définies dans les OAP.

Seront également à 2 pans minimum :

- les volumes rapportés en pignon (extension, auvent) s'ils sont liés par un faîtage ou une noue,
- les annexes isolées construites hors des limites séparatives.

Pour les volumes rapportés en pignon du bâtiment principal, un seul pan pourra être admis pour des motifs de cohérence architecturale ou énergétique dûment justifiés dans le projet architectural de la demande.

Les débords seront obligatoires pour les toitures à 2 pans ou plus et proportionnés au volume de bâtiment sauf lorsque la construction est édifiée en limite séparative.

#### Pente de la toiture

Les pentes de toitures doivent être comprises entre 50 et 100 %. Cette règle ne s'applique pas aux constructions existantes dont la pente de toiture est inférieure à 50 %.

Par ailleurs, des pentes de toitures différentes sont admises pour les constructions en appentis ou pour les constructions de moins de 20 m<sup>2</sup>.

Les toitures terrasses sont admises dans la limite de 30 % de la projection totale et horizontale de la toiture et sous réserve qu'elles soient accessibles à la construction principale et que leur cohérence architecturale avec cette dernière soit démontrée dans le projet architectural de la demande.

**En Uaa1**, les toitures terrasses sont interdites.

Les décrochés de toitures successifs suivront la ligne de pente globale.

#### Aspect extérieur des matériaux de la couverture

**En Ua, Uaa1 et dans les secteurs Uaa d'une altitude inférieure à 600 mètres**, les couvertures des constructions seront en aspect tuile de teinte terre cuite rouge nuancé, rouge vieilli ou se rapprochant de la teinte dominante environnante. Pour les nouvelles constructions, les teintes sombres (noir, ardoise, anthracite, gris-noir, gris, ...) sont interdites.

L'aménagement et l'extension des toitures existantes en ardoise ou bac acier, pourront être autorisés dans le même matériau ou dans un matériau d'aspect similaire.

**Dans les secteurs Uaa d'une altitude supérieure à 600m**, les couvertures des constructions seront en aspect tuile de teinte terre cuite rouge nuancé, rouge vieilli, bac-acier ou se rapprochant de la teinte dominante environnante.

#### Sens du faîtage

**En Uaa et Uaa1**, Pour les constructions nouvelles exceptées les annexes, le faîtage sera dans le sens de la plus grande longueur. Les lignes de faîtage seront perpendiculaires aux courbes de niveau.

- **Règles particulières**

a) Sous réserve de la bonne intégration architecturale de la construction dans le bâti existant et le milieu environnant, les dispositions définies en paragraphe 2.2.3 ne s'appliquent pas aux :

- ✓ Toitures terrasses végétalisées
- ✓ Toitures solaires

b) Les vérandas et sas d'entrée qui, par définition, ne répondent pas aux mêmes critères que définis en paragraphe 2.2.3 pourront être admis à condition que la qualité de leur insertion dans le bâtiment principal soit démontrée dans le projet architectural et sous réserve de ne pas conduire à des incohérences énergétiques.

#### **2.2.4 Façades**

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

La teinte des façades devra être en harmonie avec l'ambiance chromatique du secteur.

Les teintes de façade blanches, vives et claires sont interdites pour les façades, les tons neutres seront privilégiés.

Les appareils de climatisation, les caissons d'aérothermie et les antennes paraboliques sont interdits sur les façades vues depuis l'espace public. Les prises ou rejets d'air de type "ventouse" et les conduits sont interdits en façade sur les nouvelles constructions.

Toutefois, leur intégration en façade pourra être tolérée, de manière exceptionnelle, à condition qu'elle soit habillée. Les coffrets techniques, devront être intégrés dans les murs des constructions ou des clôtures, ou enterrés.

**Pour le secteur de la Grand'Rue délimité par l'OAP n°1**, la couleur des enduits des façades et des menuiseries sera choisie dans la palette chromatique consultable en Mairie et annexée (annexe n°3) au présent règlement.

**En Uaa1**, les façades extérieures en pierres apparentes seront conservées. Pour les bâtiments anciens déjà enduits, l'emploi de chaux aérienne et de peintures de nature minérale est recommandé.

Pour les bardages et façades bois, les essences et lasures devront se rapprocher de la couleur et de l'aspect des essences locales.

**En Ua**, les volets roulants sont admis à condition que les coffrets soient intégrés à la façade ou positionnés sous linteau et habillés par un lambrequin non rectiligne et travaillé.

### 2.2.5 Clôtures

*Les clôtures sont règlementées uniquement en limite de voies et emprises publiques.*

Les clôtures peuvent être constituées de plaques pleines, grille, grillage ou de dispositifs à claire-voie comportant ou non un mur bahut.

Les grillages seront de couleur verte, grise ou noire.

Les haies vives seront composées d'essences variées.

La hauteur totale des clôtures, calculée à partir du terrain naturel, ne doit pas dépasser 1,7m pour les clôtures pleines et 2 m pour les clôtures grillagées, à claire-voie ou végétalisées.

Le constructeur se reportera utilement au guide sur les haies édité par le Conseil Général de l'Isère, consultable en Mairie.

### 2.2.6 Murs de soutènement

Les pierres d'enrochements utilisés pour les murs de soutènement seront de taille moyenne.

### 2.2.7 Architecture durable

Sont préconisés les éléments de construction propres à assurer des démarches de développement durable dans l'architecture, à condition qu'ils s'intègrent dans la construction, dans les perspectives architecturales et dans le paysage.

Les constructions présenteront une volumétrie simple, compacte et rechercheront par leur conception et orientation à optimiser les caractéristiques du lieu et les apports solaires.

Dans le cas des constructions neuves, les panneaux solaires devront s'intégrer dans le plan de toiture (sauf impossibilité technique démontrée (orientation, pente de toit, matériau de couverture inadaptés), ou être disposés sur châssis au sol. Leur disposition sur la toiture devra privilégier les symétries, les alignements et les équilibres d'ensemble.

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

**De plus, pour les constructions d'intérêt patrimonial repérées dans le hameau de Montgoutoux au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme (éléments bâtis n°4 à 13) :**

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

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

Les détails architecturaux doivent être préservés et la dénaturation des caractéristiques conférant un intérêt à la construction doit être évitée : murs en pierre pour les niveaux bas de la construction, bardage en bois vertical sous toiture, volets et menuiseries d'aspect bois, consoles en bois sous toiture.

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

- Le faîtage dans le sens de la plus grande longueur.
- Les lignes de faîtage perpendiculaires aux courbes de niveau,
- Les décrochés de toitures successifs

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

Les équipements liés aux énergies renouvelables (capteurs solaires, photovoltaïques, pompes à chaleur, etc.) doivent être adaptés à la logique architecturale des constructions et à leur environnement patrimonial et paysagé.

L'implantation de capteurs solaires en façade est interdite.

En amont de chaque projet d'aménagement ou restauration il est fortement conseillé de consulter l'avis de l'architecte conseil de la commune. Ce service est gratuit.

### **Ua 2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions**

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

Les espèces végétales autorisées seront des plantations d'essences locales. Les haies mono-spécifiques sont interdites.

### **Ua 2.4 Stationnement**

- **Généralités**

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

L'aire de stationnement comprend un emplacement de 12,50 m<sup>2</sup> (2,50 x 5,00) minimum et une aire de manœuvre adaptée.

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

En fin de calcul, l'arrondi s'effectue par valeur supérieure à partir de 0,50. En outre, le résultat doit au moins assurer une place par logement.

- **Stationnement des véhicules motorisés**

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

DESTINATION	SOUS-DESTINATION	
Habitation		<p><b>Pour les constructions nouvelles :</b> Une place par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher entamée avec un minimum d'une place par logement.</p> <p><b>Pour les changements de destination :</b> Le nombre de places doit être défini au regard de la nature de chaque projet sauf impossibilité technique dûment démontrée</p> <p><b>Pour les réhabilitations SANS changement de destination :</b> Sans objet.</p> <p><b>Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État :</b> Une place de stationnement par logement.</p>
	<p>Artisanat et commerces de détail</p> <p>Restauration</p> <p>Bureaux</p> <p>Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle</p> <p>Cinéma</p>	<p>Le nombre de places doit être défini au regard de la nature de chaque projet.</p>
	Hébergement touristique et hôtelier	<p><b>Pour les constructions nouvelles :</b> Une place pour 2 chambres.</p> <p><b>Pour les réhabilitations dans la zone Ua avec ou sans changement de destination :</b> Sans objet.</p>
Equipements d'intérêt collectif et services publics		<p>Le nombre de places doit être défini au regard de la nature de chaque projet.</p>

- **Stationnement des vélos**

Pour les constructions à usage d'habitation, ces places seront aménagées dans des locaux fermés, sécurisés et facilement accessibles. Une place de stationnement vélo sera au moins égale à 1,8m<sup>2</sup>.

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

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

Habitations	Pour les opérations nouvelles de plus de 4 logements, une place par logement.
Bureaux	Pour toute nouvelle construction, une place pour 50m <sup>2</sup> de surface de plancher.
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Le nombre de places doit être défini au regard de la nature de chaque projet.

## PARTIE 3 - Equipements et réseaux

### Ua 3.1 Desserte par les voies publiques

- **Accès**

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

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

- **Voirie**

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche et au retournement des véhicules de lutte contre l'incendie, de déneigement, et le cas échéant, d'enlèvement des ordures ménagères.

### Ua 3.2 Desserte par les réseaux

- **Eau potable**

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

- **Assainissement**

a) En présence du réseau, toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

b) En l'absence du réseau ou en attente de celui-ci, il est admis un dispositif d'assainissement individuel, conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit, et conforme aux dispositions du Règlement Sanitaire Départemental et du SPANC.

La construction doit pouvoir être directement raccordée au réseau public d'assainissement lorsque celui-ci sera réalisé.

c) L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement.

- **Eaux pluviales**

Dans une approche durable, la gestion à la parcelle des eaux pluviales devra être privilégiée.

L'infiltration sur la parcelle privée doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales (puits perdu, tranchées ou bassin d'infiltration...). Dans le cas où l'infiltration, du fait de la nature du sol ou des dispositions du PPRN, serait impossible ou demanderait des travaux disproportionnés, des solutions alternatives pourront être mises en place (stockage des eaux pluviales et restitution à débit régulé dans le réseau public ou vers un exutoire...).

Le cas échéant, pour toute construction neuve doit être réalisés des dispositifs appropriés pour une évacuation vers un exutoire.

Les projets d'aménagement doivent permettre de stabiliser ou, le cas échéant, diminuer, les rejets des eaux pluviales au réseau public d'assainissement par rapport à ce qu'ils étaient avant travaux.

- **Electricité et réseaux numériques**

Le réseau Moyenne Tension sera réalisé en souterrain sauf en cas d'impossibilité technique ou de coût hors de proportion avec l'aménagement prévu.

Le réseau Basse Tension devra se faire par câbles souterrains ou encastrés. En cas d'impossibilité technique il pourra se faire par câbles isolés pré-assemblés, ces derniers étant posés sur façades ou tendus.

Les réseaux téléphoniques et câblés seront si possible enterrés.

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

Cette règle ne s'applique pas dans le cadre de la réhabilitation de bâtiments existants.

## Dispositions applicables à la zone Ub

### **CARACTERE DE LA ZONE UB**

La zone **Ub** correspond aux secteurs de forte densité du centre-bourg, regroupant habitat, commerces, services et équipements urbains constituant le pôle central de l'agglomération de Saint-Pierre d'Allevard.

La zone Ub comporte 1 sous-secteur :

- Un secteur **Ub1** délimite un secteur de forte densité du Poutaz.

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

- Secteur de la Grand'Rue – (OAP n°1),
- Secteur du Poutaz (OAP n°2),
- Secteur de la Route de Grenoble (OAP n°10).

## PARTIE 1 - Usage des sols et destination des constructions

### **Ub 1.1 Destinations et sous-destinations**

#### **1.1.1 Dans la zone Ub**

##### **Destination interdite :**

- Exploitation agricole et forestière

##### **Sous-destinations suivantes interdites :**

- Commerce de gros,
- Industrie,
- Entrepôt.

Les constructions et installations agricoles existantes peuvent faire l'objet de requalifications, réhabilitations, restructurations ou d'extensions sous réserve de ne pas générer des risques de nuisances pour les habitations existantes.

Les constructions liées à des activités artisanales sont autorisées sous réserves de ne pas générer des risques de nuisances pour les habitations existantes.

##### **Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- Les affouillements et exhaussement du sol sauf ceux nécessaires à la construction et à la gestion des eaux pluviales,
- Les dépôts de toute nature, hors bois de chauffage.

#### **1.1.2 Dans la zone Ub1**

##### **Destination interdite :**

- Exploitation agricole et forestière
- Equipements d'intérêt collectif et services publics,
- Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.

##### **Les sous-destinations suivantes sont interdites :**

- Restauration,
- Commerce de gros,
- Hébergement hôtelier et touristique,
- Cinéma.

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

## Ub 1.2 Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

**Ensembles bâtis repérés au titre de l'article L151.19 du Code de l'Urbanisme** : la démolition totale ou partielle ou tous les travaux portant sur un élément repéré au titre de l'article L151.19 du Code de l'urbanisme doit faire l'objet d'une autorisation préalable en application de l'article R421-28 e) du Code de l'Urbanisme.

**Constructions patrimoniales repérées au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme (éléments bâtis n°1 à 3 et n°14 à 72)** : la démolition totale ou partielle ou tous les travaux portant sur un élément repéré au titre de l'article L151.19 du Code de l'urbanisme doit faire l'objet d'une autorisation préalable en application de l'article R421-28 e) du Code de l'Urbanisme.

**Espaces verts protégés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme** : toutes constructions et utilisations du sol sont interdites.

Les installations liées à l'aménagement et la valorisation des espaces verts sont autorisées.

**Ripisylves délimités au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme** : toutes constructions et utilisations du sol sont interdites. De plus, le dessouchage, les exhaussements et affouillements ainsi que les clôtures avec des soubassements sont interdits.

Seuls les travaux d'entretien sont autorisés.

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

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

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

Les Espaces Boisé Classés à conserver, protéger ou créer sont soumis aux prescriptions définies à l'article L113.2 du Code de l'Urbanisme.

**Linéaires commerciaux de la Grand'Rue repérés au titre de l'article L151-16 du Code de l'Urbanisme** : le rez-de-chaussée des constructions implantées le long des voies repérées au document graphique comme « linéaires commerciaux » doit être affecté à des activités commerciales de détail et de proximité ou de restauration.

Le changement de destination ou de sous-destination de ces locaux commerciaux est interdit pendant une durée de 10 ans à compter de la date d'approbation du PLU.

**Cheminements piétons identifiés au titre de l'article L151-38 du Code de l'Urbanisme à créer** : les occupations ou utilisations du sol portant atteinte à l'objectif de création des chemins piétons pourront être interdites.

**Secteurs couverts par le Plan de Prévention des Risques Naturels** : l'usage et l'affectations des sols, constructions et activités devront être conformes au Plan de Prévention des Risques Naturels présent à l'annexe « 5.2 Risques naturels » du PLU.

## Ub 1.3 Mixité fonctionnelle et sociale

Les programmes d'au moins 10 logements devront comporter un minimum 30% de logements locatifs sociaux. La surface de plancher de ces logements représentera au minimum 30 % de la surface de plancher du programme. *Le nombre de logements à réaliser sera arrondi à l'entier le plus proche. L'entier et demi sera arrondi à l'entier inférieur.*

## PARTIE 2 - Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

### Ub 2.1 Volumétrie et implantation des constructions

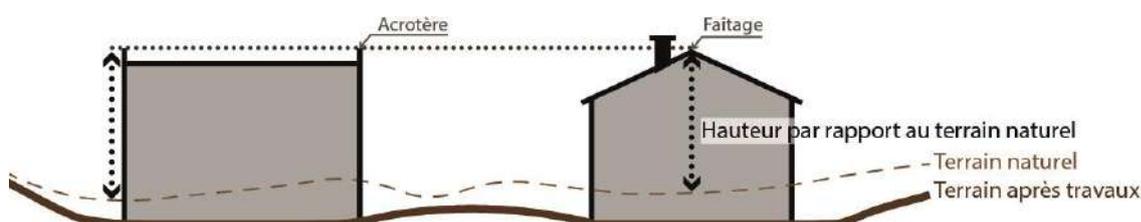
#### 2.1.1 Volumétrie des constructions

- **Hauteur maximale des constructions :**

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

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

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



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

La hauteur des annexes est limitée à 4,5m.

La mise en place de dispositifs techniques nécessaires au renforcement de l'isolation thermique des constructions préexistantes à la date d'approbation du PLU est possible au-delà de la hauteur maximale autorisée dans la limite de 40cm.

**Dans la zone Ub,** la hauteur des constructions est limitée à 12 mètres.

**Dans la zone Ub1,** la hauteur est limitée à 7 mètres.

#### 2.1.2 Implantation des constructions

- **Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

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

Les voies privées ouvertes à la circulation ne sont pas concernées par les règles suivantes.

Les constructions doivent respecter un recul minimum de :

- 5 mètres de l'axe des voies communales,
- 10 mètres de l'axe des routes départementales,
- 25 mètres de l'axe de la route départementale 525.

L'implantation dans les marges de recul décrites ci-avant est possible dans les cas suivants :

- L'implantation des équipements d'intérêt collectif et services publics ainsi que leurs ouvrages techniques.
- La mise en place de dispositifs techniques nécessaires au renforcement de l'isolation thermique par l'extérieur des constructions préexistantes à la date d'approbation du PLU dans la limite de 40cm. L'isolation thermique extérieure n'est pas autorisée dans le cas où sa mise en œuvre réduirait la largeur de la voirie à moins de 5 mètres et/ou la largeur des trottoirs à moins de 1,40 mètre.
- Les aménagements de mise en accessibilité aux personnes à mobilité réduite.
- Les annexes de moins de 20 m<sup>2</sup> et les bassins de baignade.

- **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

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

**Dispositions générales :**

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

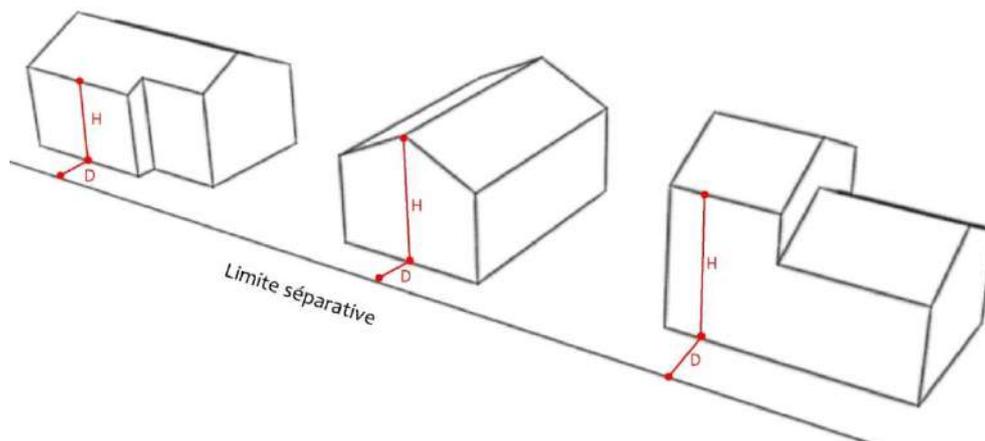


Schéma explicatif de la règle de l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

**Exemple 1 :**

La hauteur (H) de la construction au plus près de la limite séparative est de 5 m.

$H/2$  est égal à 2,5 m mais la construction ne pourra s'implanter à moins de 3m de la limite séparative.

**Exemple 2 :**

La hauteur (H) de la construction au plus près de la limite séparative est de 10 m.

$H/2$  est égal à 5 m, la construction ne pourra s'implanter à moins de 5 m de la limite séparative.

**Dispositions particulières :**

- L'implantation des constructions en limite est possible en cas de construction simultanée ou pour s'accoler à une construction déjà existante en limite.
- L'implantation des annexes est libre.
- La mise en place de dispositifs techniques nécessaires au renforcement de l'isolation thermique par l'extérieur des constructions préexistantes à la date d'approbation du PLU est possible dans la marge de prospect dans la limite de 40 centimètres.
- L'implantation des constructions en souterrain par rapport au terrain naturel et des équipements d'intérêt collectif et services publics ainsi que leurs ouvrages techniques est libre.

Dans la zone **Ub<sub>1</sub>**, l'implantation est libre.

- **Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

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

Une distance d'au moins 6 mètres est imposée entre deux constructions principales non contiguës.

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

L'implantation des annexes est libre.

Dans la zone **Ub<sub>1</sub>**, l'implantation est libre.

- **Implantation des constructions par rapport aux cours d'eau**

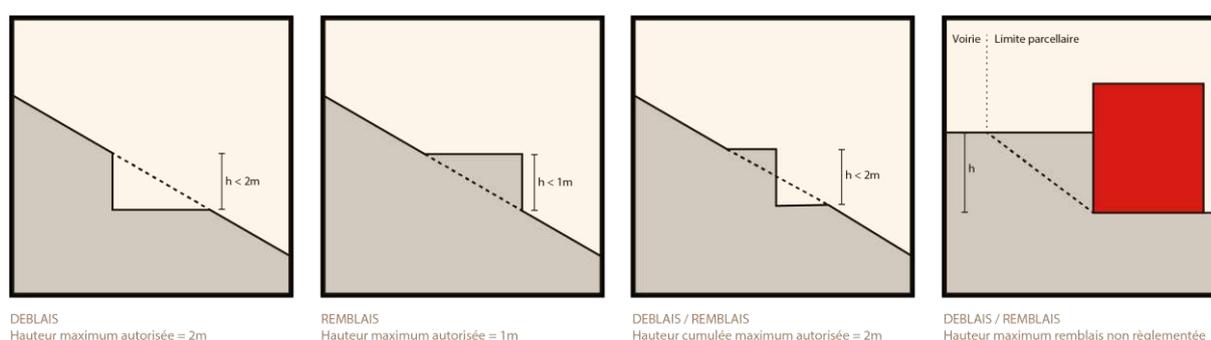
A l'intérieur du périmètre d'étude du PPRn, dans la zone de recul établie au regard de la prise en compte du risque fort de crue torrentiel une marge « non aedificandi » s'applique à toute construction, tout remblai et tout dépôt de matériaux. Cette marge devra conserver un caractère végétal.

## Ub 2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### 2.2.1 Intégration des constructions

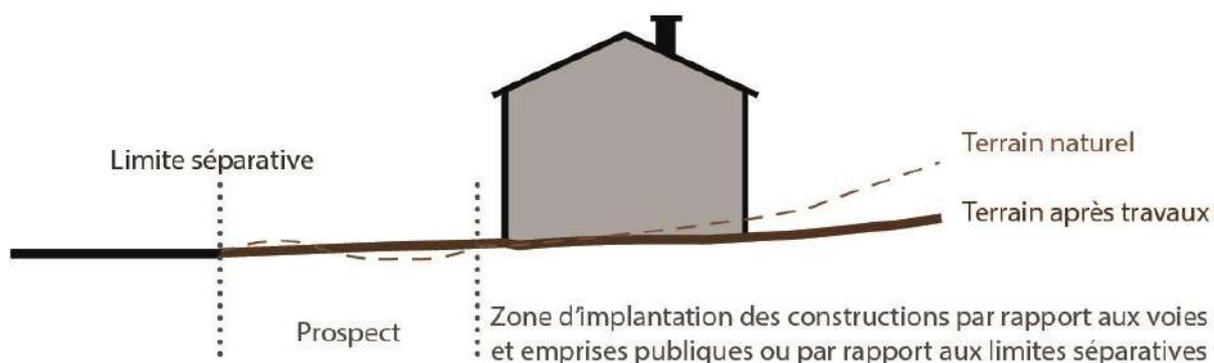
L'implantation des constructions ou installations doit rechercher la meilleure adaptation au terrain naturel, afin de limiter au maximum les déblais et les remblais. Les déblais liés à la construction seront répanus sur la parcelle, de préférence, ou évacués.

Les remblais liés aux constructions sont limités à 1 mètres et, en chaque point de la parcelle, la hauteur totale cumulée déblais/remblais devra être inférieure à 2 mètres.



Dans le cas d'un terrain en forte pente (pente moyenne du tènement supérieure ou égale à 20%), où l'accès à la construction s'effectuerait au même niveau que la voirie, la hauteur des remblais au niveau du raccordement entre la voirie et la construction n'est pas réglementée.

Les mouvements de terre dans les prospectus seront limités à +/- 0,50m pour arriver au terrain naturel (TN) en limite séparative.



### 2.2.2 Caractère et expression des façades

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

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

### 2.2.3 Toitures

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

- **Règles générales**

#### Nombre de pans

Les toitures des constructions principales seront à 2 pans minimum, sauf règles différentes définies dans les OAP.

Seront également à 2 pans minimum :

- les volumes rapportés en pignon (extension, auvent) s'ils sont liés par un faitage ou une noue,
- les annexes isolées construites hors des limites séparatives.

Pour les volumes rapportés en pignon du bâtiment principal, un seul pan pourra être admis pour des motifs de cohérence architecturale ou énergétique dûment justifiés dans le projet architectural de la demande.

Les débords seront obligatoires pour les toitures à 2 pans ou plus et proportionnés au volume de bâtiment sauf lorsque la construction est édifiée en limite séparative.

Pour les volumes rapportés en pignon du bâtiment principal, un seul pan pourra être admis pour des motifs de cohérence architecturale ou énergétique dûment justifiés dans le projet architectural de la demande.

Les débords seront obligatoires pour les toitures à 2 pans ou plus et proportionnés au volume de bâtiment sauf lorsque la construction est édifiée en limite séparative.

#### Pente de la toiture

Les pentes de toitures doivent être comprises entre 50 et 100 %. Cette règle ne s'applique pas aux constructions existantes dont la pente de toiture est inférieure à 50 %.

Par ailleurs, des pentes de toitures différentes sont admises pour les constructions en appentis ou pour les constructions de moins de 20 m<sup>2</sup>.

Les toitures terrasses sont admises dans la limite de 30 % de la projection totale et horizontale de la toiture et sous réserve qu'elles soient accessibles à la construction principale et que leur cohérence architecturale avec cette dernière soit démontrée dans le projet architectural de la demande.

#### Aspect extérieur des matériaux de la couverture

Les couvertures des constructions seront en aspect tuile de teinte terre cuite rouge nuancé, rouge vieilli ou se rapprochant de la teinte dominante environnante. Pour les nouvelles constructions, les teintes sombres (noir, ardoise, anthracite, gris-noir, gris, ...) sont interdites.

L'aménagement et l'extension des toitures existantes en ardoise ou bac acier, pourront être autorisés dans le même matériau ou dans un matériau d'aspect similaire.

- **Règles particulières**

a) Sous réserve de la bonne intégration architecturale de la construction dans le bâti existant et le milieu environnant, les dispositions définies en paragraphe 2.2.3 ne s'appliquent pas aux :

- ✓ Toitures terrasses végétalisées
- ✓ Toitures solaires

b) Les vérandas et sas d'entrée qui, par définition, ne répondent pas aux mêmes critères que définis en paragraphe 2.2.3 pourront être admis à condition que la qualité de leur insertion dans le bâtiment principal soit démontrée dans le projet architectural et sous réserve de ne pas conduire à des incohérences énergétiques.

#### **2.2.4 Façades**

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

La teinte des façades devra être en harmonie avec l'ambiance chromatique du secteur.

Les teintes de façade blanches, vives et claires sont interdites pour les façades, les tons neutres seront privilégiés.

Les appareils de climatisation, les caissons d'aérothermie et les antennes paraboliques sont interdits sur les façades vues depuis l'espace public. Les prises ou rejets d'air de type "ventouse" et les conduits sont interdits en façade sur les nouvelles constructions.

Toutefois, leur intégration en façade pourra être tolérée, de manière exceptionnelle, à condition qu'elle soit habillée. Les coffrets techniques, devront être intégrés dans les murs des constructions ou des clôtures, ou enterrés.

**Pour le secteur de la Grand'Rue délimité par l'OAP n°1**, la couleur des enduits des façades et des menuiseries sera choisie dans la palette chromatique consultable en Mairie et annexée (annexe n°3) au présent règlement.

**En Ub1**, la partie correspondant aux combles (sous rampant de toiture) des pignons devra être en bardage vertical.

### 2.2.5 Clôtures

*Les clôtures sont règlementées uniquement en limite de voies et emprises publiques.*

Les clôtures peuvent être constituées de plaques pleines, grille, grillage ou de dispositifs à claire-voie comportant ou non un mur bahut.

Les grillages seront de couleur verte, grise ou noire.

Les haies vives seront composées d'essences variées.

La hauteur totale des clôtures ne doit pas dépasser 1,7m pour les clôtures pleines et 2 m pour les clôtures grillagées, à claire-voie ou végétalisée.

Le constructeur se reportera utilement au guide sur les haies édité par le Conseil Général de l'Isère, consultable en Mairie.

Pourront être interdites ou soumises à prescriptions particulières les clôtures dont la typologie et/ou la couleur serait en contradiction manifeste avec les clôtures voisines formant un ensemble homogène.

### 2.2.6 Murs de soutènement

Les pierres d'enrochements utilisés pour les murs de soutènement seront de taille moyenne.

### 2.2.7 Architecture durable

Sont préconisés les éléments de construction propres à assurer des démarches de développement durable dans l'architecture, à condition qu'ils s'intègrent dans la construction, dans les perspectives architecturales et dans le paysage.

Les constructions présenteront une volumétrie simple, compacte et rechercheront par leur conception et orientation à optimiser les caractéristiques du lieu et les apports solaires.

Dans le cas des constructions neuves, les panneaux solaires devront s'intégrer dans le plan de toiture (sauf impossibilité technique démontrée (orientation, pente de toit, matériau de couverture inadaptés), ou être disposés sur châssis au sol. Leur disposition sur la toiture devra privilégier les symétries, les alignements et les équilibres d'ensemble.

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

**De plus, pour les cités ouvrières Verdun et Marne d'intérêt patrimonial repérées au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme** : le respect de la volumétrie existante et le respect de la modénature doivent être garantis. Le positionnement et le dimensionnement des extensions ne doivent pas conduire à la destruction de la cohérence architecturale de la construction existante. Elles doivent de préférence ne pas être visibles de l'espace public.

Les détails architecturaux doivent être préservés et la dénaturation des caractéristiques conférant un intérêt à la construction doit être évitée : conservation des volumes existants, symétrie et régularité des ouvertures, toitures en aspect tuile plate ou faiblement galbée, volets d'aspect bois de teinte marron.

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

- La régularité et la symétrie des ouvertures vues depuis l'espace public,
- La bi-couleur des façades avec le soubassement plus foncé que la teinte principale,
- La conservation des volumes vus depuis l'espace public,
- Le faîtage dans le sens de la plus grande longueur,
- Les lignes de faîtage parallèles aux courbes de niveau,
- Les appuis de fenêtres de couleurs claires.

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

Les équipements liés aux énergies renouvelables (capteurs solaires, photovoltaïques, pompes à chaleur, etc.) doivent être adaptés à la logique architecturale des constructions et à leur environnement patrimonial et paysagé.

L'implantation de capteurs solaires en façade est interdite.

En amont de chaque projet d'aménagement ou restauration il est fortement conseillé de consulter l'avis de l'architecte conseil de la commune. Ce service est gratuit.

### Ub 2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions

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

Les espèces végétales autorisées seront des plantations d'essences locales.

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

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

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

Pour les unités foncières inférieure à 500 m <sup>2</sup> >	CPT = 0,2
Pour les unités foncières entre 501 m <sup>2</sup> et 700 m <sup>2</sup> >	CPT = 0,3
Pour les unités foncières supérieure à 701 m <sup>2</sup> >	CPT = 0,4

#### Exemple de calcul pour un Coefficient de Pleine Terre fixé à 0,2 et une parcelle de 450 m<sup>2</sup> :

450 x 0,2 = 90 m<sup>2</sup> de pleine terre

### Ub 2.4 Stationnement

#### • Généralités

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

L'aire de stationnement comprend un emplacement de 12,50 m<sup>2</sup> (2,50 x 5,00) minimum et une aire de manœuvre adaptée.

Pour toute construction nouvelle, construction après démolition, création de surface de plancher, changement de destination, le nombre d'aire de stationnement à réaliser est celui prévu au paragraphe relatif au stationnement des véhicules motorisés appliqué à la construction ou partie de construction concernée.

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

Le calcul s'effectue selon les normes fixées ci-dessous. En fin de calcul, l'arrondi s'effectue par valeur supérieure à partir de 0,50. En outre, le résultat doit au moins assurer une place par logement.

- **Stationnement des véhicules motorisés**

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

DESTINATION	SOUS-DESTINATION	
Habitations		<p><b>Pour les constructions nouvelles et les reconstructions :</b> Une place par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher entamée.</p> <p>Dans les lotissements ou opérations groupées comprenant 4 logements ou plus, il doit être prévu, de plus, 1 aire de stationnement visiteur banalisée à raison de 1 place pour 4 logements.</p> <p><b>Pour les aménagements, extensions ou surélévations :</b> La règle ne s'applique qu'à l'augmentation de la surface de plancher en tenant compte, le cas échéant, du nombre de places excédentaires de la construction existante au regard de la règle exigée.</p> <p><b>Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat :</b> Une place de stationnement par logement.</p>
	Artisanat et commerce de détail	Une place pour 25m <sup>2</sup> de surface de vente.
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
	Restauration	Une place pour 20 m <sup>2</sup> de salle de restaurant et 1 place pour 2 chambres. Les règles ne sont pas cumulatives, la plus contraignante est la seule retenue.
	Hébergement hôtelier et touristique	
	Bureaux	Une place pour 20 m <sup>2</sup> de surface de plancher.
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Cinéma	Le nombre de places doit être défini au regard de la nature de chaque projet.

- **Stationnement des vélos**

Pour les constructions à usage d'habitation, ces places seront aménagées dans des locaux fermés, sécurisés et facilement accessibles. Une place de stationnement vélo sera au moins égale à 1,8m<sup>2</sup>.

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

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

<b>Habitations</b>	Pour les opérations nouvelles de plus de 4 logements, une place par logement.
<b>Bureaux</b>	Pour toute nouvelle construction, une place pour 50m <sup>2</sup> de surface de plancher.
<b>Equipements d'intérêt collectif et services publics</b>	Le nombre de places doit être défini au regard de la nature de chaque projet.

## PARTIE 3 - Equipements et réseaux

### Ub 3.1 Desserte par les voies publiques

- **Accès**

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

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

- **Voirie**

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche et au retournement des véhicules de lutte contre l'incendie, de déneigement, et le cas échéant, d'enlèvement des ordures ménagères.

### Ub 3.2 Desserte par les réseaux

- **Eau potable**

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

- **Assainissement**

a) En présence du réseau, toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

b) En l'absence du réseau ou en attente de celui-ci, il est admis un dispositif d'assainissement individuel, conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit, et conforme aux dispositions du Règlement Sanitaire Départemental et du SPANC.

La construction doit pouvoir être directement raccordée au réseau public d'assainissement lorsque celui-ci sera réalisé.

c) L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement.

- **Eaux pluviales**

Dans une approche durable, la gestion à la parcelle des eaux pluviales devra être privilégiée.

L'infiltration sur la parcelle privée doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales (puits perdu, tranchées ou bassin d'infiltration...). Dans le cas où l'infiltration, du fait de la nature du sol ou des dispositions du PPRN, serait impossible ou demanderait des travaux disproportionnés, des solutions alternatives pourront être mises en place (stockage des eaux pluviales et restitution à débit régulé dans le réseau public ou vers un exutoire...).

Le cas échéant, pour toute construction neuve doit être réalisés des dispositifs appropriés pour une évacuation vers un exutoire.

Les projets d'aménagement doivent permettre de stabiliser ou, le cas échéant, diminuer, les rejets des eaux pluviales au réseau public d'assainissement par rapport à ce qu'ils étaient avant travaux.

- **Electricité et réseaux numériques**

Le réseau Moyenne Tension sera réalisé en souterrain sauf en cas d'impossibilité technique ou de coût hors de proportion avec l'aménagement prévu.

Le réseau Basse Tension devra se faire par câbles souterrains ou encastrés. En cas d'impossibilité technique il pourra se faire par câbles isolés pré-assemblés, ces derniers étant posés sur façades ou tendus.

Les réseaux téléphoniques et câblés seront si possible enterrés.

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

Cette règle ne s'applique pas dans le cadre de la réhabilitation de bâtiments existants.

## Dispositions applicables à la zone Uc

### CARACTERE DE LA ZONE UC

La zone **Uc** correspond aux secteurs de densité moyenne en accompagnement du centre-bourg. Cette zone délimite également les secteurs implantés en extension du tissu urbain traditionnel des hameaux.

La zone Uc comporte 1 sous-secteur :

- Un sous-secteur **Uc1** délimite des secteurs de densité moyenne de Sailles.

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

- Secteur de Fanton et Rethaudière (OAP n°9),
- Secteur du Chaboud (OAP n°11),

## PARTIE 1 - Usage des sols et destination des constructions

### Uc 1.1 Destinations et sous-destinations

#### Destination interdite :

- Exploitation agricole et forestière

#### Sous-destinations suivantes interdites :

- Commerce de gros,
- Industrie,
- Entrepôt.

Les constructions et installations agricoles existantes peuvent faire l'objet de requalifications, réhabilitations, restructurations ou d'extensions sous réserve de ne pas générer des risques de nuisances pour les habitations existantes.

Les constructions liées à des activités artisanales sont autorisées sous réserves de ne pas générer des risques de nuisances pour les habitations existantes.

#### Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les affouillements et exhaussement du sol sauf ceux nécessaires à la construction et à la gestion des eaux pluviales,
- Les dépôts de toute nature, hors bois de chauffage.

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

### Uc 1.2 Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

**Constructions patrimoniales repérées au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme (éléments bâtis n°1 à 3 et n°14 à 72) :** la démolition totale ou partielle ou tous les travaux portant sur un élément repéré au titre de l'article L151.19 du Code de l'urbanisme doit faire l'objet d'une autorisation préalable en application de l'article R421-28 e) du Code de l'Urbanisme.

**Secteurs couverts par le Plan de Prévention des Risques Naturels :** l'usage et l'affectations des sols, constructions et activités devront être conformes au Plan de Prévention des Risques Naturels présent à l'annexe « 5.2 Risques naturels » du PLU.

### Uc 1.3 Mixité fonctionnelle et sociale

Les programmes d'au moins 10 logements devront comporter un minimum 30% de logements locatifs sociaux. La surface de plancher de ces logements représentera au minimum 30 % de la surface de plancher du programme. *Le nombre de logements à réaliser sera arrondi à l'entier le plus proche. L'entier et demi sera arrondi à l'entier inférieur.*

## PARTIE 2 - Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

### Uc 2.1 Volumétrie et implantation des constructions

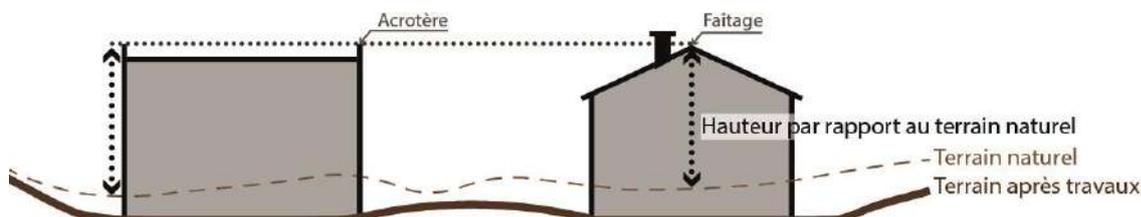
#### 2.1.1 Volumétrie des constructions

- **Hauteur maximale des constructions :**

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

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

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



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

La hauteur des constructions est limitée à 9 mètres.

La hauteur des annexes est limitée à 4,5m.

La mise en place de dispositifs techniques nécessaires au renforcement de l'isolation thermique des constructions préexistantes à la date d'approbation du PLU est possible au-delà de la hauteur maximale autorisée dans la limite de 40cm.

#### 2.1.2 Implantation des constructions

- **Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

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

*Les voies privées ouvertes à la circulation ne sont pas concernées par les règles suivantes.*

Les constructions doivent respecter un recul minimum de :

- 5 mètres de l'axe des voies communales,
- 10 mètres de l'axe des routes départementales,
- 25 mètres de l'axe de la route départementale 525.

L'implantation dans les marges de recul décrites ci-avant est possible dans les cas suivants :

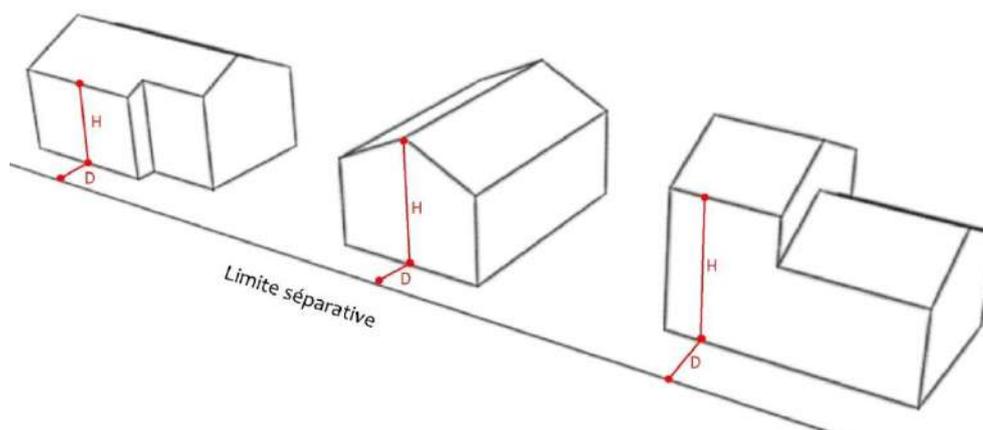
- L'implantation des équipements d'intérêt collectif et services publics ainsi que leurs ouvrages techniques.
- La mise en place de dispositifs techniques nécessaires au renforcement de l'isolation thermique par l'extérieur des constructions préexistantes à la date d'approbation du PLU dans la limite de 40cm. L'isolation thermique extérieure n'est pas autorisée dans le cas où sa mise en œuvre réduirait la largeur de la voirie à moins de 5 mètres et/ou la largeur des trottoirs à moins de 1,40 mètre.
- Les aménagements de mise en accessibilité aux personnes à mobilité réduite.
- Les annexes de moins de 20 m<sup>2</sup> et les bassins de baignade.

- **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

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

### Dispositions générales

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



*Schéma explicatif de la règle de l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives*

#### Exemple 1 :

La hauteur (H) de la construction au plus près de la limite séparative est de 5 m.

$H/2$  est égal à 2,5 m mais la construction ne pourra s'implanter à moins de 3m de la limite séparative.

#### Exemple 2 :

La hauteur (H) de la construction au plus près de la limite séparative est de 10 m.

$H/2$  est égal à 5 m, la construction ne pourra s'implanter à moins de 5 m de la limite séparative.

### Dispositions particulières

- L'implantation des constructions en limite est possible en cas de construction simultanée ou pour s'accoler à une construction déjà existante en limite.
- L'implantation des annexes est libre.
- La mise en place de dispositifs techniques nécessaires au renforcement de l'isolation thermique par l'extérieur des constructions préexistantes à la date d'approbation du PLU est possible dans la marge de prospect dans la limite de 40 centimètres.
- L'implantation des constructions en souterrain par rapport au terrain naturel et des équipements d'intérêt collectif et services publics ainsi que leurs ouvrages techniques est libre.

- **Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

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

Une distance d'au moins 6 mètres est imposée entre deux constructions principales non contiguës.

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

L'implantation des annexes est libre.

- **Implantation des constructions par rapport aux cours d'eau**

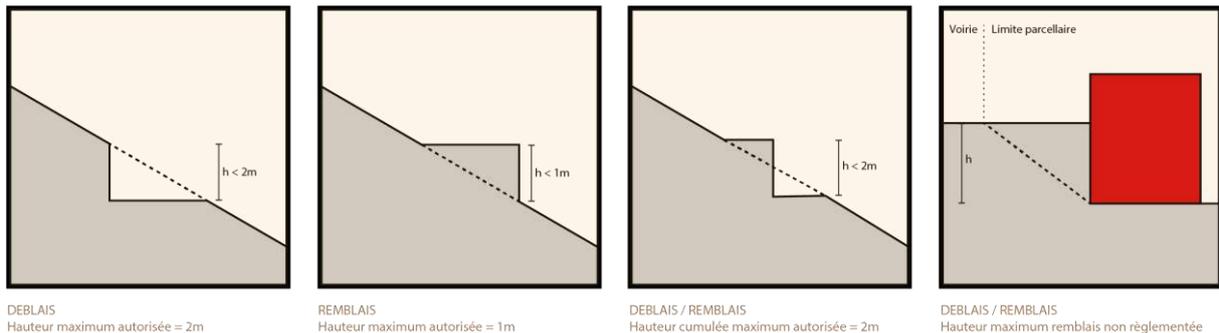
**A l'intérieur du périmètre d'étude du PPRn**, dans la zone de recul établie au regard de la prise en compte du risque fort de crue torrentiel une marge « non aedificandi » s'applique à toute construction, tout remblai et tout dépôt de matériaux. Cette marge devra conserver un caractère végétal.

## Uc 2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### 2.2.1 Intégration des constructions

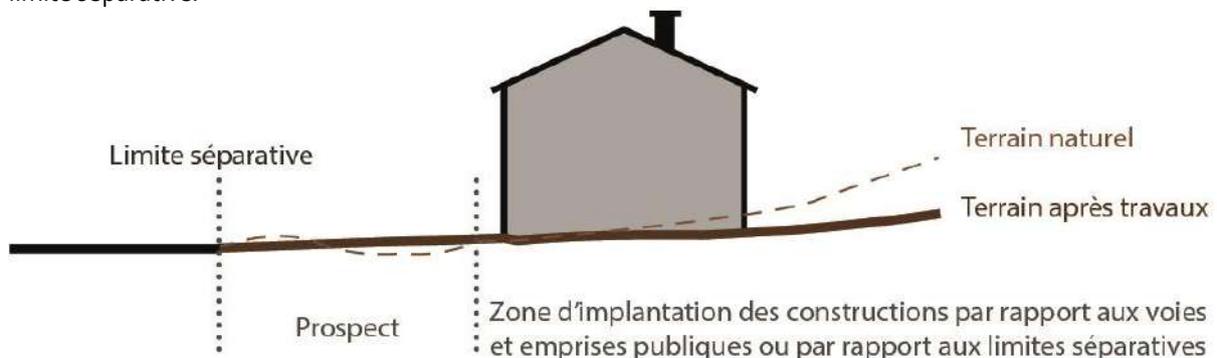
L'implantation des constructions ou installations doit rechercher la meilleure adaptation au terrain naturel, afin de limiter au maximum les déblais et les remblais. Les déblais liés à la construction seront répartis sur la parcelle, de préférence, ou évacués.

Les remblais liés aux constructions sont limités à 1 mètre et, en chaque point de la parcelle, la hauteur totale cumulée déblais/remblais devra être inférieure à 2 mètres.



Dans le cas d'un terrain en forte pente (pente moyenne du tènement supérieure ou égale à 20%), où l'accès à la construction s'effectuerait au même niveau que la voirie, la hauteur des remblais au niveau du raccordement entre la voirie et la construction n'est pas réglementée.

Les mouvements de terre dans les prospects seront limités à +/- 0,50m pour arriver au terrain naturel (TN) en limite séparative.



### 2.2.2 Caractère et expression des façades

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

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

### 2.2.3 Toitures

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

- **Règles générales**

#### Nombre de pans

Les toitures des constructions principales seront à 2 pans minimum, sauf règles différentes définies dans les OAP.

Seront également à 2 pans minimum :

- les volumes rapportés en pignon (extension, auvent) s'ils sont liés par un faitage ou une noue,
- les annexes isolées construites hors des limites séparatives.

Pour les volumes rapportés en pignon du bâtiment principal, un seul pan pourra être admis pour des motifs de cohérence architecturale ou énergétique dûment justifiés dans le projet architectural de la demande.

Les débords seront obligatoires pour les toitures à 2 pans ou plus et proportionnés au volume de bâtiment sauf lorsque la construction est édifiée en limite séparative.

Pour les volumes rapportés en pignon du bâtiment principal, un seul pan pourra être admis pour des motifs de cohérence architecturale ou énergétique dûment justifiés dans le projet architectural de la demande.

Les débords seront obligatoires pour les toitures à 2 pans ou plus et proportionnés au volume de bâtiment sauf lorsque la construction est édifiée en limite séparative.

#### Pente de la toiture

Les pentes de toitures doivent être comprises entre 50 et 100 %. Cette règle ne s'applique pas aux constructions existantes dont la pente de toiture est inférieure à 50 %.

Par ailleurs, des pentes de toitures différentes sont admises pour les constructions en appentis ou pour les constructions de moins de 20 m<sup>2</sup>.

Les toitures terrasses sont admises dans la limite de 30 % de la projection totale et horizontale de la toiture et sous réserve qu'elles soient accessibles à la construction principale et que leur cohérence architecturale avec cette dernière soit démontrée dans le projet architectural de la demande.

#### Aspect extérieur des matériaux de la couverture

**En Uc1 et dans les secteurs Uc d'une altitude inférieure à 600m**, les couvertures des constructions seront en aspect tuile de teinte terre cuite rouge nuancé, rouge vieilli ou se rapprochant de la teinte dominante environnante. Pour les nouvelles constructions, les teintes sombres (noir, ardoise, anthracite, gris-noir, gris, ...) sont interdites.

L'aménagement et l'extension des toitures existantes en ardoise ou bac acier, pourront être autorisés dans le même matériau ou dans un matériau d'aspect similaire.

**Dans les secteurs Uc d'une altitude supérieure à 600m**, les couvertures des constructions seront en aspect tuile de teinte terre cuite rouge nuancé, rouge vieilli, bac-acier ou se rapprochant de la teinte dominante environnante.

**En Uc**, pour les constructions nouvelles exceptées les annexes, le faitage sera dans le sens de la plus grande longueur. Les lignes de faitage seront perpendiculaires aux courbes de niveau.

- **Règles particulières**

a) Sous réserve de la bonne intégration architecturale de la construction dans le bâti existant et le milieu environnant, les dispositions définies en paragraphe 2.2.3 ne s'appliquent pas aux :

- ✓ Toitures terrasses végétalisées
- ✓ Toitures solaires

b) Les vérandas et sas d'entrée qui, par définition, ne répondent pas aux mêmes critères que définis en paragraphe 2.2.3 pourront être admis à condition que la qualité de leur insertion dans le bâtiment principal soit démontrée dans le projet architectural et sous réserve de ne pas conduire à des incohérences énergétiques.

#### **2.2.4 Façades**

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

La teinte des façades devra être en harmonie avec l'ambiance chromatique du secteur.

Les teintes de façade blanches, vives et claires sont interdites pour les façades, les tons neutres seront privilégiés.

Les appareils de climatisation, les caissons d'aérothermie et les antennes paraboliques sont interdits sur les façades vues depuis l'espace public. Les prises ou rejets d'air de type "ventouse" et les conduits sont interdits en façade sur les nouvelles constructions.

Toutefois, leur intégration en façade pourra être tolérée, de manière exceptionnelle, à condition qu'elle soit habillée. Les coffrets techniques, devront être intégrés dans les murs des constructions ou des clôtures, ou enterrés.

#### **2.2.5 Clôtures**

*Les clôtures sont règlementées uniquement en limite de voies et emprises publiques.*

Les clôtures peuvent être constituées de plaques pleines, grille, grillage ou de dispositifs à claire-voie comportant ou non un mur bahut.

Les grillages seront de couleur verte, grise ou noire.

Les haies vives seront composées d'essences variées.

La hauteur totale des clôtures ne doit pas dépasser 1,7m pour les clôtures pleines et 2 m pour les clôtures grillagées, à claire-voie ou végétalisées.

Le constructeur se reportera utilement au guide sur les haies édité par le Conseil Général de l'Isère, consultable en Mairie.

#### **2.2.6 Murs de soutènement**

Les pierres d'enrochements utilisés pour les murs de soutènement seront de taille moyenne.

#### **2.2.7 Architecture durable**

Sont préconisés les éléments de construction propres à assurer des démarches de développement durable dans l'architecture, à condition qu'ils s'intègrent dans la construction, dans les perspectives architecturales et dans le paysage.

Les constructions présenteront une volumétrie simple, compacte et rechercheront par leur conception et orientation à optimiser les caractéristiques du lieu et les apports solaires.

Dans le cas des constructions neuves, les panneaux solaires devront s'intégrer dans le plan de toiture (sauf impossibilité technique démontrée (orientation, pente de toit, matériau de couverture inadaptés), ou être disposés sur châssis au sol. Leur disposition sur la toiture devra privilégier les symétries, les alignements et les équilibres d'ensemble.

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

## Uc 2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

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

Les espèces végétales autorisées seront des plantations d'essences locales.

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

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

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

Pour les unités foncières inférieure à 500 m <sup>2</sup> >	CPT = 0,2
Pour les unités foncières entre 501 m <sup>2</sup> et 700 m <sup>2</sup> >	CPT = 0,3
Pour les unités foncières supérieure à 701 m <sup>2</sup> >	CPT = 0,5

### Exemple de calcul pour un Coefficient de Pleine Terre fixé à 0,2 et une parcelle de 450 m<sup>2</sup> :

450 x 0,2 = 90 m<sup>2</sup> de pleine terre

## Uc 2.4 Stationnement

### • Généralités

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

L'aire de stationnement comprend un emplacement de 12,50 m<sup>2</sup> (2,50 x 5,00) minimum et une aire de manœuvre adaptée.

Pour toute construction nouvelle, construction après démolition, création de surface de plancher, changement de destination, le nombre d'aire de stationnement à réaliser est celui prévu au paragraphe relatif au stationnement des véhicules motorisés appliqué à la construction ou partie de construction concernée.

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

Le calcul s'effectue selon les normes fixées ci-dessous. En fin de calcul, l'arrondi s'effectue par valeur supérieure à partir de 0,50. En outre, le résultat doit au moins assurer une place par logement.

### • Stationnement des véhicules motorisés

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

DESTINATION	SOUS-DESTINATION	
Habitations		<p><b>Pour les constructions nouvelles et les reconstructions :</b> Une place par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher entamée.</p> <p>Dans les lotissements ou opérations groupées comprenant 4 logements ou plus, il doit être prévu, de plus, 1 aire de stationnement visiteur banalisée, à raison de 1 place pour 4 logements.</p> <p><b>Pour les aménagements, extensions ou surélévations :</b> La règle ne s'applique qu'à l'augmentation de la surface de plancher en tenant compte, le cas échéant, du nombre de places excédentaires de la construction existante au regard de la règle exigée.</p> <p><b>Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat :</b> Une place de stationnement au maximum par logement.</p>
	Artisanat et commerce de détail	
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Une place pour 25m <sup>2</sup> de surface de vente.
	Restauration	
	Hébergement hôtelier et touristique	Une place pour 20 m <sup>2</sup> de salle de restaurant et 1 place pour 2chambres. Les règles ne sont pas cumulatives, la plus contraignante est la seule retenue.
	Bureaux	Une place pour 20 m <sup>2</sup> de surface de plancher.
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Cinéma	Le nombre de places doit être défini au regard de la nature de chaque projet.

- **Stationnement des vélos**

Pour les constructions à usage d'habitation, ces places seront aménagées dans des locaux fermés, sécurisés et facilement accessibles. Une place de stationnement vélo sera au moins égale à 1,8m<sup>2</sup>.

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

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

Habitations	Pour les opérations nouvelles de plus de 4 logements, une place par logement.
Bureaux	Pour toute nouvelle construction, une place pour 50m <sup>2</sup> de surface de plancher.
Artisanat et commerce de détail Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Le nombre de places doit être défini au regard de la nature de chaque projet.

## PARTIE 3 - Equipements et réseaux

### Uc 3.1 Desserte par les voies publiques

- **Accès**

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

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

- **Voirie**

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche et au retournement des véhicules de lutte contre l'incendie, de déneigement, et le cas échéant, d'enlèvement des ordures ménagères.

### Uc 3.2 Desserte par les réseaux

- **Eau potable**

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

- **Assainissement**

a) En présence du réseau, toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

b) En l'absence du réseau ou en attente de celui-ci, il est admis un dispositif d'assainissement individuel, conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit, et conforme aux dispositions du Règlement Sanitaire Départemental et du SPANC.

La construction doit pouvoir être directement raccordée au réseau public d'assainissement lorsque celui-ci sera réalisé.

c) L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement.

- **Eaux pluviales**

Dans une approche durable, la gestion à la parcelle des eaux pluviales devra être privilégiée.

L'infiltration sur la parcelle privée doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales (puits perdu, tranchées ou bassin d'infiltration...). Dans le cas où l'infiltration, du fait de la nature du sol ou des dispositions du PPRN, serait impossible ou demanderait des travaux disproportionnés, des solutions alternatives pourront être mises en place (stockage des eaux pluviales et restitution à débit régulé dans le réseau public ou vers un exutoire...).

Le cas échéant, pour toute construction neuve doit être réalisés des dispositifs appropriés pour une évacuation vers un exutoire.

Les projets d'aménagement doivent permettre de stabiliser ou, le cas échéant, diminuer, les rejets des eaux pluviales au réseau public d'assainissement par rapport à ce qu'ils étaient avant travaux.

- **Electricité et réseaux numériques**

Le réseau Moyenne Tension sera réalisé en souterrain sauf en cas d'impossibilité technique ou de coût hors de proportion avec l'aménagement prévu.

Le réseau Basse Tension devra se faire par câbles souterrains ou encastrés. En cas d'impossibilité technique il pourra se faire par câbles isolés pré-assemblés, ces derniers étant posés sur façades ou tendus.

Les réseaux téléphoniques et câblés seront si possible enterrés.

**En dehors des hameaux de Sailles-le-Haut, Montrenard, le Guillon, le Bérout, les Amicons, le Voley, la Cassey, les granges, le Feyjoux,** toute construction principale doit donner lieu à la mise en place d'infrastructures numériques (fourreau, etc.) adaptées au raccordement des réseaux, existants ou à venir, de desserte en services de communication électronique haut et très haut débit.

Cette règle ne s'applique pas dans le cadre de la réhabilitation de bâtiments existants.

## Dispositions applicables à la zone Ue

### CARACTERE DE LA ZONE Ue

La zone **Ue** correspond aux secteurs accueillant des équipements (écoles, pôle enfance, maison médicalisée, ...)

Ce secteur est concerné par une Orientation d'Aménagement et de Programmation décrites dans le document correspondant du PLU (pièce n° 3) :

- Secteur de la Grand'Rue – (OAP n°1).

## PARTIE 1 - Usage des sols et destination des constructions

### Ue 1.1 Destinations et sous-destinations

#### Destinations interdites :

- Exploitation agricole et forestière,
- Commerce et activité de service,
- Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires.

#### Sous-destination interdite :

- Logement.

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

### Ue 1.2 Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

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

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

Les Espaces Boisés Classés à conserver, protéger ou créer sont soumis aux prescriptions définies à l'article L113.2 du Code de l'Urbanisme.

**Secteurs couverts par le Plan de Prévention des Risques Naturels :** l'usage et l'affectations des sols, constructions et activités devront être conformes au Plan de Prévention des Risques Naturels présent à l'annexe « 5.2 Risques naturels » du PLU.

## PARTIE 2 - Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

### Ue 2.1 Volumétrie et implantation des constructions

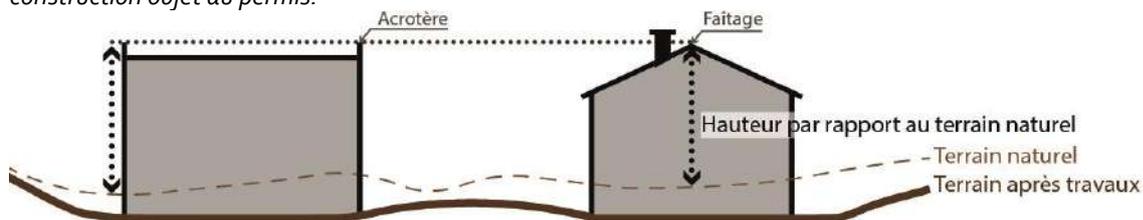
- **Volumétrie des constructions**

**Hauteur maximale des constructions :**

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

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

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



La hauteur des constructions est limitée à 12 mètres.

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

La mise en place de dispositifs techniques nécessaires au renforcement de l'isolation thermique des constructions préexistantes à la date d'approbation du PLU est possible au-delà de la hauteur maximale autorisée dans la limite de 40cm.

- **Implantation des constructions par rapport aux cours d'eau**

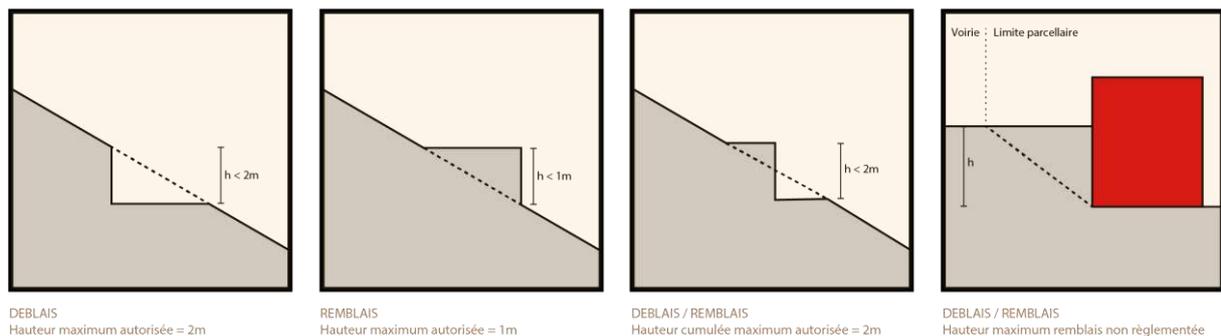
A l'intérieur du périmètre d'étude du PPRn, dans la zone de recul établie au regard de la prise en compte du risque fort de crue torrentiel une marge « non aedificandi » s'applique à toute construction, tout remblai et tout dépôt de matériaux. Cette marge devra conserver un caractère végétal.

### Ue 2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

#### 2.2.1 Intégration des constructions

L'implantation des constructions ou installations doit rechercher la meilleure adaptation au terrain naturel, afin de limiter au maximum les déblais et les remblais. Les déblais liés à la construction seront répandus sur la parcelle, de préférence, ou évacués.

Les remblais liés aux constructions sont limités à 1 mètres et, en chaque point de la parcelle, la hauteur totale cumulée déblais/remblais devra être inférieure à 2 mètres.



Dans le cas d'un terrain en forte pente (pente moyenne du tènement supérieure ou égale à 20%), où l'accès à la construction s'effectuerait au même niveau que la voirie, la hauteur des remblais au niveau du raccordement entre la voirie et la construction n'est pas réglementée.

Les mouvements de terre dans les prospects seront limités à +/- 0,50m pour arriver au terrain naturel (TN) en limite séparative.



Les constructions doivent être traitées de façon simple et fonctionnelle. L'organisation des constructions devra privilégier une implantation des constructions de telle sorte que leur façade noble (devanture – entrée principale) soit située face au domaine public.

### 2.2.2 Caractère et expression des façades

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

Sont interdits :

- L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou enduits (carreaux de plâtre, briques, plots de ciment ; parpaing, ...) ainsi que les panneaux de béton préfabriqués utilisés en clôture.
- L'utilisation de couleurs vives sur de grandes surfaces

### 2.2.3 Toitures

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

#### • Règles générales

##### Nombre de pans

Les toitures des constructions principales seront à 2 pans minimum, sauf règles différentes définies dans les OAP.

Seront également à 2 pans minimum :

- les volumes rapportés en pignon (extension, auvent) s'ils sont liés par un faitage ou une noue,
- les annexes isolées construites hors des limites séparatives.

Pour les volumes rapportés en pignon du bâtiment principal, un seul pan pourra être admis pour des motifs de cohérence architecturale ou énergétique dûment justifiés dans le projet architectural de la demande.

Les débords seront obligatoires pour les toitures à 2 pans ou plus et proportionnés au volume de bâtiment sauf lorsque la construction est édifiée en limite séparative.

##### Pente de la toiture

Les pentes de toitures doivent être comprises entre 50 et 100 %. Cette règle ne s'applique pas aux constructions existantes dont la pente de toiture est inférieure à 50 %.

Par ailleurs, des pentes de toitures différentes sont admises pour les constructions en appentis ou pour les constructions de moins de 20 m<sup>2</sup>.

Les toitures terrasses sont admises dans la limite de 30 % de la projection totale et horizontale de la toiture et sous réserve qu'elles soient accessibles à la construction principale et que leur cohérence architecturale avec cette dernière soit démontrée dans le projet architectural de la demande.

### Aspect extérieur des matériaux de la couverture

Les couvertures des constructions seront en aspect tuile de teinte terre cuite rouge nuancé, rouge vieilli ou se rapprochant de la teinte dominante environnante. Pour les nouvelles constructions, les teintes sombres (noir, ardoise, anthracite, gris-noir, gris, ...) sont interdites.

L'aménagement et l'extension des toitures existantes en ardoise ou bac acier, pourront être autorisés dans le même matériau ou dans un matériau d'aspect similaire.

- **Règles particulières**

a) Sous réserve de la bonne intégration architecturale de la construction dans le bâti existant et le milieu environnant, les dispositions définies en paragraphe 3.1 ne s'appliquent pas aux :

- ✓ Toitures terrasses végétalisées
- ✓ Toitures solaires

b) Les vérandas et sas d'entrée qui, par définition, ne répondent pas aux mêmes critères que définis en paragraphe 4.1 pourront être admis à condition que la qualité de leur insertion dans le bâtiment principal soit démontrée dans le projet architectural et sous réserve de ne pas conduire à des incohérences énergétiques.

### **2.2.4 Façades**

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

La teinte des façades devra être en harmonie avec l'ambiance chromatique du secteur.

Les teintes de façade blanches, vives et claires sont interdites pour les façades, les tons neutres seront privilégiés.

Les appareils de climatisation, les caissons d'aérothermie et les antennes paraboliques sont interdits sur les façades vues depuis l'espace public. Les prises ou rejets d'air de type "ventouse" et les conduits sont interdits en façade sur les nouvelles constructions.

Toutefois, leur intégration en façade pourra être tolérée, de manière exceptionnelle, à condition qu'elle soit habillée. Les coffrets techniques, devront être intégrés dans les murs des constructions ou des clôtures, ou enterrés.

**Pour le secteur de la Grand'Rue délimité par l'OAP n°1**, la couleur des enduits des façades et des menuiseries sera choisie dans la palette chromatique consultable en Mairie et annexée (annexe n°3) au présent règlement.

### **2.2.5 Clôtures**

La hauteur des clôtures ne doit pas dépasser 2 mètres.

Les haies vives seront composées d'essences variées.

Les clôtures à proximité des accès aux établissements industriels et des carrefours des voies ouvertes à la circulation publique doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique notamment en diminuant la visibilité aux sorties d'usines.

Le constructeur se reportera utilement au guide sur les haies édité par le Conseil Général de l'Isère, consultable en Mairie.

### **2.2.6 Murs de soutènement**

Les pierres d'enrochements utilisés pour les murs de soutènement seront de taille moyenne.

### **2.2.7 Architecture durable**

Sont préconisés les éléments de construction propres à assurer des démarches de développement durable dans l'architecture, à condition qu'ils s'intègrent dans la construction, dans les perspectives architecturales et dans le paysage.

Les constructions présenteront une volumétrie simple, compacte et rechercheront par leur conception et orientation à optimiser les caractéristiques du lieu et les apports solaires.

Dans le cas des constructions neuves, les panneaux solaires devront s'intégrer dans le plan de toiture (sauf impossibilité technique démontrée (orientation, pente de toit, matériau de couverture inadaptés), ou être disposés sur châssis au sol. Leur disposition sur la toiture devra privilégier les symétries, les alignements et les équilibres d'ensemble.

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

## Ue 2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

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

Les espèces végétales autorisées seront des plantations d'essences locales. Les haies mono-spécifiques sont interdites.

## Ue 2.4 Stationnement

- **Généralités**

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

L'aire de stationnement comprend un emplacement de 12,50 m<sup>2</sup> (2,50 x 5,00) minimum et une aire de manœuvre adaptée.

Pour toute construction nouvelle, construction après démolition, création de surface de plancher, changement de destination, le nombre d'aire de stationnement à réaliser est celui prévu au paragraphe relatif au stationnement des véhicules motorisés appliqué à la construction ou partie de construction concernée.

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

Le calcul s'effectue selon les normes fixées ci-dessous. En fin de calcul, l'arrondi s'effectue par valeur supérieure à partir de 0,50. En outre, le résultat doit au moins assurer une place par logement.

- **Stationnement des véhicules motorisés**

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

DESTINATION	SOUS-DESTINATION	
	<b>Hébergement</b>	Une place pour 70 m <sup>2</sup> de surface de plancher.
<b>Equipements d'intérêt collectif et services publics</b>		Le nombre de places doit être défini au regard de la nature de chaque projet.

- **Stationnement des vélos**

Les stationnements des vélos pourront être des emplacements sécurisés et facilement accessibles (*exemple : arceaux*).

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

<b>Hébergement</b>	Pour les opérations nouvelles de plus de 10 lits, une place pour 5 lits.
<b>Autres constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif</b>	Le nombre de places doit être défini au regard de la nature de chaque projet.

## PARTIE 3 - Equipements et réseaux

### Ue 3.1 Desserte par les voies publiques

- **Accès**

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

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

- **Voirie**

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche et au retournement des véhicules de lutte contre l'incendie, de déneigement, et le cas échéant, d'enlèvement des ordures ménagères.

### Ue 3.2 Desserte par les réseaux

- **Eau potable**

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

- **Assainissement**

a) En présence du réseau, toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

b) En l'absence du réseau ou en attente de celui-ci, il est admis un dispositif d'assainissement individuel, conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit, et conforme aux dispositions du Règlement Sanitaire Départemental et du SPANC.

La construction doit pouvoir être directement raccordée au réseau public d'assainissement lorsque celui-ci sera réalisé.

c) L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement.

- **Eaux pluviales**

Dans une approche durable, la gestion à la parcelle des eaux pluviales devra être privilégiée.

L'infiltration sur la parcelle privée doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales (puits perdu, tranchées ou bassin d'infiltration...). Dans le cas où l'infiltration, du fait de la nature du sol ou des dispositions du PPRN, serait impossible ou demanderait des travaux disproportionnés, des solutions alternatives pourront être mises en place (stockage des eaux pluviales et restitution à débit régulé dans le réseau public ou vers un exutoire...).

Le cas échéant, pour toute construction neuve doit être réalisés des dispositifs appropriés pour une évacuation vers un exutoire.

Les projets d'aménagement doivent permettre de stabiliser ou, le cas échéant, diminuer, les rejets des eaux pluviales au réseau public d'assainissement par rapport à ce qu'ils étaient avant travaux.

- **Electricité et réseaux numériques**

Le réseau Moyenne Tension sera réalisé en souterrain sauf en cas d'impossibilité technique ou de coût hors de proportion avec l'aménagement prévu.

Le réseau Basse Tension devra se faire par câbles souterrains ou encastrés. En cas d'impossibilité technique il pourra se faire par câbles isolés pré-assemblés, ces derniers étant posés sur façades ou tendus.

Les réseaux téléphoniques et câblés seront si possible enterrés.

## Dispositions applicables à la zone Ui

### CARACTERE DE LA ZONE UI

La zone **Ui** correspond aux secteurs accueillant des activités économiques artisanales et industrielles. Sont concernés les secteurs de Plan et Moulin et de l'entrée de ville Sud.

La zone Ui comporte 1 sous-secteur :

- Un secteur **Uic** délimite les secteurs accueillant des activités économiques et commerciales des Cotes.

Ce secteur est concerné par une Orientation d'Aménagement et de Programmation décrites dans le document correspondant du PLU (pièce n° 3) :

- Secteur de la Zone d'Activité Plan et Moulin – (OAP n°12).

## PARTIE 1 - Usage des sols et destination des constructions

### Ui 1.1 Destinations et sous-destinations

#### Destination interdite :

- Exploitation agricole et forestière,

#### Sous-destinations interdites :

- Hébergement,
- Artisanat et commerce de détail (*sauf en Uic*),
- Restauration (*sauf en Uic*),
- Commerce de gros (*sauf en Ui*),
- Hébergement hôtelier et touristique,
- Cinéma,
- Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale,
- Salles d'art et de spectacles,
- Equipements sportifs,
- Autres équipements recevant du public,
- Industrie (*sauf en Ui*),
- Entrepôt (*sauf en Ui*),
- Centre de congrès et d'exposition.

#### Sous-destination autorisée sous condition :

Les constructions à sous-destination de logement à condition :

- qu'elles soient incorporées au bâtiment d'activité,
- que leur surface de plancher ne dépasse pas 30 m<sup>2</sup> par entreprise.

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

## Ui 1.2 Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

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

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

Les Espaces Boisé Classés à conserver, protéger ou créer sont soumis aux prescriptions définies à l'article L113.2 du Code de l'Urbanisme.

**Secteurs couverts par le Plan de Prévention des Risques Naturels :** l'usage et l'affectations des sols, constructions et activités devront être conformes au Plan de Prévention des Risques Naturels présent à l'annexe « 5.2 Risques naturels » du PLU.

## PARTIE 2 - Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

### Ui 2.1 Volumétrie et implantation des constructions

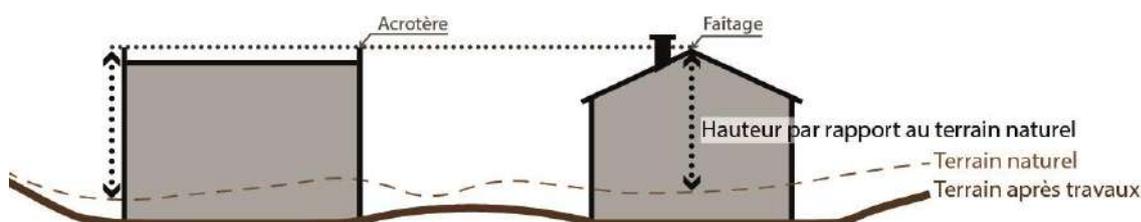
#### 2.1.1 Volumétrie des constructions

- **Hauteur maximale des constructions :**

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

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

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



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

La mise en place de dispositifs techniques nécessaires au renforcement de l'isolation thermique des constructions préexistantes à la date d'approbation du PLU est possible au-delà de la hauteur maximale autorisée dans la limite de 40cm.

La hauteur des constructions est limitée à 12 mètres.

**Dans la zone Ui,** la hauteur des ouvrages techniques est limitée à 15 mètres.

## 2.1.2 Implantation des constructions

- **Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

*Les voies privées ouvertes à la circulation ne sont pas concernées par les règles suivantes.*

Les constructions doivent respecter un recul minimum de :

- 5 mètres de l'axe des voies communales,
- 10 mètres de l'axe des routes départementales,
- 25 mètres de l'axe de la route départementale 525.

L'implantation dans les marges de recul décrites ci-avant est possible dans les cas suivants :

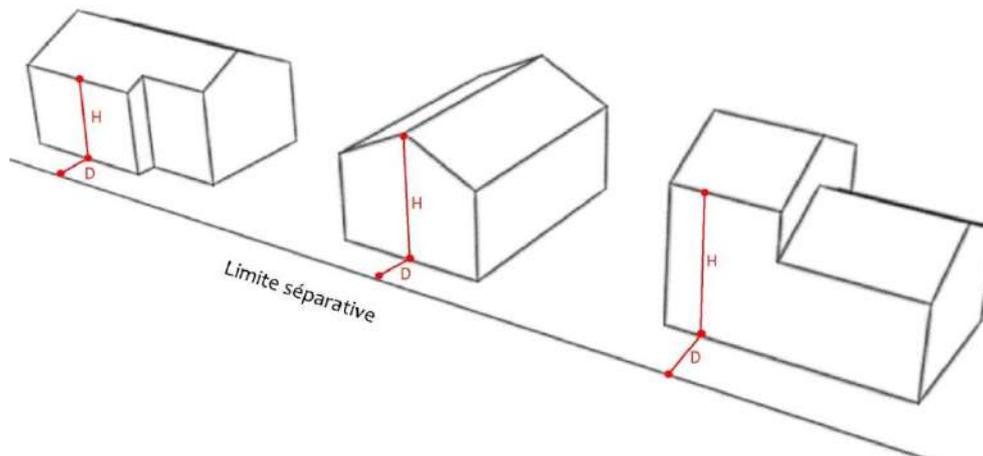
- L'implantation des équipements d'intérêt collectif et services publics ainsi que leurs ouvrages techniques.
- La mise en place de dispositifs techniques nécessaires au renforcement de l'isolation thermique par l'extérieur des constructions préexistantes à la date d'approbation du PLU dans la limite de 40cm. L'isolation thermique extérieure n'est pas autorisée dans le cas où sa mise en œuvre réduirait la largeur de la voirie à moins de 5 mètres et/ou la largeur des trottoirs à moins de 1,40 mètre.
- Les aménagements de mise en accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

- **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

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

### Dispositions générales

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



*Schéma explicatif de la règle de l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives*

#### Exemple 1 :

La hauteur (H) de la construction au plus près de la limite séparative est de 5 m.

H/2 est égal à 2,5 m mais la construction ne pourra s'implanter à moins de 4 m de la limite séparative.

#### Exemple 2 :

La hauteur (H) de la construction au plus près de la limite séparative est de 12 m.

H/2 est égal à 6 m, la construction ne pourra s'implanter à moins de 6 m de la limite séparative.

**Dispositions particulières**

Sauf en limite de zone, la marge de recul peut être réduite ou supprimée sur l'une des limites séparatives, à condition de ne pas remettre en cause les obligations en termes de sécurité incendie et de ne pas perturber la circulation sur le site.

La mise en place de dispositifs techniques nécessaires au renforcement de l'isolation thermique par l'extérieur des constructions préexistantes à la date d'approbation du PLU est possible dans la marge de prospect dans la limite de 40 centimètres.

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

- **Implantation des constructions par rapport aux cours d'eau**

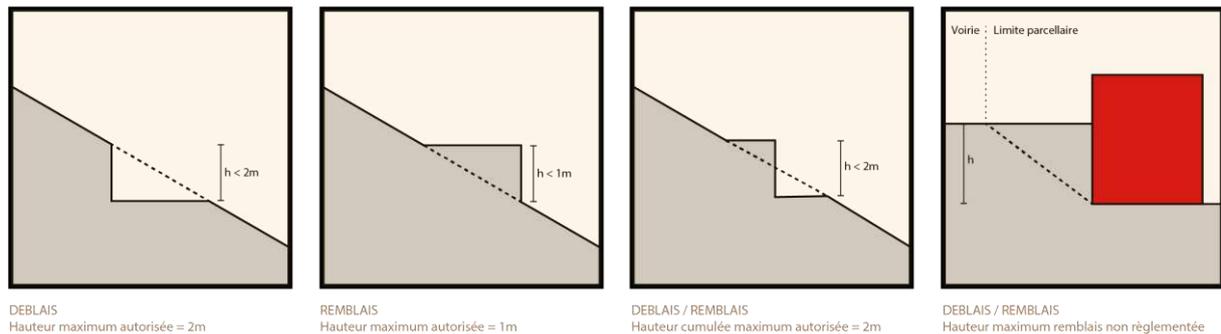
A l'intérieur du périmètre d'étude du PPRn, dans la zone de recul établie au regard de la prise en compte du risque fort de crue torrentiel une marge « non aedificandi » s'applique à toute construction, tout remblai et tout dépôt de matériaux. Cette marge devra conserver un caractère végétal.

**Ui 2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

**2.2.1 Intégration des constructions**

L'implantation des constructions ou installations doit rechercher la meilleure adaptation au terrain naturel, afin de limiter au maximum les déblais et les remblais. Les déblais liés à la construction seront répandus sur la parcelle, de préférence, ou évacués.

Les remblais liés aux constructions sont limités à 1 mètres et, en chaque point de la parcelle, la hauteur totale cumulée déblais/remblais devra être inférieure à 2 mètres.



Dans le cas d'un terrain en forte pente (pente moyenne du tènement supérieure ou égale à 20%), où l'accès à la construction s'effectuerait au même niveau que la voirie, la hauteur des remblais au niveau du raccordement entre la voirie et la construction n'est pas réglementée.

Les mouvements de terre dans les prospects seront limités à +/- 0,50m pour arriver au terrain naturel (TN) en limite séparative.



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

### 2.2.2 Toitures

*Ne s'applique qu'aux logements existants*

- **Règles générales**

#### Nombre de pans

Les toitures des constructions principales seront à 2 pans minimum, sauf règles différentes définies dans les OAP.

Seront également à 2 pans minimum :

- les volumes rapportés en pignon (extension, auvent) s'ils sont liés par un faitage ou une noue,
- les annexes isolées construites hors des limites séparatives.

Pour les volumes rapportés en pignon du bâtiment principal, un seul pan pourra être admis pour des motifs de cohérence architecturale ou énergétique dûment justifiés dans le projet architectural de la demande.

Les débords seront obligatoires pour les toitures à 2 pans ou plus et proportionnés au volume de bâtiment sauf lorsque la construction est édifiée en limite séparative.

#### Pente de la toiture

Les pentes de toitures doivent être comprises entre 50 et 100 %. Cette règle ne s'applique pas aux constructions existantes dont la pente de toiture est inférieure à 50 %.

Par ailleurs, des pentes de toitures différentes sont admises pour les constructions en appentis ou pour les constructions de moins de 20 m<sup>2</sup>.

Les toitures terrasses sont admises dans la limite de 30 % de la projection totale et horizontale de la toiture et sous réserve qu'elles soient accessibles à la construction principale et que leur cohérence architecturale avec cette dernière soit démontrée dans le projet architectural de la demande.

#### Aspect extérieur des matériaux de la couverture

Les couvertures des constructions seront en aspect tuile de teinte terre cuite rouge nuancé, rouge vieilli ou se rapprochant de la teinte dominante environnante. Pour les nouvelles constructions, les teintes sombres (noir, ardoise, anthracite, gris-noir, gris, ...) sont interdites.

L'aménagement et l'extension des toitures existantes en ardoise ou bac acier, pourront être autorisés dans le même matériau ou dans un matériau d'aspect similaire.

- **Règles particulières**

a) Sous réserve de la bonne intégration architecturale de la construction dans le bâti existant et le milieu environnant, les dispositions définies en paragraphe 4.1 ne s'appliquent pas aux :

- ✓ Toitures terrasses végétalisées
- ✓ Toitures solaires

b) Les vérandas et sas d'entrée qui, par définition, ne répondent pas aux mêmes critères que définis en paragraphe 4.1 pourront être admis à condition que la qualité de leur insertion dans le bâtiment principal soit démontrée dans le projet architectural et sous réserve de ne pas conduire à des incohérences énergétiques.

### 2.2.3 Façades

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

La teinte des façades devra être en harmonie avec l'ambiance chromatique du secteur.

Les teintes de façade blanches, vives et claires sont interdites pour les façades, les tons neutres seront privilégiés.

Les appareils de climatisation, les caissons d'aérothermie et les antennes paraboliques sont interdits sur les façades vues depuis l'espace public. Les prises ou rejets d'air de type "ventouse" et les conduits sont interdits en façade sur les nouvelles constructions.

Toutefois, leur intégration en façade pourra être tolérée, de manière exceptionnelle, à condition qu'elle soit habillée. Les coffrets techniques, devront être intégrés dans les murs des constructions ou des clôtures, ou enterrés.

#### **2.2.4 Clôtures**

*Les clôtures sont règlementées uniquement en limite de voies et emprises publiques.*

Les clôtures peuvent être constituées de plaques pleines, grille, grillage ou de dispositifs à claire-voie comportant ou non un mur bahut.

Les grillages seront de couleur verte, grise ou noire.

Les haies vives seront composées d'essences variées.

La hauteur totale des clôtures ne doit pas dépasser 1,7m pour les clôtures pleines et 2 m pour les clôtures grillagées, à claire-voie ou végétalisée.

Le constructeur se reportera utilement au guide sur les haies édité par le Conseil Général de l'Isère, consultable en Mairie.

#### **2.2.5 Murs de soutènement**

Les pierres d'enrochements utilisés pour les murs de soutènement seront de taille moyenne.

#### **2.2.6 Architecture durable**

Sont préconisés les éléments de construction propres à assurer des démarches de développement durable dans l'architecture, à condition qu'ils s'intègrent dans la construction, dans les perspectives architecturales et dans le paysage.

Les constructions présenteront une volumétrie simple, compacte et rechercheront par leur conception et orientation à optimiser les caractéristiques du lieu et les apports solaires.

Dans le cas des constructions neuves, les panneaux solaires devront s'intégrer dans le plan de toiture (sauf impossibilité technique démontrée (orientation, pente de toit, matériau de couverture inadaptés), ou être disposés sur châssis au sol. Leur disposition sur la toiture devra privilégier les symétries, les alignements et les équilibres d'ensemble.

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

### **Ui 2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions**

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

Les espèces végétales autorisées seront des plantations d'essences locales.

Les surfaces en pleine terre devront représenter au moins 10% du tènement.

## Ui 2.4 Stationnement

### • Généralités

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

L'aire de stationnement comprend un emplacement de 12,50 m<sup>2</sup> (2,50 x 5,00) minimum et une aire de manœuvre adaptée.

Pour toute construction nouvelle, construction après démolition, création de surface de plancher, changement de destination, le nombre d'aire de stationnement à réaliser est celui prévu au paragraphe relatif au stationnement des véhicules motorisés appliqué à la construction ou partie de construction concernée.

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

Le calcul s'effectue selon les normes fixées ci-dessous. En fin de calcul, l'arrondi s'effectue par valeur supérieure à partir de 0,50. En outre, le résultat doit au moins assurer une place par logement.

### • Stationnement des véhicules motorisés

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

Sous-destination	
Logements	<b><i>Pour les constructions nouvelles, les reconstructions et les changements de destination</i></b> : 2 places par logement
Industrie Entrepôt	<u>Pour les véhicules de livraison et de service :</u> - 2 emplacements (50 m <sup>2</sup> ) pour véhicules poids lourds pour un terrain inférieur à 10000 m <sup>2</sup> , - 5 emplacements pour véhicules industriels pour un terrain supérieur à 10000 m <sup>2</sup> .
Bureau	Une place minimum pour 20 m <sup>2</sup> de surface de plancher. <i>Le nombre de places doit être défini au regard de la nature de chaque projet</i>
Artisanat et commerce de détail Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Une place minimum pour 25 m <sup>2</sup> de surface de vente. <i>Le nombre de places doit être défini au regard de la nature de chaque projet</i>

### • Stationnement des vélos

Les stationnements des vélos pourront être des emplacements sécurisés et facilement accessibles (*exemple : arceaux*).

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

Bureau Artisanat et commerce de détail Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Pour toute nouvelle construction, une place pour 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher
--	---

## PARTIE 3 - Equipements et réseaux

### Ui 3.1 Desserte par les voies publiques

- **Accès**

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

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

- **Voirie**

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche et au retournement des véhicules de lutte contre l'incendie, de déneigement, et le cas échéant, d'enlèvement des ordures ménagères.

### Ui 3.2 Desserte par les réseaux

- **Eau potable**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable. Dans le cas où le réseau public d'eau potable n'existerait pas, la commune n'est pas tenue de le créer.

- **Assainissement**

a) En présence du réseau, toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

b) En l'absence du réseau ou en attente de celui-ci, il est admis un dispositif d'assainissement individuel, conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit, et conforme aux dispositions du Règlement Sanitaire Départemental et du SPANC.

La construction doit pouvoir être directement raccordée au réseau public d'assainissement lorsque celui-ci sera réalisé.

c) L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement.

- **Eaux pluviales**

Dans une approche durable, la gestion à la parcelle des eaux pluviales devra être privilégiée.

L'infiltration sur la parcelle privée doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales (puits perdu, tranchées ou bassin d'infiltration...). Dans le cas où l'infiltration, du fait de la nature du sol ou des dispositions du PPRN, serait impossible ou demanderait des travaux disproportionnés, des solutions alternatives pourront être mises en place (stockage des eaux pluviales et restitution à débit régulé dans le réseau public ou vers un exutoire...).

Le cas échéant, pour toute construction neuve doit être réalisés des dispositifs appropriés pour une évacuation vers un exutoire.

Les projets d'aménagement doivent permettre de stabiliser ou, le cas échéant, diminuer, les rejets des eaux pluviales au réseau public d'assainissement par rapport à ce qu'ils étaient avant travaux.

- **Electricité et réseaux numériques**

Le réseau Moyenne Tension sera réalisé en souterrain sauf en cas d'impossibilité technique ou de coût hors de proportion avec l'aménagement prévu.

Le réseau Basse Tension devra se faire par câbles souterrains ou encastrés. En cas d'impossibilité technique il pourra se faire par câbles isolés pré-assemblés, ces derniers étant posés sur façades ou tendus.

Les réseaux téléphoniques et câblés seront si possible enterrés.

## Dispositions applicables à la zone AUb

### CARACTERE DE LA ZONE AUb

La zone **AUb** correspond aux secteurs qui ont un caractère naturel, peu ou pas bâtis, et qui sont destinés à recevoir une urbanisation de forte densité regroupant habitat, commerces, services et équipements urbains.

Les voies publiques et les réseaux existants à la périphérie immédiate d'une zone AUb ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les Orientations d'Aménagement et de Programmation et le Règlement définissent les conditions d'ouverture à l'urbanisation de la zone.

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

- Secteur du Plan – OAP n°3,
- Secteur du Mollard – OAP n°4,
- Secteur Rue de la Ronzière – OAP n°5,
- Secteur du Rapin – OAP n°6.

## PARTIE 1 - Usage des sols et destination des constructions

### **AUb 1.1 Destinations et sous-destinations**

Les constructions et installations sont autorisées dès lors qu'elles sont compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation définies.

#### Destinations interdites :

- Exploitation agricole et forestière

#### Sous-destinations suivantes interdites :

- Commerce de gros,
- Industrie,
- Entrepôt.

Les constructions liées à des activités artisanales sont autorisées sous réserves de ne pas générer des risques de nuisances pour les habitations existantes.

#### Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les affouillements et exhaussement du sol sauf ceux nécessaires à la construction et à la gestion des eaux pluviales,
- Les dépôts de toute nature, hors bois de chauffage.

**Secteurs couverts par le Plan de Prévention des Risques Naturels :** l'usage et l'affectations des sols, constructions et activités devront être conformes au Plan de Prévention des Risques Naturels présent à l'annexe « 5.2 Risques naturels » du PLU.

## AUb 1.2 Mixité fonctionnelle et sociale

Les programmes d'au moins 10 logements devront comporter un minimum 30% de logements locatifs sociaux. La surface de plancher de ces logements représentera au minimum 30 % de la surface de plancher du programme sauf disposition contraire dans les OAP. *Le nombre de logements à réaliser sera arrondi à l'entier le plus proche. L'entier et demi sera arrondi à l'entier inférieur.*

**Secteurs de mixité sociale repérés au titre de l'article L151-38 3° du Code de l'Urbanisme :** l'ensemble du périmètre devra intégrer une part minimale de 35% de logements locatifs sociaux. *Le nombre de logements à réaliser sera arrondi à l'entier le plus proche. L'entier et demi sera arrondi à l'entier inférieur.*

## PARTIE 2 - Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

### AUb 2.1 Volumétrie et implantation des constructions

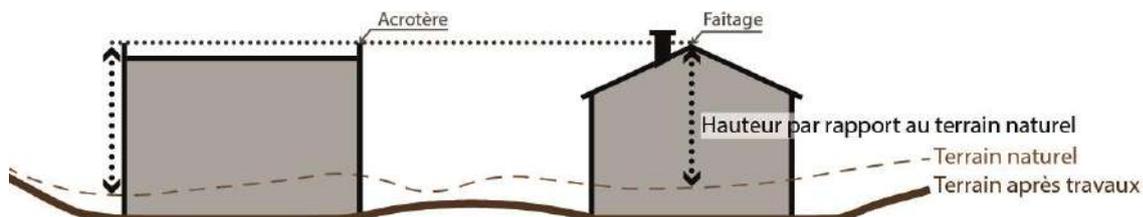
#### 2.1.1 Volumétrie des constructions

- **Hauteur maximale des constructions :**

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

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

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



La hauteur des constructions est limitée à 12 mètres.

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

La hauteur des annexes est limitée à 4,5m.

#### 2.1.2 Implantation des constructions

- **Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

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

*Les voies privées ouvertes à la circulation ne sont pas concernées par les règles suivantes.*

Les constructions doivent respecter un recul minimum de :

- 5 mètres de l'axe des voies communales,
- 10 mètres de l'axe des routes départementales,
- 25 mètres de l'axe de la route départementale 525.

L'implantation dans les marges de recul décrites ci-avant est possible dans les cas suivants :

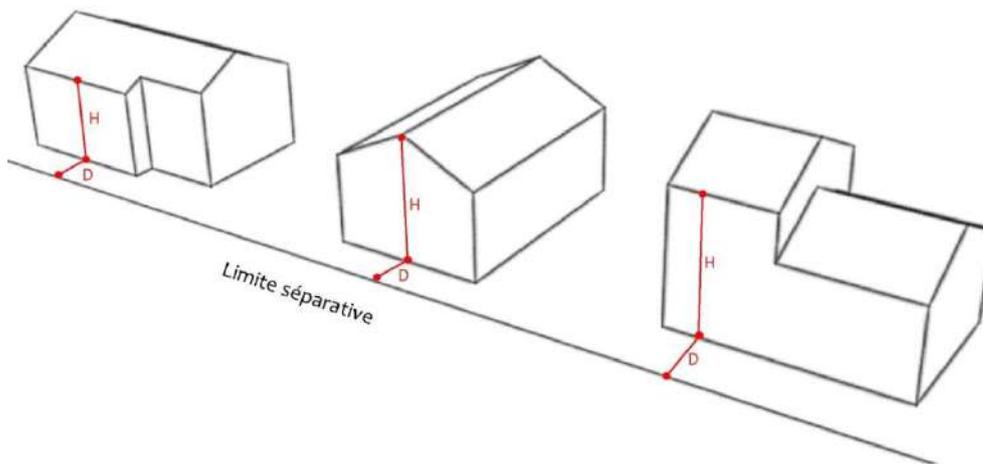
- L'implantation des équipements d'intérêt collectif et services publics ainsi que leurs ouvrages techniques.
- Les annexes de moins de 20 m<sup>2</sup> et les bassins de baignade.

• **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

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

**Dispositions générales**

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



*Schéma explicatif de la règle de l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives*

**Exemple 1 :**

La hauteur (H) de la construction au plus près de la limite séparative est de 5 m.

H/2 est égal à 2,5 m mais la construction ne pourra s'implanter à moins de 3m de la limite séparative.

**Exemple 2 :**

La hauteur (H) de la construction au plus près de la limite séparative est de 10 m.

H/2 est égal à 5 m, la construction ne pourra s'implanter à moins de 5 m de la limite séparative.

**Dispositions particulières**

- L'implantation des constructions en limite est possible en cas de construction simultanée ou pour s'accoler à une construction déjà existante en limite.
- L'implantation des annexes est libre.
- La mise en place de dispositifs techniques nécessaires au renforcement de l'isolation thermique par l'extérieur des constructions préexistantes à la date d'approbation du PLU est possible dans la marge de prospect dans la limite de 40 centimètres.
- L'implantation des constructions en souterrain par rapport au terrain naturel et des équipements d'intérêt collectif et services publics ainsi que leurs ouvrages techniques est libre.

- **Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

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

Une distance d'au moins 6 mètres est imposée entre deux constructions principales non contiguës.

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

L'implantation des annexes est libre.

- **Implantation des constructions par rapport aux cours d'eau**

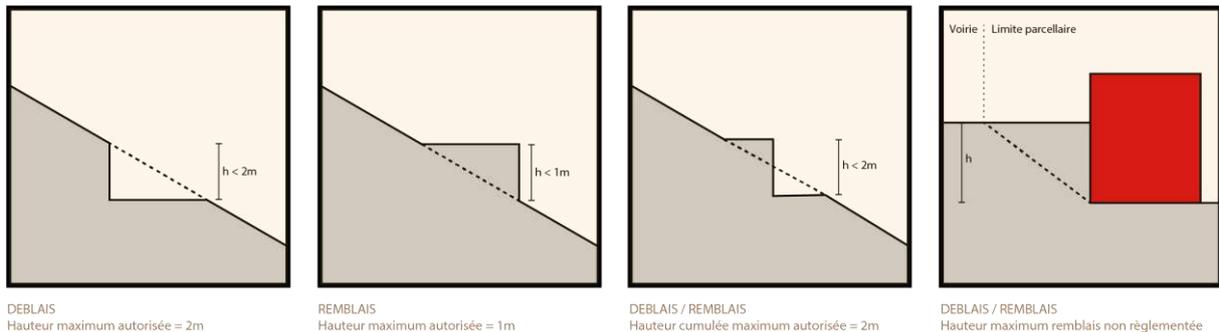
A l'intérieur du périmètre d'étude du PPRn, dans la zone de recul établie au regard de la prise en compte du risque fort de crue torrentiel une marge « non aedificandi » s'applique à toute construction, tout remblai et tout dépôt de matériaux. Cette marge devra conserver un caractère végétal.

## AUb 2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### 2.2.1 Intégration des constructions

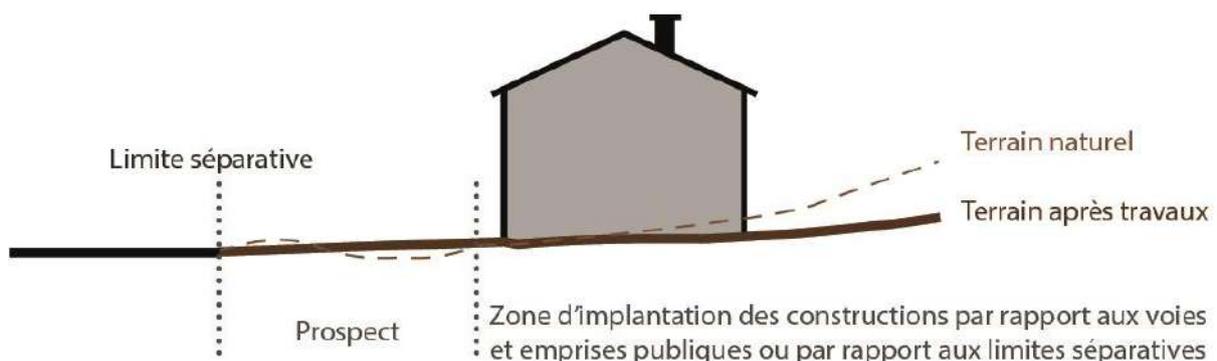
L'implantation des constructions ou installations doit rechercher la meilleure adaptation au terrain naturel, afin de limiter au maximum les déblais et les remblais. Les déblais liés à la construction seront répandus sur la parcelle, de préférence, ou évacués.

Les remblais liés aux constructions sont limités à 1 mètre et, en chaque point de la parcelle, la hauteur totale cumulée déblais/remblais devra être inférieure à 2 mètres.



Dans le cas d'un terrain en forte pente (pente moyenne du tènement supérieure ou égale à 20%), où l'accès à la construction s'effectuerait au même niveau que la voirie, la hauteur des remblais au niveau du raccordement entre la voirie et la construction n'est pas réglementée.

Les mouvements de terre dans les prospects seront limités à +/- 0,50m pour arriver au terrain naturel (TN) en limite séparative.



### 2.2.2 Caractère et expression des façades

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

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

### 2.2.3 Toitures

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

- **Règles générales**

#### Nombre de pans

Les toitures des constructions principales seront à 2 pans minimum, sauf règles différentes définies dans les OAP.

Seront également à 2 pans minimum :

- les volumes rapportés en pignon (extension, auvent) s'ils sont liés par un faitage ou une noue,
- les annexes isolées construites hors des limites séparatives.

Pour les volumes rapportés en pignon du bâtiment principal, un seul pan pourra être admis pour des motifs de cohérence architecturale ou énergétique dûment justifiés dans le projet architectural de la demande.

Les débords seront obligatoires pour les toitures à 2 pans ou plus et proportionnés au volume de bâtiment sauf lorsque la construction est édifiée en limite séparative.

#### Pente de la toiture

Les pentes de toitures doivent être comprises entre 50 et 100 %. Cette règle ne s'applique pas aux constructions existantes dont la pente de toiture est inférieure à 50 %.

Par ailleurs, des pentes de toitures différentes sont admises pour les constructions en appentis ou pour les constructions de moins de 20 m<sup>2</sup>.

Les toitures terrasses sont admises dans la limite de 30 % de la projection totale et horizontale de la toiture et sous réserve qu'elles soient accessibles à la construction principale et que leur cohérence architecturale avec cette dernière soit démontrée dans le projet architectural de la demande.

#### Aspect extérieur des matériaux de la couverture

Les couvertures des constructions seront en aspect tuile de teinte terre cuite rouge nuancé, rouge vieilli ou se rapprochant de la teinte dominante environnante. Pour les nouvelles constructions, les teintes sombres (noir, ardoise, anthracite, gris-noir, gris, ...) sont interdites.

L'aménagement et l'extension des toitures existantes en ardoise ou bac acier, pourront être autorisés dans le même matériau ou dans un matériau d'aspect similaire.

- **Règles particulières**

a) Sous réserve de la bonne intégration architecturale de la construction dans le bâti existant et le milieu environnant, les dispositions définies en paragraphe 3.1 ne s'appliquent pas aux :

- ✓ Toitures terrasses végétalisées
- ✓ Toitures solaires

b) Les vérandas et sas d'entrée qui, par définition, ne répondent pas aux mêmes critères que définis en paragraphe 3.1 pourront être admis à condition que la qualité de leur insertion dans le bâtiment principal soit démontrée dans le projet architectural et sous réserve de ne pas conduire à des incohérences énergétiques.

### 2.2.4 Façades

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

La teinte des façades devra être en harmonie avec l'ambiance chromatique du secteur.

Les teintes de façade blanches, vives et claires sont interdites pour les façades, les tons neutres seront privilégiés.

Les appareils de climatisation, les caissons d'aérothermie et les antennes paraboliques sont interdits sur les façades vues depuis l'espace public. Les prises ou rejets d'air de type "ventouse" et les conduits sont interdits en façade sur les nouvelles constructions.

Toutefois, leur intégration en façade pourra être tolérée, de manière exceptionnelle, à condition qu'elle soit habillée. Les coffrets techniques, devront être intégrés dans les murs des constructions ou des clôtures, ou enterrés.

### **2.2.5 Clôtures**

*Les clôtures sont règlementées uniquement en limite de voies et emprises publiques.*

Les clôtures peuvent être constituées de plaques pleines, grille, grillage ou de dispositifs à claire-voie comportant ou non un mur bahut.

Les grillages seront de couleur verte, grise ou noire.

Les haies vives seront composées d'essences variées.

La hauteur totale des clôtures, calculée à partir du terrain naturel, ne doit pas dépasser 1,7m pour les clôtures pleines et 2 m pour les clôtures grillagées, à claire-voie ou végétalisées.

Le constructeur se reportera utilement au guide sur les haies édité par le Conseil Général de l'Isère, consultable en Mairie.

### **2.2.6 Murs de soutènement**

Les pierres d'encrochements utilisés pour les murs de soutènement seront de taille moyenne.

### **2.2.7 Architecture durable**

Sont préconisés les éléments de construction propres à assurer des démarches de développement durable dans l'architecture, à condition qu'ils s'intègrent dans la construction, dans les perspectives architecturales et dans le paysage.

Les constructions présenteront une volumétrie simple, compacte et rechercheront par leur conception et orientation à optimiser les caractéristiques du lieu et les apports solaires.

Dans le cas des constructions neuves, les panneaux solaires devront s'intégrer dans le plan de toiture (sauf impossibilité technique démontrée (orientation, pente de toit, matériau de couverture inadaptés), ou être disposés sur châssis au sol. Leur disposition sur la toiture devra privilégier les symétries, les alignements et les équilibres d'ensemble.

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

Les équipements liés aux énergies renouvelables (capteurs solaires, photovoltaïques, pompes à chaleur, etc.) doivent être adaptés à la logique architecturale des constructions et à leur environnement patrimonial et paysagé.

L'implantation de capteurs solaires en façade est interdite.

## **AUb 2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions**

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

Les espèces végétales autorisées seront des plantations d'essences locales. Les haies mono-spécifiques sont interdites.

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

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

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

- Pour les unités foncières inférieure à 500 m<sup>2</sup> > CPT = 0,2
- Pour les unités foncières entre 501 m<sup>2</sup> et 700 m<sup>2</sup> > CPT = 0,3
- Pour les unités foncières supérieure à 701 m<sup>2</sup> > CPT = 0,4

**Exemple de calcul pour un Coefficient de Pleine Terre fixé à 0,2 et une parcelle de 450 m<sup>2</sup> :**

450 x 0,2 = 90 m<sup>2</sup> de pleine terre

**AUb 2.4 Stationnement**

• **Généralités**

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

L'aire de stationnement comprend un emplacement de 12,50 m<sup>2</sup> (2,50 x 5,00) minimum et une aire de manœuvre adaptée.

Pour toute construction nouvelle, construction après démolition, création de surface de plancher, changement de destination, le nombre d'aire de stationnement à réaliser est celui prévu au paragraphe relatif au stationnement des véhicules motorisés appliqué à la construction ou partie de construction concernée.

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

Le calcul s'effectue selon les normes fixées ci-dessous. En fin de calcul, l'arrondi s'effectue par valeur supérieure à partir de 0,50. En outre, le résultat doit au moins assurer une place par logement.

• **Stationnement des véhicules motorisés**

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

**DESTINATION      SOUS-DESTINATION**

DESTINATION	SOUS-DESTINATION
Habitations	<b>Pour les constructions nouvelles et les reconstructions :</b> Une place par tranche de 60 m <sup>2</sup> de surface de plancher entamée.
	Dans les lotissements ou opérations groupées comprenant 4 logements ou plus, il doit être prévu, de plus, 1 aire de stationnement visiteur banalisée, à raison de 1 place pour 4 logements.
	<b>Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat :</b> Une place de stationnement par logement.

<b>Artisanat et commerce de détail</b> <b>Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle</b>	Une place pour 25m <sup>2</sup> de surface de vente.
<b>Restauration</b> <b>Hébergement hôtelier et touristique</b>	Une place pour 20 m <sup>2</sup> de salle de restaurant et 1 place pour 2chambres. Les règles ne sont pas cumulatives, la plus contraignante est la seule retenue.
<b>Bureaux</b>	Une place pour 20 m <sup>2</sup> de surface de plancher.
<b>Cinéma</b> <b>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</b> <b>Les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</b>	Le nombre de places doit être défini au regard de la nature de chaque projet.

- **Stationnement des vélos**

Pour les constructions à usage d'habitation, ces places seront aménagées dans des locaux fermés, sécurisés et facilement accessibles. Une place de stationnement vélo sera au moins égale à 1,8m<sup>2</sup>. Pour les autres destinations, il pourra s'agir d'emplacements sécurisés et facilement accessibles (*exemple : arceaux*).

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

<b>Habitations</b>	Pour les opérations nouvelles de plus de 4 logements, une place par logement.
<b>Bureaux</b>	Pour toute nouvelle construction, une place pour 50m <sup>2</sup> de surface de plancher.
<b>Equipements d'intérêt collectif et services publics</b>	Le nombre de places doit être défini au regard de la nature de chaque projet.

## PARTIE 3 - Equipements et réseaux

### AUb 3.1 Desserte par les voies publiques

- **Accès**

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

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

- **Voirie**

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche et au retournement des véhicules de lutte contre l'incendie, de déneigement, et le cas échéant, d'enlèvement des ordures ménagères.

## AUb 3.2 Desserte par les réseaux

- **Eau potable**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable. Toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

- **Assainissement**

a) En présence du réseau, toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

b) En l'absence du réseau ou en attente de celui-ci, il est admis un dispositif d'assainissement individuel, conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit, et conforme aux dispositions du Règlement Sanitaire Départemental et du SPANC.

La construction doit pouvoir être directement raccordée au réseau public d'assainissement lorsque celui-ci sera réalisé.

c) L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement.

- **Eaux pluviales**

Dans une approche durable, la gestion à la parcelle des eaux pluviales devra être privilégiée.

L'infiltration sur la parcelle privée doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales (puits perdu, tranchées ou bassin d'infiltration...). Dans le cas où l'infiltration, du fait de la nature du sol ou des dispositions du PPRN, serait impossible ou demanderait des travaux disproportionnés, des solutions alternatives pourront être mises en place (stockage des eaux pluviales et restitution à débit régulé dans le réseau public ou vers un exutoire...).

Le cas échéant, pour toute construction neuve doit être réalisés des dispositifs appropriés pour une évacuation vers un exutoire.

Les projets d'aménagement doivent permettre de stabiliser ou, le cas échéant, diminuer, les rejets des eaux pluviales au réseau public d'assainissement par rapport à ce qu'ils étaient avant travaux.

- **Electricité et réseaux numériques**

Le réseau Moyenne Tension sera réalisé en souterrain sauf en cas d'impossibilité technique ou de coût hors de proportion avec l'aménagement prévu.

Le réseau Basse Tension devra se faire par câbles souterrains ou encastrés. En cas d'impossibilité technique il pourra se faire par câbles isolés pré-assemblés, ces derniers étant posés sur façades ou tendus.

Les réseaux téléphoniques et câblés seront si possible enterrés.

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

## Dispositions applicables à la zone AUc

### CARACTERE DE LA ZONE AUc

La zone **AUc** correspond aux secteurs qui ont un caractère naturel, peu ou pas bâtis, et qui sont destinés à recevoir une urbanisation de densité moyenne regroupant habitat, commerces, services et équipements urbains.

Les voies publiques et les réseaux existants à la périphérie immédiate d'une zone AUc ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les Orientations d'Aménagement et de Programmation et le Règlement définissent les conditions d'ouverture à l'urbanisation de la zone.

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

- Secteur Gerland Nord – OAP n°7,
- Secteur Gerland Sud – OAP n°8.

## PARTIE 1 - Usage des sols et destination des constructions

### **AUc 1.1 Destinations et sous-destinations**

Les constructions et installations sont autorisées dès lors qu'elles sont compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation définies.

#### Destination interdite :

- Exploitation agricole et forestière

#### Sous-destinations suivantes interdites :

- Commerce de gros,
- Industrie,
- Entrepôt.

Les constructions liées à des activités artisanales sont autorisées sous réserves de ne pas générer des risques de nuisances pour les habitations existantes.

#### Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les affouillements et exhaussement du sol sauf ceux nécessaires à la construction et à la gestion des eaux pluviales,
- Les dépôts de toute nature, hors bois de chauffage.

**Secteurs couverts par le Plan de Prévention des Risques Naturels :** l'usage et l'affectations des sols, constructions et activités devront être conformes au Plan de Prévention des Risques Naturels présent à l'annexe « 5.2 Risques naturels » du PLU.

### **AUc 1.2 Mixité fonctionnelle et sociale**

Les programmes d'au moins 10 logements devront comporter un minimum 30% de logements locatifs sociaux. La surface de plancher de ces logements représentera au minimum 30 % de la surface de plancher du programme. *Le nombre de logements à réaliser sera arrondi à l'entier le plus proche. L'entier et demi sera arrondi à l'entier inférieur.*

## PARTIE 2 - Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

### AUc 2.1 Volumétrie et implantation des constructions

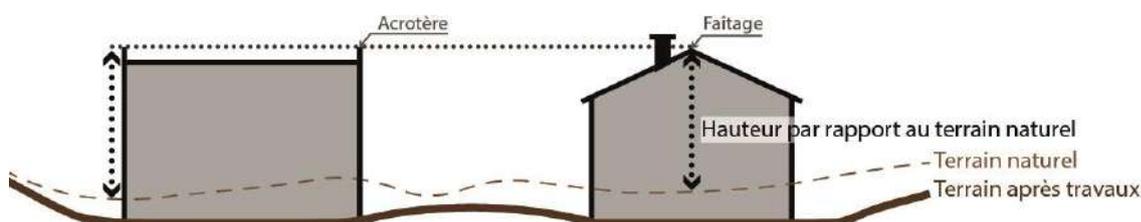
#### 2.1.1 Volumétrie des constructions

- **Hauteur maximale des constructions :**

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

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

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



La hauteur des annexes est limitée à 4,5m.

La hauteur des constructions est limitée à 9 mètres.

La mise en place de dispositifs techniques nécessaires au renforcement de l'isolation thermique des constructions préexistantes à la date d'approbation du PLU est possible au-delà de la hauteur maximale autorisée dans la limite de 40cm.

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

#### 2.1.2 Implantation des constructions

- **Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

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

*Les voies privées ouvertes à la circulation ne sont pas concernées par les règles suivantes.*

Les constructions doivent respecter un recul minimum de :

- 5 mètres de l'axe des voies communales,
- 10 mètres de l'axe des routes départementales,
- 25 mètres de l'axe de la route départementale 525.

L'implantation dans les marges de recul décrites ci-avant est possible dans les cas suivants :

- L'implantation des équipements d'intérêt collectif et services publics ainsi que leurs ouvrages techniques.
- Les aménagements de mise en accessibilité aux personnes à mobilité réduite.
- Les annexes de moins de 20 m<sup>2</sup> et les bassins de baignade.

- **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

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

#### Dispositions générales

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

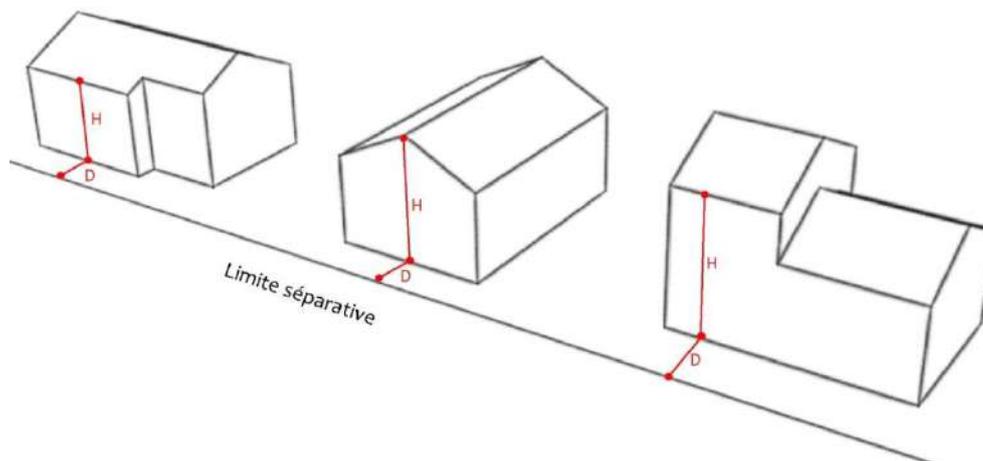


Schéma explicatif de la règle de l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

#### Exemple 1 :

La hauteur (H) de la construction au plus près de la limite séparative est de 5 m.

$H/2$  est égal à 2,5 m mais la construction ne pourra s'implanter à moins de 3m de la limite séparative.

#### Exemple 2 :

La hauteur (H) de la construction au plus près de la limite séparative est de 10 m.

$H/2$  est égal à 5 m, la construction ne pourra s'implanter à moins de 5 m de la limite séparative.

#### Dispositions particulières

- L'implantation des constructions en limite est possible en cas de construction simultanée ou pour s'accoler à une construction déjà existante en limite.
- L'implantation des annexes est libre.
- L'implantation des constructions en souterrain par rapport au terrain naturel et des équipements d'intérêt collectif et services publics ainsi que leurs ouvrages techniques est libre.

- **Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

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

Une distance d'au moins 6 mètres est imposée entre deux constructions principales non contiguës.

L'implantation des annexes est libre.

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

- **Implantation des constructions par rapport aux cours d'eau**

A l'intérieur du périmètre d'étude du PPRn, dans la zone de recul établie au regard de la prise en compte du risque fort de crue torrentiel une marge « non aedificandi » s'applique à toute construction, tout remblai et tout dépôt de matériaux. Cette marge devra conserver un caractère végétal.

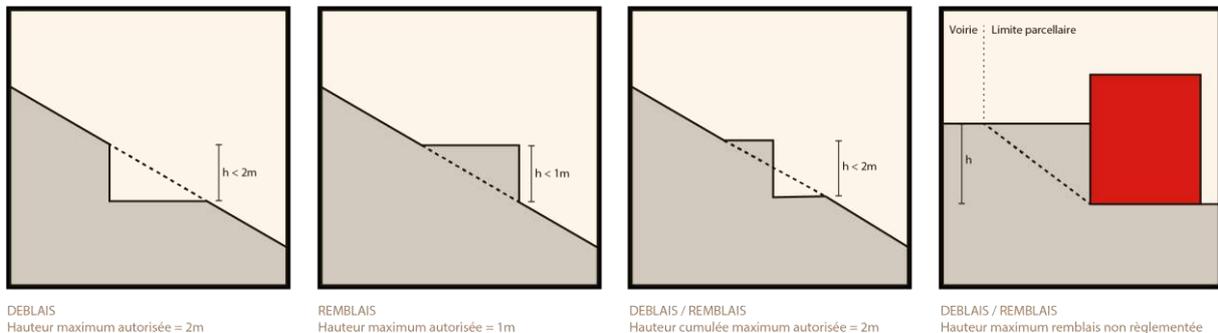
## AUc 2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Il est fortement conseillé de consulter l'avis de l'architecte conseil de la commune en amont de chaque projet de construction, aménagement ou restauration. Ce service est gratuit.

### 2.2.1 Intégration des constructions

L'implantation des constructions ou installations doit rechercher la meilleure adaptation au terrain naturel, afin de limiter au maximum les déblais et les remblais. Les déblais liés à la construction seront répandus sur la parcelle, de préférence, ou évacués.

Les remblais liés aux constructions sont limités à 1 mètres et, en chaque point de la parcelle, la hauteur totale cumulée déblais/remblais devra être inférieure à 2 mètres.



Dans le cas d'un terrain en forte pente (pente moyenne du tènement supérieure ou égale à 20%), où l'accès à la construction s'effectuerait au même niveau que la voirie, la hauteur des remblais au niveau du raccordement entre la voirie et la construction n'est pas réglementée.

Les mouvements de terre dans les prospects seront limités à +/- 0,50m pour arriver au terrain naturel (TN) en limite séparative.



### 2.2.2 Caractère et expression des façades

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

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

### 2.2.3 Toitures

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

- **Règles générales**

#### Nombre de pans

Les toitures des constructions principales seront à 2 pans minimum, sauf règles différentes définies dans les OAP.

Seront également à 2 pans minimum :

- les volumes rapportés en pignon (extension, auvent) s'ils sont liés par un faîtage ou une noue,
- les annexes isolées construites hors des limites séparatives.

Pour les volumes rapportés en pignon du bâtiment principal, un seul pan pourra être admis pour des motifs de cohérence architecturale ou énergétique dûment justifiés dans le projet architectural de la demande.

Les débords seront obligatoires pour les toitures à 2 pans ou plus et proportionnés au volume de bâtiment sauf lorsque la construction est édifiée en limite séparative.

#### Pente de la toiture

Les pentes de toitures doivent être comprises entre 50 et 100 %. Cette règle ne s'applique pas aux constructions existantes dont la pente de toiture est inférieure à 50 %.

Par ailleurs, des pentes de toitures différentes sont admises pour les constructions en appentis ou pour les constructions de moins de 20 m<sup>2</sup>.

Les toitures terrasses sont admises dans la limite de 30 % de la projection totale et horizontale de la toiture et sous réserve qu'elles soient accessibles à la construction principale et que leur cohérence architecturale avec cette dernière soit démontrée dans le projet architectural de la demande.

#### Aspect extérieur des matériaux de la couverture

Les couvertures des constructions seront en aspect tuile de teinte terre cuite rouge nuancé, rouge vieilli ou se rapprochant de la teinte dominante environnante. Pour les nouvelles constructions, les teintes sombres (noir, ardoise, anthracite, gris-noir, gris, ...) sont interdites.

L'aménagement et l'extension des toitures existantes en ardoise ou bac acier, pourront être autorisés dans le même matériau ou dans un matériau d'aspect similaire.

#### Sens du faîtage

Pour les constructions nouvelles exceptées les annexes, le faîtage sera dans le sens de la plus grande longueur. Les lignes de faîtage seront perpendiculaires aux courbes de niveau.

- **Règles particulières**

a) Sous réserve de la bonne intégration architecturale de la construction dans le bâti existant et le milieu environnant, les dispositions définies en paragraphe 3.1 ne s'appliquent pas aux :

- ✓ Toitures terrasses végétalisées
- ✓ Toitures solaires

b) Les vérandas et sas d'entrée qui, par définition, ne répondent pas aux mêmes critères que définis en paragraphe 3.1 pourront être admis à condition que la qualité de leur insertion dans le bâtiment principal soit démontrée dans le projet architectural et sous réserve de ne pas conduire à des incohérences énergétiques.

### 2.2.4 Façades

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

La teinte des façades devra être en harmonie avec l'ambiance chromatique du secteur.

Les teintes de façade blanches, vives et claires sont interdites pour les façades, les tons neutres seront privilégiés.

Les appareils de climatisation, les caissons d'aérothermie et les antennes paraboliques sont interdits sur les façades vues depuis l'espace public. Les prises ou rejets d'air de type "ventouse" et les conduits sont interdits en façade sur les nouvelles constructions.

Toutefois, leur intégration en façade pourra être tolérée, de manière exceptionnelle, à condition qu'elle soit habillée. Les coffrets techniques, devront être intégrés dans les murs des constructions ou des clôtures, ou enterrés.

### 2.2.5 Clôtures

*Les clôtures sont règlementées uniquement en limite de voies et emprises publiques.*

Les clôtures peuvent être constituées de plaques pleines, grille, grillage ou de dispositifs à claire-voie comportant ou non un mur bahut.

Les grillages seront de couleur verte, grise ou noire.

Les haies vives seront composées d'essences variées.

La hauteur totale des clôtures ne doit pas dépasser 1,7m pour les clôtures pleines et 2 m pour les clôtures grillagées, à claire-voie ou végétalisées.

Le constructeur se reportera utilement au guide sur les haies édité par le Conseil Général de l'Isère, consultable en Mairie.

Pourront être interdites ou soumises à prescriptions particulières les clôtures dont la typologie et/ou la couleur serait en contradiction manifeste avec les clôtures voisines formant un ensemble homogène.

### 2.2.6 Murs de soutènement

Les pierres d'enrochements utilisés pour les murs de soutènement seront de taille moyenne.

### 2.2.7 Architecture durable

Sont préconisés les éléments de construction propres à assurer des démarches de développement durable dans l'architecture, à condition qu'ils s'intègrent dans la construction, dans les perspectives architecturales et dans le paysage.

Les constructions présenteront une volumétrie simple, compacte et rechercheront par leur conception et orientation à optimiser les caractéristiques du lieu et les apports solaires.

Dans le cas des constructions neuves, les panneaux solaires devront s'intégrer dans le plan de toiture (sauf impossibilité technique démontrée (orientation, pente de toit, matériau de couverture inadaptés), ou être disposés sur châssis au sol. Leur disposition sur la toiture devra privilégier les symétries, les alignements et les équilibres d'ensemble.

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

## AUc 2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions

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

Les espèces végétales autorisées seront des plantations d'essences locales.

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

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

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

Pour les unités foncières inférieure à 500 m <sup>2</sup> >	<b>CPT = 0,2</b>
Pour les unités foncières entre 501 m <sup>2</sup> et 700 m <sup>2</sup> >	<b>CPT = 0,3</b>
Pour les unités foncières supérieure à 701 m <sup>2</sup> >	<b>CPT = 0,5</b>

**Exemple de calcul pour un Coefficient de Pleine Terre fixé à 0,2 et une parcelle de 450 m<sup>2</sup> :**

450 x 0,2 = 90 m<sup>2</sup> de pleine terre

## AUc 2.4 Stationnement

- Généralités**

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

L'aire de stationnement comprend un emplacement de 12,50 m<sup>2</sup> (2,50 x 5,00) minimum et une aire de manœuvre adaptée.

Pour toute construction nouvelle, construction après démolition, création de surface de plancher, changement de destination, le nombre d'aire de stationnement à réaliser est celui prévu au paragraphe relatif au stationnement des véhicules motorisés appliqué à la construction ou partie de construction concernée.

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

Le calcul s'effectue selon les normes fixées ci-dessous. En fin de calcul, l'arrondi s'effectue par valeur supérieure à partir de 0,50. En outre, le résultat doit au moins assurer une place par logement.

- Stationnement des véhicules motorisés**

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

DESTINATION	SOUS-DESTINATION	
Habitations		<p><b>Pour les constructions nouvelles et les reconstructions :</b> Une place par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher entamée.</p> <p>Dans les lotissements ou opérations groupées comprenant 4 logements ou plus, il doit être prévu, de plus, 1 aire de stationnement visiteur banalisée, à raison de 1 place pour 4 logements.</p> <p><b>Pour les aménagements, extensions ou surélévations :</b> La règle ne s'applique qu'à l'augmentation de la surface de plancher en tenant compte, le cas échéant, du nombre de places excédentaires de la construction existante au regard de la règle exigée.</p> <p><b>Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat :</b> Une place de stationnement par logement.</p>
	<p><b>Artisanat et commerce de détail</b></p> <p><b>Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle</b></p>	<p>Une place pour 25m<sup>2</sup> de surface de vente.</p>

	<b>Restauration</b>	Une place pour 20 m <sup>2</sup> de salle de restaurant et 1 place pour 2chambres.
	<b>Hébergement hôtelier et touristique</b>	Les règles ne sont pas cumulatives, la plus contraignante est la seule retenue.
	<b>Bureaux</b>	Une place pour 20 m <sup>2</sup> de surface de plancher.
<b>Equipements d'intérêt collectif et services publics</b>	<b>Cinéma</b>	Le nombre de places doit être défini au regard de la nature de chaque projet.

- **Stationnement des vélos**

Pour les constructions à usage d'habitation, ces places seront aménagées dans des locaux fermés, sécurisés et facilement accessibles. Une place de stationnement vélo sera au moins égale à 1,8m<sup>2</sup>.

Pour les autres destinations, il pourra s'agir d'emplacements sécurisés et facilement accessibles (*exemple : arceaux*). Pour les destinations suivantes, doivent être prévus pour le stationnement des vélos :

<b>Habitations</b>	Pour les opérations nouvelles de plus de 4 logements, une place par logement.
<b>Bureaux</b>	Pour toute nouvelle construction, une place pour 50m <sup>2</sup> de surface de plancher.
<b>Artisanat et commerce de détail</b> <b>Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle</b>	Le nombre de places doit être défini au regard de la nature de chaque projet.

## PARTIE 3 - Equipements et réseaux

### AUc 3.1 Desserte par les voies publiques

- **Accès**

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

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

- **Voirie**

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche et au retournement des véhicules de lutte contre l'incendie, de déneigement, et le cas échéant, d'enlèvement des ordures ménagères.

### AUc 3.2 Desserte par les réseaux

- **Eau potable**

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

- **Assainissement**

a) En présence du réseau, toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

b) En l'absence du réseau ou en attente de celui-ci, il est admis un dispositif d'assainissement individuel, conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit, et conforme aux dispositions du Règlement Sanitaire Départemental et du SPANC.

La construction doit pouvoir être directement raccordée au réseau public d'assainissement lorsque celui-ci sera réalisé.

c) L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement.

- **Eaux pluviales**

Dans une approche durable, la gestion à la parcelle des eaux pluviales devra être privilégiée.

L'infiltration sur la parcelle privée doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales (puits perdu, tranchées ou bassin d'infiltration...). Dans le cas où l'infiltration, du fait de la nature du sol ou des dispositions du PPRN, serait impossible ou demanderait des travaux disproportionnés, des solutions alternatives pourront être mises en place (stockage des eaux pluviales et restitution à débit régulé dans le réseau public ou vers un exutoire...).

Le cas échéant, pour toute construction neuve doit être réalisés des dispositifs appropriés pour une évacuation vers un exutoire.

Les projets d'aménagement doivent permettre de stabiliser ou, le cas échéant, diminuer, les rejets des eaux pluviales au réseau public d'assainissement par rapport à ce qu'ils étaient avant travaux.

- **Electricité et réseaux numériques**

Le réseau Moyenne Tension sera réalisé en souterrain sauf en cas d'impossibilité technique ou de coût hors de proportion avec l'aménagement prévu.

Le réseau Basse Tension devra se faire par câbles souterrains ou encastrés. En cas d'impossibilité technique il pourra se faire par câbles isolés pré-assemblés, ces derniers étant posés sur façades ou tendus.

Les réseaux téléphoniques et câblés seront si possible enterrés.

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

## Dispositions applicables à la zone A

### **CARACTERE DE LA ZONE A**

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

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

La zone A comporte 5 sous-secteurs :

- Un secteur **Aj** délimite les jardins familiaux,
- Un secteur **Ap** délimite les secteurs à préserver sur le plan paysager et/ou écologique,
- Un secteur **Asm** délimite les zones d'alpage accueillant le domaine de ski et d'activités de montagne du Barioz,

## PARTIE 1 - Usage des sols et destination des constructions

### **A 1.1 Destinations et sous-destinations**

Seules sont autorisées les constructions, installations et occupations décrites aux 1.1 et 1.2.

- **Règles générales applicables à l'ensemble des zones A**

#### **Equipements d'intérêt collectif ainsi que leurs ouvrages techniques :**

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

#### **Habitations existantes :**

Les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

L'extension de ces habitations est limitée à 30% de la surface de plancher existante une seule fois après l'approbation du PLU. Cette extension de 30% pourra être réalisée en 2 fois.

Chaque annexe est limitée à une surface de 20m<sup>2</sup>. La totalité d'une annexe ou d'une piscine devra être implantée dans un périmètre de 25m autour de la construction principale (distance calculée à partir du nu extérieur du mur des constructions).

#### **Constructions identifiées au titre de l'article L151.11 2° du Code de l'Urbanisme pouvant faire l'objet d'un changement de destination :**

Les bâtiments identifiés sur le règlement graphique peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination devra s'effectuer à l'intérieur des volumes existants, sans extension autorisée en dehors des volumes.

Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers (CDPENAF).

- **Règles spécifiques à certaines zones A**

**De plus dans la zone A** sont autorisées les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole.

Sont autorisés :

- Le logement des agriculteurs à condition d'avoir un lien direct et nécessaire avec l'exploitation agricole. Le logement devra être intégré ou accolé au bâtiment agricole. Il est limité à 100m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- L'hébergement touristique à la ferme à condition d'être intégré au logement de l'agriculteur.
- Les locaux de vente directe de produits de l'exploitation

**De plus dans la zone Aj**, seuls les abris de jardin et les serres sont autorisés. Pour les abris de jardin, l'emprise au sol maximale autorisée est de 10 m<sup>2</sup>.

La superficie maximum des serres ne pourra pas dépasser 20% de la surface du tènement.

**De plus, la zone Asm :**

- Sont autorisés tous les travaux et constructions relatifs à la pratique du ski, aux remontées mécaniques et à l'aménagement de pistes et notamment les installations techniques liées à l'exploitation ou au développement du domaine skiable dans la mesure où ils sont compatibles avec la protection de l'activité pastorale et la protection des milieux naturels fragiles.
- Sont autorisés les aménagements et les constructions liées à la pratique du ski de fond, des activités de randonnée et des sports de montagne dans la mesure où ils sont compatibles avec la protection de l'activité pastorale et la protection des milieux naturels fragiles.
- Peuvent être autorisées, par arrêté préfectoral, après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers et de la commission départementale compétente en matière de nature, de paysages et de sites, dans un objectif de protection et de mise en valeur du patrimoine montagnard, la restauration ou la reconstruction d'anciens chalets d'alpage ou de bâtiments d'estive, ainsi que les extensions limitées de chalets d'alpage ou de bâtiments d'estive existants lorsque la destination est liée à une activité professionnelle saisonnière.
- L'aménagement, l'extension ou la restructuration des refuges de montagne sont autorisés à condition qu'ils soient ouverts au public.

**De plus, dans les zones Ap et Asm**, seuls les abris agricoles d'une superficie maximum de 30 m<sup>2</sup> sont autorisés.

## **A 1.2 Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités**

**Zones humides et les tourbières repérées au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme :** les occupations et utilisations du sol ci-après sont autorisées, à condition qu'elles préservent ou restaurent le caractère de zone humide (au sens de l'annexe 1 de l'arrêté du 1er octobre 2009 – NOR : DEVO0922936A - et de l'annexe 2 de l'arrêté du 24 juin 2008 –NOR : DEVO0813942A) et de tourbière, et le cas échéant les espèces protégées qui s'y développent (au sens des articles L.411-1 et L.411-2 du Code de l'Environnement) :

- Les travaux d'entretien ou d'exploitation agricole de la couverture végétale (coupes et exportation, broyage in-situ).
- Les travaux qui s'avèreraient indispensables à une bonne gestion de la zone humide et/ou de la tourbière, dans le sens du maintien de sa diversité.
- Les clôtures sans soubassement.
- Les travaux d'entretien des voies, chemins, fossés et réseaux divers existants (aérien et souterrain), dans le respect de leurs caractéristiques actuelles.
- La réalisation d'équipements légers, sans soubassement, à vocation pédagogique, de découverte et/ou de conservation des habitats naturels et des espèces sauvages.
- Dans les zones Asm, les travaux d'entretien des équipements existants et d'exploitation du domaine skiable sous réserve de maintenir le caractère de zone humide et/ou de la tourbière.

**Ripisylves délimités au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme :** toutes constructions et utilisations du sol sont interdites. De plus, le dessouchage, les exhaussements et affouillements ainsi que les clôtures avec des soubassements sont interdits.

Seuls les travaux d'entretien sont autorisés.

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

**Dans les pelouses sèches repérées au titre de l'article L151.23 du Code de l'Urbanisme**, sont autorisés :

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

**Constructions patrimoniales repérées au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme (éléments bâtis n°1 à 3 et n°14 à 72)** : la démolition totale ou partielle ou tous les travaux portant sur un élément repéré au titre de l'article L151.19 du Code de l'urbanisme doit faire l'objet d'une autorisation préalable en application de l'article R421-28 e) du Code de l'Urbanisme.

**Cheminements piétons identifiés au titre de l'article L151-38 du Code de l'Urbanisme** à créer : les occupations ou utilisations du sol portant atteinte à l'objectif de création des chemins piétons pourront être interdites.

**Secteurs couverts par le Plan de Prévention des Risques Naturels** : l'usage et l'affectations des sols, constructions et activités devront être conformes au Plan de Prévention des Risques Naturels présent à l'annexe « 5.2 Risques naturels » du PLU.

## PARTIE 2 - Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

### A 2.1 Volumétrie et implantation des constructions

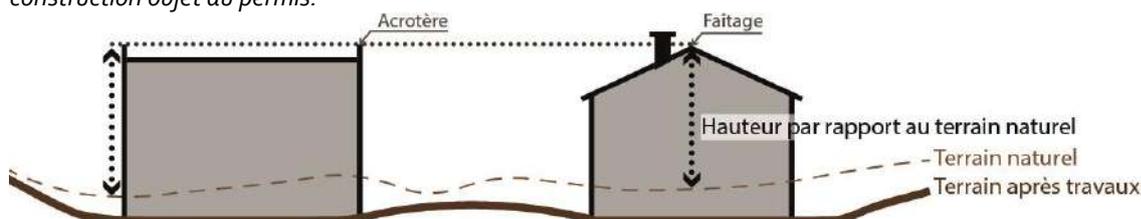
#### 2.1.1 Volumétrie des constructions

- **Hauteur maximale des constructions :**

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

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

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



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

La hauteur des constructions est limitée à 12 mètres.

La hauteur des constructions à usage d'habitation est limitée à 9 mètres.

**De plus, dans la zone Asm**, la hauteur n'est pas réglementée pour les installations techniques liées aux remontées mécaniques.

**Dans la zone Aj**, la hauteur des constructions est limitée à 2,50 mètres.

**Dans la zone Ap**, la hauteur des constructions est limitée à 5 mètres.

### 2.1.2 Implantation des constructions

- **Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :**

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

*Les voies privées ouvertes à la circulation ne sont pas concernées par les règles suivantes.*

Les constructions doivent s'implanter avec un recul minimum de :

- 5 mètres de l'axe des voies communales,
- 10 mètres de l'axe des routes départementales,
- 25 mètres de l'axe de la route départementale 525.

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

- **Implantation des constructions par rapport aux cours d'eau**

#### **A l'intérieur du périmètre d'étude du PPRn**

Dans la zone de recul établie au regard de la prise en compte du risque fort de crue torrentiel une marge « non aedificandi » s'applique à toute construction, tout remblai et tout dépôt de matériaux. Cette marge devra conserver un caractère végétal.

#### **En dehors du périmètre d'étude du PPRn**

Une marge « non aedificandi » de 10 mètres de large doit être respectée, de part et d'autre des sommets des berges des cours d'eau, des ruisseaux et de tout autre axe hydraulique recueillant les eaux d'un bassin versant et pouvant faire transiter un débit de crue suite à un épisode pluvieux.

Cette bande de recul s'applique à toute construction, tout remblai et tout dépôt de matériaux. Cette marge devra conserver un caractère végétal.

Elle peut être éventuellement réduite à 4 mètres pour des cas particuliers pour lesquels une étude démontre l'absence de risque d'érosion, d'embâcle et de débordement (berges non érodable, gorges, lit rocheux, section hydraulique largement suffisante, compte tenu de la taille et de la conformation du bassin versant, ...).

## **A 2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

### **2.2.1 Intégration des constructions**

L'implantation des constructions ou installations doit rechercher la meilleure adaptation au terrain naturel, afin de limiter au maximum les déblais et les remblais. Les déblais liés à la construction seront répandus sur la parcelle, de préférence, ou évacués

### 2.2.2 Caractère et expression des façades

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

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

En Aj, les façades devront être d'aspect bois.

### 2.2.3 Toitures

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

Les couvertures seront de teinte sombre et en harmonie avec les teintes dominantes des toitures éventuellement environnantes. Les teintes claires sont interdites.

Pour les constructions nouvelles, excepté les annexes, les lignes de faîtage seront de préférence perpendiculaires à la courbe de niveau ou éventuellement parallèles à la voie publique pour tenir compte des constructions avoisinantes. Le faîtage sera dans le sens de la plus grande longueur.

Les toitures à un pan sont autorisées pour les bâtiments ouverts sur au moins une de leur longueur.

Les toitures terrasses non végétalisées sont interdites.

#### **De plus, pour les habitations autorisées et leurs annexes :**

##### **Nombre de pans**

Les toitures des constructions principales seront à 2 pans minimum, sauf règles différentes définies dans les OAP.

Seront également à 2 pans minimum :

- les volumes rapportés en pignon (extension, auvent) s'ils sont liés par un faîtage ou une noue,
- les annexes isolées construites hors des limites séparatives.

Pour les volumes rapportés en pignon du bâtiment principal, un seul pan pourra être admis pour des motifs de cohérence architecturale ou énergétique dûment justifiés dans le projet architectural de la demande.

Les débords seront obligatoires pour les toitures à 2 pans ou plus et proportionnés au volume de bâtiment sauf lorsque la construction est édifiée en limite séparative.

##### **Pente de la toiture**

Les pentes de toitures doivent être comprises entre 50 et 100 %. Cette règle ne s'applique pas aux constructions existantes dont la pente de toiture est inférieure à 50 %.

Par ailleurs, des pentes de toitures différentes sont admises pour les constructions en appentis ou pour les constructions de moins de 20 m<sup>2</sup>.

Les toitures terrasses sont admises dans la limite de 30 % de la projection horizontale de la toiture et sous réserve qu'elles soient accessibles à la construction principale et que leur cohérence architecturale avec cette dernière soit démontrée dans le projet architectural de la demande.

##### **Aspect extérieur des matériaux de la couverture**

**Pour les projets situés à une altitude inférieure à 600m**, les couvertures des constructions seront en aspect tuile de teinte terre cuite rouge nuancé, rouge vieilli ou se rapprochant de la teinte dominante environnante. Pour les nouvelles constructions, les teintes sombres (noir, ardoise, anthracite, gris-noir, gris, ...) sont interdites.

L'aménagement et l'extension des toitures existantes en ardoise ou bac acier, pourront être autorisés dans le même matériau ou dans un matériau d'aspect similaire.

**Pour les projets situés à une altitude supérieure à 600m**, les couvertures des constructions seront en aspect tuile de teinte terre cuite rouge nuancé, rouge vieilli, bac-acier ou se rapprochant de la teinte dominante environnante.

### 2.2.4 Façades

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

La teinte des façades devra être en harmonie avec l'ambiance chromatique du secteur.

Les teintes de façade blanches, vives et claires sont interdites pour les façades, les tons neutres seront privilégiés.

**De plus, pour les habitations autorisées et leurs annexes :**

Les appareils de climatisation, les caissons d'aérothermie et les antennes paraboliques sont interdits sur les façades vues depuis l'espace public. Les prises ou rejets d'air de type "ventouse" et les conduits sont interdits en façade sur les nouvelles constructions.

Toutefois, leur intégration en façade pourra être tolérée, de manière exceptionnelle, à condition qu'elle soit habillée. Les coffrets techniques, devront être intégrés dans les murs des constructions ou des clôtures, ou enterrés.

**2.2.5 Clôtures**

Les clôtures ne sont pas souhaitées.

Dans le cas où des clôtures seraient mises en place, elles devront avoir un aspect sobre, à claire voie et seront de type agricole.

Les haies vives seront composées d'essences variées.

Le constructeur se reportera utilement au guide sur les haies édité par le Conseil Général de l'Isère, consultable en Mairie.

**2.2.6 Murs de soutènement**

Les pierres d'enrochements utilisés pour les murs de soutènement seront de taille moyenne.

**2.2.7 Architecture durable**

Sont préconisés les éléments de construction propres à assurer des démarches de développement durable dans l'architecture, à condition qu'ils s'intègrent dans la construction, dans les perspectives architecturales et dans le paysage.

Les constructions présenteront une volumétrie simple, compacte et rechercheront par leur conception et orientation à optimiser les caractéristiques du lieu et les apports solaires.

Dans le cas des constructions neuves, les panneaux solaires devront s'intégrer dans le plan de toiture (sauf impossibilité technique démontrée (orientation, pente de toit, matériau de couverture inadaptés), ou être disposés sur châssis au sol. Leur disposition sur la toiture devra privilégier les symétries, les alignements et les équilibres d'ensemble.

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

**Les dispositions suivantes s'appliquent uniquement aux constructions identifiées au titre de l'article L151.11 2) du Code de l'Urbanisme pouvant faire l'objet d'un changement de destination :**

Pour les bâtiments agricoles autorisés à changer de destination en application de l'article L151-11 2° du Code de l'Urbanisme, les modifications de façade ou de volume devront respecter le caractère d'origine de chaque bâtiment ou partie de bâtiment. Par ailleurs, la mémoire de leur destination d'origine devra demeurer intelligible après transformation. En conséquence pourront être interdits ou soumis à prescriptions particulières les évolutions dans le percement des façades comme dans celui des toitures.

Il est fortement conseillé de consulter l'avis de l'architecte conseil de la commune en amont de chaque projet de construction, aménagement ou restauration. Ce service est gratuit.

## A 2.4 Stationnement

- **Généralités**

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

L'aire de stationnement comprend un emplacement de 12,50 m<sup>2</sup> (2,50 x 5,00) minimum et une aire de manœuvre adaptée.

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

En fin de calcul, l'arrondi s'effectue par valeur supérieure à partir de 0,50. En outre, le résultat doit au moins assurer une place par logement.

Le nombre de places doit être défini au regard de la nature de chaque projet et réalisé en dehors des voies et emprises publiques.

## PARTIE 3 - Equipements et réseaux

### A 3.1 Desserte par les voies publiques

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

### A 3.2 Desserte par les réseaux

- **Eau potable**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable. En cas d'absence de réseau public de distribution ou dans l'attente de sa réalisation, l'alimentation en eau potable à partir d'un captage privé est possible mais dans le respect des dispositions relatives aux distributions privées à usage personnel ou collectif fixées par les articles L1321-1 à L1321-10 du Code de la Santé Publique. Dans le cas où le réseau public d'eau potable n'existerait pas, la collectivité n'est pas tenue de le créer.

- **Assainissement**

a) En présence du réseau, toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

b) En l'absence du réseau ou en attente de celui-ci, il est admis un dispositif d'assainissement individuel, conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit, et conforme aux dispositions du Règlement Sanitaire Départemental et du SPANC.

La construction doit pouvoir être directement raccordée au réseau public d'assainissement lorsque celui-ci sera réalisé.

c) L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement.

- **Eaux pluviales**

Dans une approche durable, la gestion à la parcelle des eaux pluviales devra être privilégiée.

L'infiltration sur la parcelle privée doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales (puits perdu, tranchées ou bassin d'infiltration...). Dans le cas où l'infiltration, du fait de la nature du sol ou des dispositions du PPRN, serait impossible ou demanderait des travaux disproportionnés, des solutions alternatives pourront être mises en place (stockage des eaux pluviales et restitution à débit régulé dans le réseau public ou vers un exutoire...).

Le cas échéant, pour toute construction neuve doit être réalisés des dispositifs appropriés pour une évacuation vers un exutoire.

Les projets d'aménagement doivent permettre de stabiliser ou, le cas échéant, diminuer, les rejets des eaux pluviales au réseau public d'assainissement par rapport à ce qu'ils étaient avant travaux.

- **Electricité et réseaux numériques**

Le réseau Moyenne Tension sera réalisé en souterrain sauf en cas d'impossibilité technique ou de coût hors de proportion avec l'aménagement prévu.

Le réseau Basse Tension devra se faire par câbles souterrains ou encastrés. En cas d'impossibilité technique il pourra se faire par câbles isolés pré-assemblés, ces derniers étant posés sur façades ou tendus.

Les réseaux téléphoniques et câblés seront si possibles enterrés.

## Dispositions applicables à la zone N

### CARACTERE DE LA ZONE N

La zone **N** correspond aux zones naturelles et forestières, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;

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

La zone N comporte 6 sous-secteurs :

- Un secteur **Nb** délimite le groupe de constructions isolées existant au Barbaz,
- Un secteur **Nd** délimite la déchèterie de la commune,
- Un secteur **Nf** délimite le bassin du Flumet,
- Un secteur **NI** délimite les secteurs d'activités de loisirs en plein air implantés sur les abords du bassin du Flumet, au parc Mon Exil, et au parc Champ Sappey.
- Un secteur **Np** délimite les secteurs à préserver sur le plan paysager et/ou écologique (coupures paysagères et corridors écologiques),
- Un secteur **Nsm** délimite des secteurs naturels supports du domaine de ski et d'activités de montagne du Barioz.

## PARTIE 1 - Usage des sols et destination des constructions

### **N 1.1 Destinations et sous-destinations**

Seules sont autorisées les constructions, installations et occupations décrites au 1.1 et 1.2.

- **Règles générales applicables à l'ensemble des zones N**

#### **Equipements d'intérêt collectif et services publics ainsi que leurs ouvrages techniques :**

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

#### **Habitations existantes :**

Les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

L'extension de ces habitations est limitée à 30% de la surface de plancher existante une seule fois après l'approbation du PLU. Cette extension de 30% pourra être réalisée en 2 fois.

Chaque annexe est limitée à une surface de 20m<sup>2</sup>. La totalité d'une annexe ou d'une piscine devra être implantée dans un périmètre de 25m autour de la construction principale (distance calculée à partir du nu extérieur du mur des constructions).

#### **Constructions identifiées au titre de l'article L151.11 2° du Code de l'Urbanisme pouvant faire l'objet d'un changement de destination :**

Les bâtiments identifiés sur le règlement graphique peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination devra s'effectuer à l'intérieur des volumes existants, sans extension autorisée en dehors des volumes.

Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers.

- **Règles spécifiques à certaines zones N**

**De plus, dans la zone N** sont autorisées les constructions et installations nécessaires à l'exploitation forestière.

**De plus, dans la zone Nb** les constructions à destination d'habitation et à sous-destination d'établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale sont autorisées.

**De plus, dans la zone Nd** les constructions à sous-destination de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés sont autorisées.

**De plus, dans la zone Nf** les constructions à sous-destination de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées liés à l'exploitation hydroélectrique du Bassin du Flumet sont autorisées

**De plus, dans la zone Ni** les constructions à sous-destinations d'équipements sportifs sont autorisées, dans le respect de l'article L122-13 du Code de l'Urbanisme.

Les équipements récréatifs, sportifs et de loisirs liés aux activités de plein air, à condition qu'ils soient compatibles avec la vocation du site.

**De plus, dans la zone Np** seuls les abris agricoles d'une superficie maximum de 30 m<sup>2</sup> sont autorisés.

**De plus, la zone Nsm :**

- Sont autorisés tous les travaux et constructions relatifs à la pratique du ski, aux remontées mécaniques et à l'aménagement de pistes et notamment les installations techniques liées à l'exploitation ou au développement du domaine skiable dans la mesure où ils sont compatibles avec la protection de l'activité pastorale et la protection des milieux naturels fragiles.
- Sont autorisés les aménagements et les constructions liées à la pratique du ski de fond, des activités de randonnée et des sports de montagne dans la mesure où ils sont compatibles avec la protection de l'activité pastorale et la protection des milieux naturels fragiles.
- Peuvent être autorisées, par arrêté préfectoral, après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers et de la commission départementale compétente en matière de nature, de paysages et de sites, dans un objectif de protection et de mise en valeur du patrimoine montagnard, la restauration ou la reconstruction d'anciens chalets d'alpage ou de bâtiments d'estive, ainsi que les extensions limitées de chalets d'alpage ou de bâtiments d'estive existants lorsque la destination est liée à une activité professionnelle saisonnière.
- L'aménagement, l'extension ou la restructuration des refuges de montagne sont autorisés à condition qu'ils soient ouverts au public.

## **N 1.2 Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités**

**Zones humides et les tourbières repérées au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme :** les occupations et utilisations du sol ci-après sont autorisées, à condition qu'elles préservent ou restaurent le caractère de zone humide (au sens de l'annexe 1 de l'arrêté du 1er octobre 2009 – NOR : DEVO0922936A - et de l'annexe 2 de l'arrêté du 24 juin 2008 –NOR : DEVO0813942A) et de tourbière, et le cas échéant les espèces protégées qui s'y développent (au sens des articles L.411-1 et L.411-2 du Code de l'Environnement) :

- Les travaux d'entretien ou d'exploitation agricole de la couverture végétale (coupes et exportation, broyage in-situ).
- Les travaux qui s'avéreraient indispensables à une bonne gestion de la zone humide et/ou de la tourbière, dans le sens du maintien de sa diversité.
- Les clôtures sans soubassement.
- Les travaux d'entretien des voies, chemins, fossés et réseaux divers existants (aérien et souterrain), dans le respect de leurs caractéristiques actuelles.
- La réalisation d'équipements légers, sans soubassement, à vocation pédagogique, de découverte et/ou de conservation des habitats naturels et des espèces sauvages.
- Dans les zones Asm, les travaux d'entretien des équipements existants et d'exploitation du domaine skiable sous réserve de maintenir le caractère de zone humide et/ou de la tourbière.

**Ripisylves délimités au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme** : toutes constructions et utilisations du sol sont interdites. De plus, le dessouchage, les exhaussements et affouillements ainsi que les clôtures avec des soubassements sont interdits.

Seuls les travaux d'entretien sont autorisés.

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

**Dans les pelouses sèches repérées au titre de l'article L151.23 du Code de l'Urbanisme**, sont autorisés :

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

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

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

Les Espaces Boisés Classés à conserver, protéger ou créer sont soumis aux prescriptions définies à l'article L113.2 du Code de l'Urbanisme.

**Constructions patrimoniales repérées au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme (éléments bâtis n°1 à 3 et n°14 à 72)** : la démolition totale ou partielle ou tous les travaux portant sur un élément repéré au titre de l'article L151.19 du Code de l'urbanisme doit faire l'objet d'une autorisation préalable en application de l'article R421-28 e) du Code de l'Urbanisme.

**Secteurs couverts par le Plan de Prévention des Risques Naturels** : l'usage et l'affectations des sols, constructions et activités devront être conformes au Plan de Prévention des Risques Naturels présent à l'annexe « 5.2 Risques naturels » du PLU.

## PARTIE 2 - Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

### N 2.1 Volumétrie et implantation des constructions

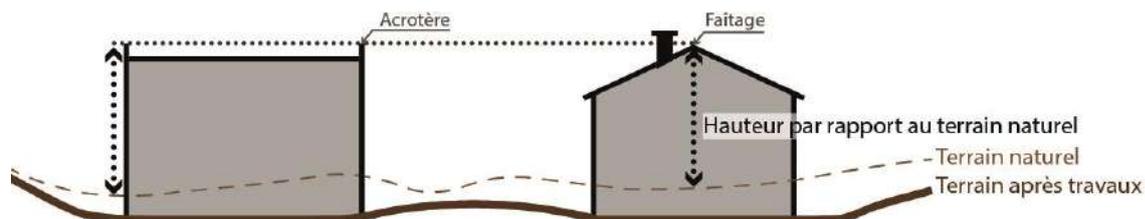
#### 2.1.1 Volumétrie des constructions

- **Hauteur maximale des constructions** :

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

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

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



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

La hauteur maximale des constructions est limitée à 12 mètres.

La hauteur maximale pour les constructions à usage d'habitation est limitée à 9 mètres.

### 2.1.2 Implantation des constructions

- **Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :**

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

*Les voies privées ouvertes à la circulation ne sont pas concernées par les règles suivantes.*

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

Les constructions doivent s'implanter avec un recul minimum de :

- 5 mètres de l'axe des voies communales,
- 10 mètres de l'axe des routes départementales,
- 25 mètres de l'axe de la route départementale 525.

- **Implantation des constructions par rapport aux cours d'eau**

#### A l'intérieur du périmètre d'étude du PPRn

Dans la zone de recul établie au regard de la prise en compte du risque fort de crue torrentiel une marge « non aedificandi » s'applique à toute construction, tout remblai et tout dépôt de matériaux. Cette marge devra conserver un caractère végétal.

#### En dehors du périmètre d'étude du PPRn

Une marge « non aedificandi » de 10 mètres de large doit être respectée, de part et d'autre des sommets des berges des cours d'eau, des ruisseaux et de tout autre axe hydraulique recueillant les eaux d'un bassin versant et pouvant faire transiter un débit de crue suite à un épisode pluvieux.

Cette bande de recul s'applique à toute construction, tout remblai et tout dépôt de matériaux. Cette marge devra conserver un caractère végétal.

Elle peut être éventuellement réduite à 4 mètres pour des cas particuliers pour lesquels une étude démontre l'absence de risque d'érosion, d'embâcle et de débordement (berges non érodable, gorges, lit rocheux, section hydraulique largement suffisante, compte tenu de la taille et de la conformation du bassin versant, ...). »

## N 2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### 2.2.1 Intégration des constructions

L'implantation des constructions ou installations doit rechercher la meilleure adaptation au terrain naturel, afin de limiter au maximum les déblais et les remblais.

### 2.2.2 Caractère et expression des façades

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

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

### 2.2.3 Toitures

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

Les couvertures seront de teinte sombre et en harmonie avec les teintes dominantes des toitures éventuellement environnantes. Les teintes claires sont interdites.

Pour les constructions nouvelles exceptées les annexes, les lignes de faîtage seront de préférence perpendiculaires à la courbe de niveau ou éventuellement parallèles à la voie publique pour tenir compte des constructions avoisinantes.

Le faîtage sera dans le sens de la plus grande longueur.

#### Pour les habitations autorisées et leurs annexes :

##### Nombre de pans

Les toitures des constructions principales seront à 2 pans minimum, sauf règles différentes définies dans les OAP.

Seront également à 2 pans minimum :

- les volumes rapportés en pignon (extension, auvent) s'ils sont liés par un faîtage ou une noue,
- les annexes isolées construites hors des limites séparatives.

Pour les volumes rapportés en pignon du bâtiment principal, un seul pan pourra être admis pour des motifs de cohérence architecturale ou énergétique dûment justifiés dans le projet architectural de la demande.

Les débords seront obligatoires pour les toitures à 2 pans ou plus et proportionnés au volume de bâtiment sauf lorsque la construction est édifiée en limite séparative.

##### Pente de la toiture

Les pentes de toitures doivent être comprises entre 50 et 100 %. Cette règle ne s'applique pas aux constructions existantes dont la pente de toiture est inférieure à 50 %.

Par ailleurs, des pentes de toitures différentes sont admises pour les constructions en appentis ou pour les constructions de moins de 20 m<sup>2</sup>.

Les toitures terrasses sont admises dans la limite de 30 % de la projection totale et horizontale de la toiture et sous réserve qu'elles soient accessibles à la construction principale et que leur cohérence architecturale avec cette dernière soit démontrée dans le projet architectural de la demande.

##### Aspect extérieur des matériaux de la couverture

**Pour les projets situés à une altitude inférieure à 600m**, les couvertures des constructions seront en aspect tuile de teinte terre cuite rouge nuancé, rouge vieilli ou se rapprochant de la teinte dominante environnante. Pour les nouvelles constructions, les teintes sombres (noir, ardoise, anthracite, gris-noir, gris, ...) sont interdites.

L'aménagement et l'extension des toitures existantes en ardoise ou bac acier, pourront être autorisés dans le même matériau ou dans un matériau d'aspect similaire.

**Pour les projets situés à une altitude supérieure à 600m**, les couvertures des constructions seront en aspect tuile de teinte terre cuite rouge nuancé, rouge vieilli, bac-acier ou se rapprochant de la teinte dominante environnante

L'aménagement et l'extension des toitures existantes en ardoise ou bac acier, pourront être autorisés dans le même matériau ou dans un matériau d'aspect similaire.

### 2.2.4 Façades

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

La teinte des façades devra être en harmonie avec l'ambiance chromatique du secteur.

Les teintes de façade blanches, vives et claires sont interdites pour les façades, les tons neutres seront privilégiés.

**Pour les habitations autorisées et leurs annexes :**

Les appareils de climatisation, les caissons d'aérothermie et les antennes paraboliques sont interdits sur les façades vues depuis l'espace public. Les prises ou rejets d'air de type "ventouse" et les conduits sont interdits en façade sur les nouvelles constructions.

Toutefois, leur intégration en façade pourra être tolérée, de manière exceptionnelle, à condition qu'elle soit habillée. Les coffrets techniques, devront être intégrés dans les murs des constructions ou des clôtures, ou enterrés.

**2.2.5 Clôtures**

Les clôtures ne sont pas souhaitées.

Dans le cas où des clôtures seraient mises en place, elles devront avoir un aspect sobre, à claire voie et seront de type agricole.

Les haies vives seront composées d'essences variées.

Le constructeur se reportera utilement au guide sur les haies édité par le Conseil Général de l'Isère, consultable en Mairie.

**2.2.6 Murs de soutènement**

Les pierres d'enrochements utilisés pour les murs de soutènement seront de taille moyenne.

**2.2.7 Architecture durable en zone Nb et pour les habitations autorisées et leurs annexes :**

Sont préconisés les éléments de construction propres à assurer des démarches de développement durable dans l'architecture, à condition qu'ils s'intègrent dans la construction, dans les perspectives architecturales et dans le paysage.

Les constructions présenteront une volumétrie simple, compacte et rechercheront par leur conception et orientation à optimiser les caractéristiques du lieu et les apports solaires.

Dans le cas des constructions neuves, les panneaux solaires devront s'intégrer dans le plan de toiture (sauf impossibilité technique démontrée (orientation, pente de toit, matériau de couverture inadaptés), ou être disposés sur châssis au sol. Leur disposition sur la toiture devra privilégier les symétries, les alignements et les équilibres d'ensemble.

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

**Les dispositions suivantes s'appliquent uniquement aux constructions identifiées au titre de l'article L151.11 2) du Code de l'Urbanisme pouvant faire l'objet d'un changement de destination :**

Pour les bâtiments agricoles autorisés à changer de destination en application de l'article L151-11 2° du Code de l'Urbanisme, les modifications de façade ou de volume devront respecter le caractère d'origine de chaque bâtiment ou partie de bâtiment. Par ailleurs, la mémoire de leur destination d'origine devra demeurer intelligible après transformation. En conséquence pourront être interdits ou soumis à prescriptions particulières les évolutions dans le percement des façades comme dans celui des toitures.

Il est fortement conseillé de consulter l'avis de l'architecte conseil de la commune en amont de chaque projet de construction, aménagement ou restauration. Ce service est gratuit.

## PARTIE 3 - Equipements et réseaux

### N 3.1 Desserte par les réseaux

- **Eau potable**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable. En cas d'absence de réseau public de distribution ou dans l'attente de sa réalisation, l'alimentation en eau potable à partir d'un captage privé est possible mais dans le respect des dispositions relatives aux distributions privées à usage personnel ou collectif fixées par les articles L1321-1 à L1321-10 du Code de la Santé Publique. Dans le cas où le réseau public d'eau potable n'existerait pas, la collectivité n'est pas tenue de le créer.

- **Assainissement**

a) En présence du réseau, toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

b) En l'absence du réseau ou en attente de celui-ci, il est admis un dispositif d'assainissement individuel, conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit, et conforme aux dispositions du Règlement Sanitaire Départemental et du SPANC.

La construction doit pouvoir être directement raccordée au réseau public d'assainissement lorsque celui-ci sera réalisé.

c) L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement.

- **Eaux pluviales**

Dans une approche durable, la gestion à la parcelle des eaux pluviales devra être privilégiée.

L'infiltration sur la parcelle privée doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales (puits perdu, tranchées ou bassin d'infiltration...). Dans le cas où l'infiltration, du fait de la nature du sol ou des dispositions du PPRN, serait impossible ou demanderait des travaux disproportionnés, des solutions alternatives pourront être mises en place (stockage des eaux pluviales et restitution à débit régulé dans le réseau public ou vers un exutoire...).

Le cas échéant, pour toute construction neuve doit être réalisés des dispositifs appropriés pour une évacuation vers un exutoire.

Les projets d'aménagement doivent permettre de stabiliser ou, le cas échéant, diminuer, les rejets des eaux pluviales au réseau public d'assainissement par rapport à ce qu'ils étaient avant travaux.

- **Electricité et réseaux numériques**

Le réseau Moyenne Tension sera réalisé en souterrain sauf en cas d'impossibilité technique ou de coût hors de proportion avec l'aménagement prévu.

Le réseau Basse Tension devra se faire par câbles souterrains ou encastrés. En cas d'impossibilité technique il pourra se faire par câbles isolés pré-assemblés, ces derniers étant posés sur façades ou tendus.

Les réseaux téléphoniques et câblés seront si possible enterrés.

## Annexe n° 1 : Glossaire

### Accès

---

L'accès est la partie de terrain jouxtant la voie de desserte ouverte à la circulation, qu'elle soit publique ou privée, et permettant d'accéder au terrain de la construction ou de l'opération.

En cas de servitude de passage, l'accès est constitué par le débouché de la servitude sur la voie.

### Alignement

---

L'alignement correspond à la limite entre le domaine public routier et les propriétés privées riveraines.

### Annexes

---

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

#### Exemples :

*Sont considérées comme annexe : un garage destiné au stationnement, un abri de jardin, un abri voiture, une piscine, un poste de transformation électrique.*

*Inversement, ne sont pas considérés comme annexe : les locaux professionnels, toute construction réservée en tout ou en partie à l'habitation.*

### Bahut (mur bahut)

---

Mur de faible hauteur qui supporte par exemple un pan de bois, une arcature, une grille.

### Bâtiment

---

Un bâtiment est une construction couverte et close.

### Construction

---

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

### Construction existante

---

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

### Déblai

---

Action de déblayer, consistant à aplanir un terrain par des travaux de terrassement.

## Destinations et sous-destinations

Conformément aux articles R151-27 et R151-28 du code de l'urbanisme, le présent règlement distingue 5 destinations et 20 sous-destinations définies par l'arrêté du 10 novembre 2016.

### ↳ Exploitation agricole et forestière

La destination de construction « exploitation agricole et forestière » prévue au 1° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les deux sous-destinations suivantes :

- exploitation agricole,
- exploitation forestière.

La sous-destination « **exploitation agricole** » recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.

La sous-destination « **exploitation forestière** » recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.

### ↳ Habitation

La destination de construction « habitation » prévue au 2° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les deux sous-destinations suivantes :

- logement,
- hébergement.

La sous-destination « **logement** » recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.

La sous-destination « **hébergement** » recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.

### ↳ Commerce et activité de service

La destination de construction « commerce et activité de service » prévue au 3° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les six sous-destinations suivantes :

- artisanat et commerce de détail, clientèle,
- restauration, hébergement hôtelier et touristique,
- commerce de gros, cinéma.
- activités de services où s'effectue l'accueil d'une

La sous-destination « **artisanat et commerce de détail** » recouvre les constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.

La sous-destination « **restauration** » recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.

La sous-destination « **commerce de gros** » recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.

La sous-destination « **activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle** » recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.

La sous-destination « **hébergement hôtelier et touristique** » recouvre les constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.

La sous-destination « **cinéma** » recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.

### ↳ Equipements d'intérêt collectif et services publics

La destination de construction « équipements d'intérêt collectif et services publics » prévue au 4° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les six sous-destinations suivantes :

- locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés,
- locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés,
- établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale,
- salles d'art et de spectacles,
- équipements sportifs,
- autres équipements recevant du public.

La sous-destination « **locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés** » recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.

La sous-destination « **locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés** » recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.

La sous-destination « **établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale** » recouvre les équipements d'intérêt collectif destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêt collectif hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.

La sous-destination « **salles d'art et de spectacles** » recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.

La sous-destination « **équipements sportifs** » recouvre les équipements d'intérêt collectif destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.

La sous-destination « **autres équipements recevant du public** » recouvre les équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.

### ↳ Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire

La destination de construction « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » prévue au 5° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les quatre sous-destinations suivantes :

- industrie,
- bureau,
- entrepôt,
- centre de congrès et d'exposition.

La sous-destination « **industrie** » recouvre les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.

La sous-destination « **entrepôt** » recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.

La sous-destination « **bureau** » recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.

La sous-destination « **centre de congrès et d'exposition** » recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

**Ne pas confondre "destination" et "usage" ou "affectation"**

Constitue un changement d'usage, et non un changement de destination, la transformation d'un restaurant en magasin de meubles : il s'agit dans les deux cas d'une activité commerciale.

**La qualification des locaux accessoires au titre de l'article L151-29 du Code de l'Urbanisme**

Les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal.

Exemple : Le garage d'une habitation est réputé avoir la même destination que l'habitation.

Dès lors, la transformation d'un garage en chambre n'est pas constitutive d'un changement de destination, mais d'un changement d'usage.

**Extension**

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

**Installations classées pour la protection de l'environnement - ICPE**

On appelle "installations classées pour la protection de l'environnement" les usines, ateliers, dépôts, chantiers et, d'une manière générale, les installations exploitées ou détenues par toute personne physique ou morale, publique ou privée, qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité, la salubrité publiques, soit pour l'agriculture, soit pour la protection de la nature, de l'environnement et des paysages, soit pour l'utilisation rationnelle de l'énergie, soit pour la conservation des sites et des monuments ainsi que des éléments du patrimoine archéologique (article L511-1 du Code de l'Environnement).

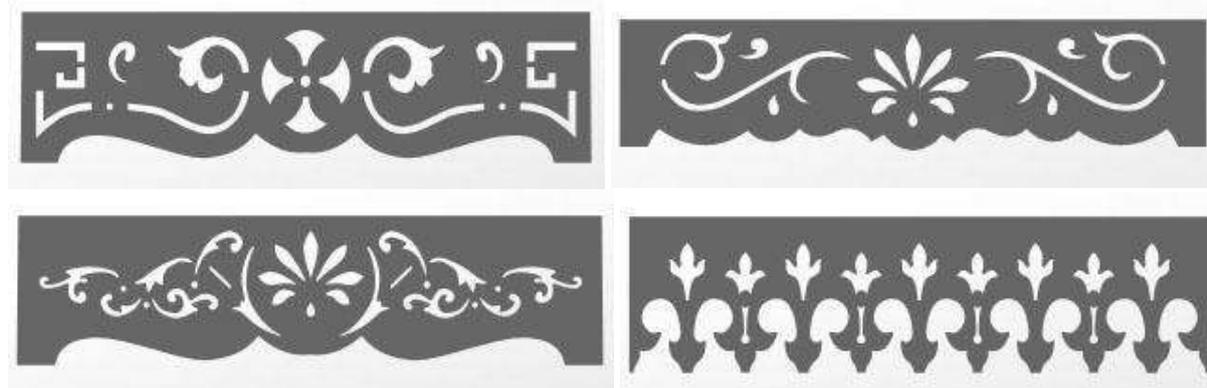
Les activités relevant de la législation des installations classées sont énumérées dans une nomenclature qui les soumet à un régime d'autorisation ou de déclaration en fonction de l'importance des risques ou des inconvénients qui peuvent être engendrés :

- Déclaration : pour les activités les moins polluantes et les moins dangereuses. Une simple déclaration en préfecture est nécessaire
- Enregistrement : conçu comme une autorisation simplifiée visant des secteurs pour lesquels les mesures techniques pour prévenir les inconvénients sont bien connues et standardisées. Ce régime a été introduit par l'ordonnance n°2009-663 du 11 juin 2009 et mis en œuvre par un ensemble de dispositions publiées au JO du 14 avril 2010.
- Autorisation : pour les installations présentant les risques ou pollutions les plus importants. L'exploitant doit faire une demande d'autorisation avant toute mise en service, démontrant l'acceptabilité du risque. Le préfet peut autoriser ou refuser le fonctionnement.

**Lambrequin**

Un lambrequin est un ornement souvent découpé et ajouré de façon décorative et utilisé pour dissimuler les éléments techniques de la façade. Les lambrequins sont souvent utilisés pour dissimuler des gouttières autour d'un toit et les volets roulants en haut des fenêtres, ...

*Exemple de lambrequin non rectiligne et travaillé :*



---

**Modénature**

---

La modénature est un traitement ornemental des éléments obtenue par un travail en creux ou en relief.

---

**Prospect**

---

La bande de prospect est la bande de terrain dans laquelle sont mises en place des dispositions limitant la constructibilité. La bande de prospect correspond à recul entre l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et/ou par rapport aux limites séparatives.

---

**Réhabilitation**

---

Remise aux normes actuelles d'habitabilité d'un bâtiment ancien.

---

**Remblai**

---

Action de remblayer, opération de terrassement consistant à rapporter des terres pour faire une levée ou combler une cavité.

---

**Requalification architecturale**

---

Amélioration de la qualité architecturale d'une construction devenue obsolète.

---

**Restructuration**

---

Opération visant à réaménager et à requalifier une construction devenue inadaptée.

---

**Ripisylve**

---

La ripisylve désigne l'ensemble de la végétation située le long des berges d'un cours d'eau.

---

**Saillie**

---

Partie en avancée sur le nu d'une façade (balcon, corniche, ...). Le nu étant la surface unie de la façade.

---

**Soubassement**

---

Partie inférieure d'un aménagement, d'une construction, massive et continue, située au-dessus du niveau du sol, formée de plusieurs assises, reposant sur les fondations, et servant de base, de support aux parties supérieures.

---

**Surface de plancher**

---

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

- 1/ Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- 2/ Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- 3/ Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- 4/ Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- 5/ Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- 6/ Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;

7/ Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;

8/ D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

### **Toiture terrasse**

---

Toiture dont la pente est inférieure à 15%. Au-delà il s'agit d'une toiture inclinée.

### **Toiture terrasse végétalisée**

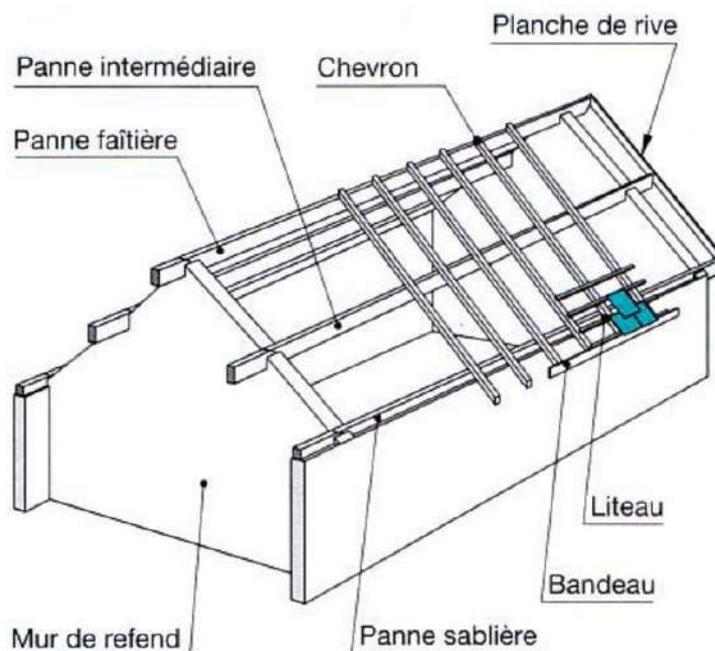
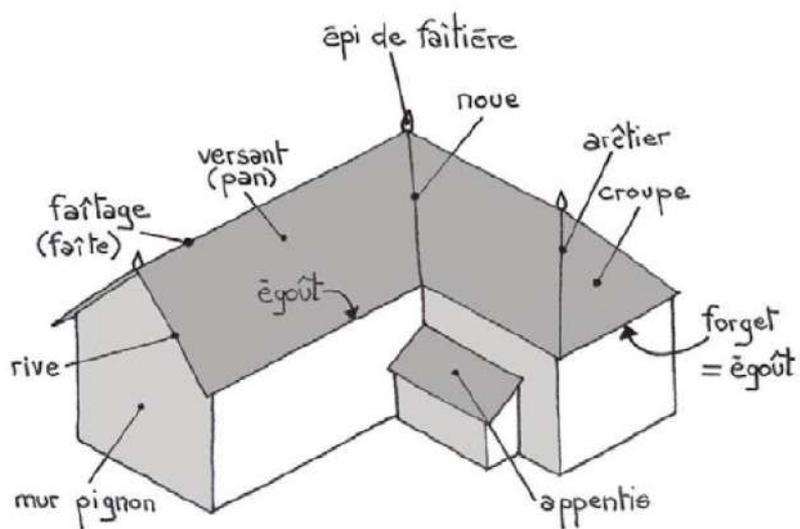
---

Le principe de la toiture végétale consiste à recouvrir d'un substrat végétalisé un toit plat ou à faible pente. La toiture végétalisée consiste en un système d'étanchéité recouvert d'un complexe drainant, composé de matière organique et volcanique, qui accueille un tapis de plantes pré cultivées (sédum, vivaces, graminées...).

Les éléments qui constituent ce type de toit sont :

- La structure portante : le matériau choisi devra supporter la surcharge du type de végétalisation sélectionné.
- L'Nb : le matériau choisi doit avoir une résistance et une compression compatibles avec les surcharges prévues.
- Le système de drainage : protection (bâche ou film plastique) qui empêche la pénétration des racines.
- La couche de drainage et de filtration : système drainant pour écouler l'eau vers le réseau pluvial. Le matériau choisi dépendra de la pente du toit.
- Le substrat de croissance : de la terre ou un substrat artificiel. Les toitures en pleine terre exigent un support résistant.
- La végétation : elle doit être choisie en fonction du climat et de la pente.

**Vocabulaire d'une construction**



## **Voie**

---

Une voie est un espace qui dessert plusieurs propriétés et qui comporte des aménagements permettant la circulation des véhicules. Elle comprend la chaussée, les trottoirs, les aménagements cyclables.

Une voie est privée lorsqu'elle est constituée de parcelles privées bien que son aménagement soit ouvert à la circulation des véhicules.

## **Voies ou emprises publiques**

---

La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant.

L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.

## Annexe n° 2 : Glossaire juridique

### **Article L151.16 du Code de l'Urbanisme** en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier 2016

Le règlement peut identifier et délimiter les quartiers, îlots et voies dans lesquels est préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif.

### **Article L151.19 du Code de l'Urbanisme** en vigueur au 10 août 2016

Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation.

### **Article L151.23 du Code de l'Urbanisme** en vigueur au 10 août 2016

Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, ces prescriptions sont celles prévues aux articles L. 113-2 et L. 421-4. Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent.

### **Article R151.38 du Code de l'Urbanisme** en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier 2016

Les documents graphiques du règlement délimitent dans les zones U et AU, s'il y a lieu :

- 1° Les emplacements réservés en application du 4° de l'article L. 151-41 en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements en précisant la nature de ces programmes ;
- 2° Les secteurs où les programmes de logements doivent, en application de l'article L. 151-14, comporter une proportion de logements d'une taille minimale, en précisant cette taille minimale ;
- 3° Les secteurs où, en application de l'article L. 151-15, un pourcentage des programmes de logements doit être affecté à des catégories de logement en précisant ce pourcentage et les catégories prévues.

## Annexe n° 3 : Palette chromatique

L'article Ua 2.2 « Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère » du règlement du Plan Local d'Urbanisme stipule dans le paragraphe « 5 – Façades » que « Pour le secteur de la Grand'Rue délimité par l'OAP n°1, la couleur des enduits des façades et des menuiseries sera choisie dans la palette chromatique consultable en Mairie et annexé au présent règlement ».

Conformément à ces dispositions et dans le cadre d'une volonté communale en faveur de la requalification du secteur de la Grand'Rue de Saint-Pierre d'Allevard un référentiel de teintes a été mis en place.

Les prescriptions chromatiques portent sur :

- Les toitures,
- Les façades,
- Les menuiseries extérieures.

Le nuancier est élaboré à partir d'un relevé photographique effectué dans le secteur de la Grand'Rue délimité par le périmètre de l'OAP n°1. Il a pour objet d'harmoniser les teintes des constructions au sein de cette voie structurante de la commune historique de Saint-Pierre d'Allevard en évitant le développement de teintes trop disparates dans le cas de la requalification du centre historique de la commune.



**Le choix des teintes des matériaux et peintures doivent être sélectionnées au plus proche de celles préconisées dans les palettes du nuancier communal.**

*L'impression des couleurs dans le présent document est susceptible d'être altérée. Les pétitionnaires sont invités à se référer au nuancier RAL original pour obtenir une reproduction fidèle des couleurs.*

## Les toitures

Les couvertures des constructions seront en aspect tuile de teinte terre cuite rouge nuancé ou rouge vieilli. Il est recommandé d'utiliser des tuiles traditionnelles d'aspect terre cuite plate grand moule ou faiblement galbée. Pour les nouvelles constructions, les teintes sombres (noir, ardoise, anthracite, gris-noir, gris,...) sont interdites.

Les aspects et teintes similaires aux exemples suivants sont à privilégier :



Tuiles losangées



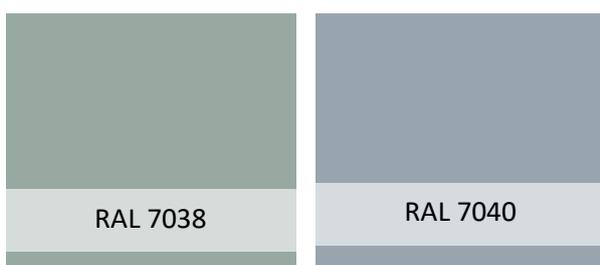
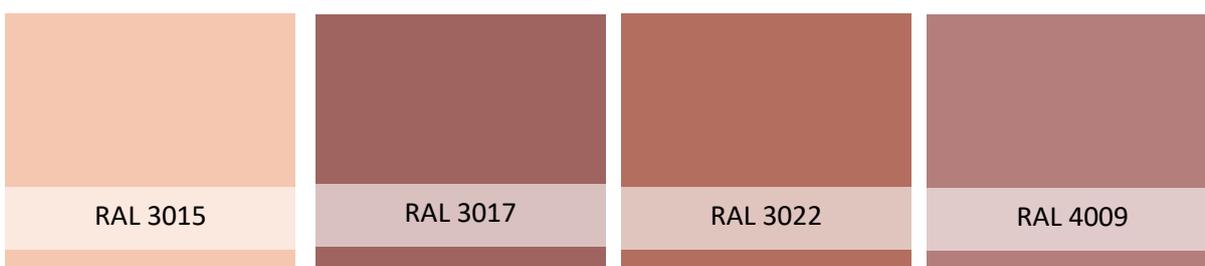
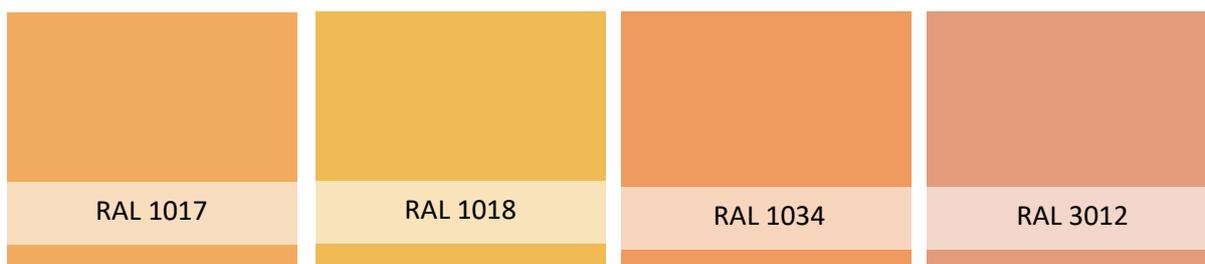
Tuiles faiblement galbées



Tuiles à côte

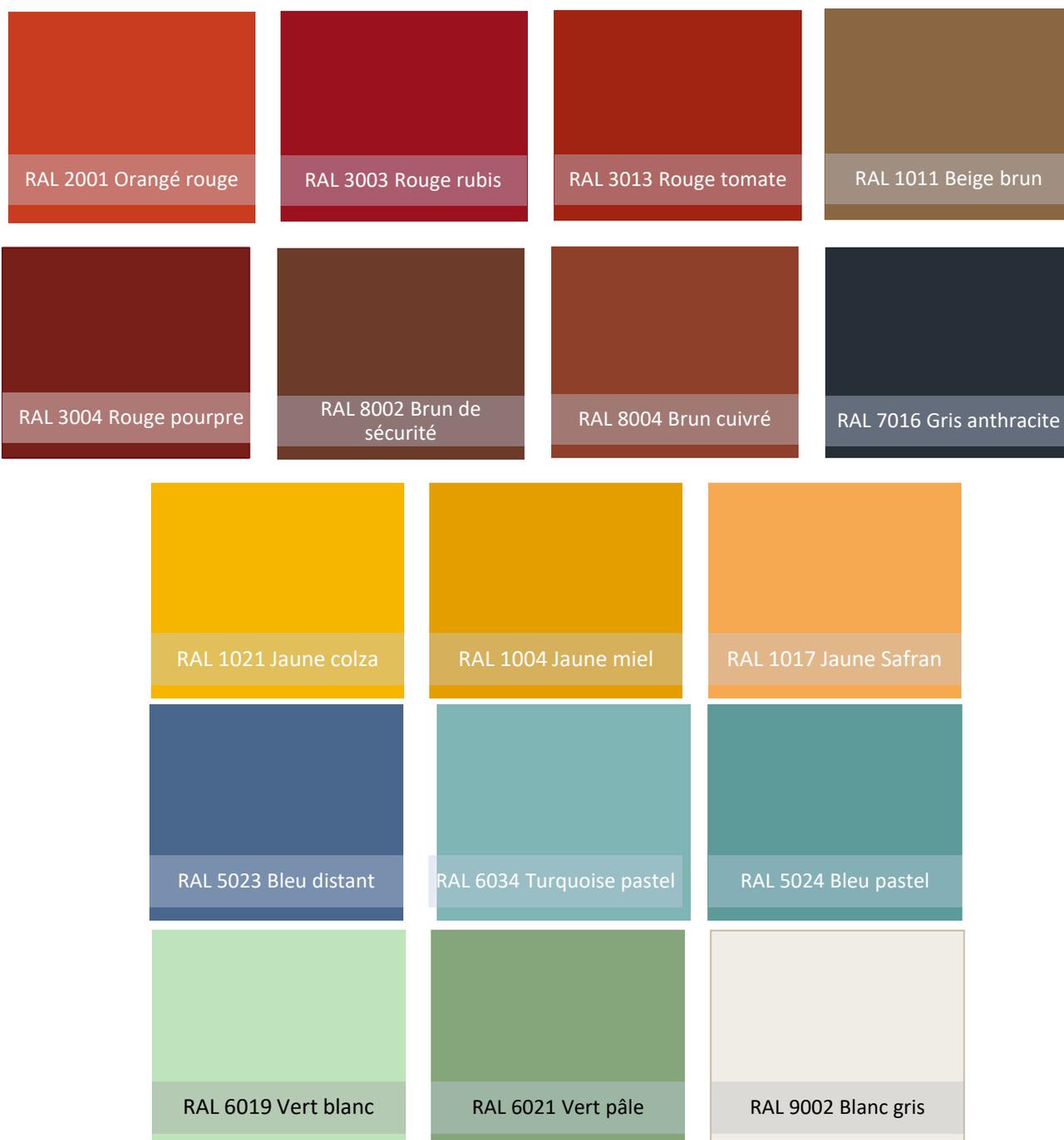
## Les façades

Afin de veiller à une bonne intégration dans le paysage, les teintes suivantes sont à privilégier (norme RAL).



## Les menuiseries

**En Ua**, les volets à deux pans sont obligatoires en façade donnant sur les voies ou emprises publiques. Les volets roulants sont admis pour les portes fenêtres et éventuellement pour les simples fenêtres, à condition que les volets battants existants soient conservés et que les coffrets soient intégrés à la façade ou positionnés sous linteau et habillés par un lambrequin non rectiligne et travaillé. Au regard des coloris existants, la palette de choix est assez large concernant les menuiseries (portes, portails, volets), allant de teintes pastel à des teintes plus soutenues (norme RAL).



## Combinaisons réussies sur édifices anciens ...

Exemple vue sur la commune



### Toiture

Tuiles faiblement galbées rouge vieilli



### Façade

RAL 1018



### Menuiserie

RAL 6021 vert pâle

## Combinaisons réussies sur édifices anciens ...

Exemples vue d'autres communes



### Façade :

RAL 1014



### Menuiserie :

RAL 5023 Bleu distant



### Façade :

RAL 1017



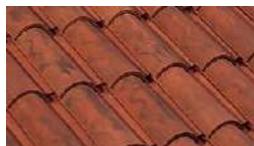
### Menuiserie :

RAL 6021 vert pâle

Briançon - Source : MOIRENC, C. Briançon [photographie] – hermis.fr

## Combinaisons réussies sur édifices anciens ...

Exemples vue d'autres communes



**Toiture :**

Tuiles faiblement galbées rouge vieilli



**Façade :**

RAL 1014



**Menuiserie :**

RAL 6019 Vert blanc



**Façade :**

RAL 3015



**Menuiserie :**

RAL 3004 Rouge pourpre

Annecy - Source : Annecy, le Thiou et le palais de l'isle. Annecy [photographie] – <http://www.tourisme-annecy.net/annecy.html>



**Toiture :**

Tuiles faiblement galbées rouge vieilli



**Façade :**

RAL 1018



**Menuiserie :**

RAL 1021 Jaune colza



**Façade :**

RAL 7040



**Menuiserie :**

RAL 1021 Jaune colza

Buis les Baronnies - Source : la place du marché de Buis-les-Baronnies. Buis-les-Baronnies [photographie] – <https://www.camping-car.eu.com>