SOMMAIRE

TITRE 1 DISPOSITIONS GENERALES 3
TITRE 2 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES (U) 7
TITRE 3 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER (AU) 22
TITRE 3 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES (A) 37
TITRE 4 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES (N) 51

TITRE 1 DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de **LA PIERRE.** Le document devra être conforme aux législations en vigueur.

ARTICLE 2 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

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

Les zones urbaines (U)

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

La zone U comporte :

- Des secteurs Ua correspondant aux secteurs urbanisés mixtes les plus denses de la commune. Il fait l'objet d'un sous-secteur Uaa, extension de la zone Ua sur le secteur du Mas du Nan,

- Des secteurs Uc correspondant aux secteurs de hameaux, au sein desquels la densité est limitée.

Les zones à urbaniser (AU)

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

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

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

Le PLU comprend les secteurs de future urbanisation suivants :

- Des secteurs 1AU : dits « ouvert », voués à être urbanisés à court ou moyen terme, et dont l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée à une opération d'ensemble. Le secteur 1AUa correspond au projet d'urbanisation et de structuration de la rue de la mairie. Le secteur 1AUb correspond à l'urbanisation de la partie Sud du chemin de Veaubeaunnais. Ces secteurs font l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation.

- secteur 2AU : dit « fermé » et dont l'ouverture à l'urbanisation devra faire l'objet d'une modification du présent PLU. Le secteur 2AU se situe sur la partie Nord du chemin de Veaubeaunnais.

Les zones agricoles (A)

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

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

La zone A comprend des sous-secteurs :

- Aco : secteurs agricoles constitutifs d'un corridor écologique,

- As : zone agricole stricte, protégée en raison de la présence d'une ZNIEFF (zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique) et/ou d'une Zone Humide.

Les zones naturelles et forestières (N)

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

La zone N comprend des sous-secteurs :

- Nm : secteurs naturels comprenant le Manoir de Veaubeaunnais,

- Nco : secteurs naturels constitutifs d'un corridor écologique,

- Ns : zone naturelle stricte, protégée en raison de la présence d'une ZNIEFF (zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique) et/ou d'une Zone Humide.

Les emplacements réservés, servitudes de pré-localisation des équipements publics et les espaces boisés classés

Le PLU comporte des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt collectif, aux espaces verts. Ils sont reportés sur le document graphique et énumérés en annexe.

Le PLU comporte également des secteurs classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer en application des articles L. 130-1 à L. 130-6 du code de l'urbanisme. Ils sont reportés sur le document graphique.

Le classement de terrains en espace boisé au document graphique du PLU, au titre de l'art L 130-1 du code de l'urbanisme, interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements.

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

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

Les périmètres de protection du captage d'eau potable

La commune de La Pierre est couverte par un périmètre de protection du captage d'eau potable. Le document graphique reprend l'intégralité de ces périmètres selon leur classification :

- « pi » : périmètre immédiat ;

- « pr » : périmètre rapproché.

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

Les secteurs de future urbanisation à court terme sont concernés par des orientations d'aménagement et de programmation repérées sur le document graphique, en application de l'article L.123-5 du code de l'urbanisme.

Le présent règlement fait références aux OAP suivantes :

- OAP 1 : rue de la Mairie - secteur 1AUa

- OAP 2 : chemin de Veaubeaunnais Sud– secteur 1AUb

ARTICLE 3 : GLOSSAIRE

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

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

Coefficient d'Emprise au sol (CES): L'emprise au sol des constructions, est un rapport entre la projection verticale au sol des constructions de tous types (y compris dépassé de toits si supérieur à un mètre) et la surface du tènement foncier support. L'emprise au sol des constructions s'exprime par un coefficient, le coefficient d'emprise au sol (CES) qui est en pourcentage. Le C.E.S comprend l'ensemble des constructions édifiées au niveau du sol (construction principale et annexes).

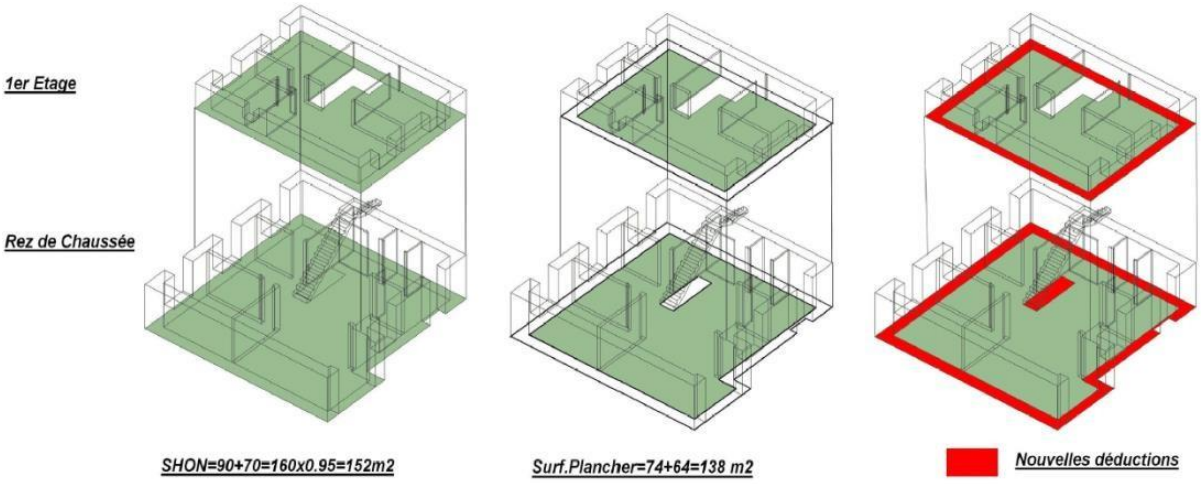
Emprise d'une voie : L'emprise d'une voie correspond à la largeur cumulée de la chaussée, des accotements et trottoirs, des fossés et talus.

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

Hauteur : La hauteur des constructions est mesurée en tout point du bâtiment à partir du sol naturel existant avant travaux jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées exclus). Dans le cas du secteur 1AUa, rue de la mairie, la hauteur se mesure par rapport au niveau de voirie, afin de tenir compte de la topographique du secteur.

Limites séparatives : Les limites séparatives correspondent aux limites entre propriétés privées.

Surface de plancher : Elle est la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert sous hauteur de plafond supérieure à 1,80 m. Cette surface est calculée à partir du nu intérieur des façades, l'épaisseur des murs extérieurs n'étant pas comptabilisée.



Terrain naturel : Le terrain naturel est le terrain avant toute construction. Lorsqu'il s'agit d'une extension, le terrain naturel est celui qui existe à la date du dépôt du permis de construire, qu'il soit "naturel" ou non.

TITRE 2 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES (U)

► Caractère de la zone U

La zone U intègre les secteurs urbanisés les plus denses de la commune, desservis par les réseauxcollectifs de la commune. Dans cette zone, les capacités des équipements collectifs permettent la réalisation de constructions nouvelles avec une densité proche des constructions traditionnelles et une architecture qui s'insère bien dans le contexte traditionnel. Ce secteur est voué à accueillir tant des constructions à usage d'habitation que des commerces et services, des activités artisanales non nuisantes ou des équipements publics compatibles avec la fonction résidentielle.

Le PLU distingue :

- des secteurs Ua, correspondant aux secteurs les plus denses de la commune,

- un sous-secteur Uaa correspond au secteur du Mas du Nan, en extension des secteurs denses,

- des secteurs Uc correspondant aux hameaux,

- un secteur Ucr, correspondant à un hameau soumis à des risques d'inondation et dont le potentiel urbanisable est gelé avant la réalisation des travaux Isère amont.

Les nouvelles constructions, ainsi que les travaux sur les constructions existantes doivent prendre en compte la présence de Monuments Historiques classés ou inscrits (Manoir de Veaubeaunnais, Château). Chaque Monument Historique dispose d'un périmètre de protection, reporté sur le plan de zonage. Au sein de ce périmètre, chaque autorisation de construire est soumise à l'avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France.

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

De plus, le Maire peut être amené à recourir à l'article R111-2 du code de l'urbanisme qui précise que le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales en raison notamment de l'existence d'un risque naturel et de son évolution.

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

► Article U1 : Occupations et utilisations du sol interdites

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

1. La création d'activités soumises à autorisation et à déclaration en application de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement,
2. Les industries et les nouveaux entrepôts,
3. Les nouveaux bâtiments à usage agricole ou forestier ainsi que les constructions destinées à l'élevage des animaux (poulaillers, clapiers, chenils…),
4. L'aménagement de terrains destinés à toute forme de camping, caravanage, ainsi que les parcs résidentiels de loisir (P.R.L.) et habitations légères de loisir (H.L.L.),
5. Le stationnement de caravanes isolées sur un terrain non bâti,
6. Les dépôts de ferrailles de matériaux divers et de déchets, ainsi que de vieux véhicules,
7. Les ouvertures et l'exploitation de carrières.

De plus, dans le sous-secteur Uaa est interdite : Toute construction dans une bande de terrain d'une largeur de 10 mètres, attenant au ruisseau de la Pierre, lequel a été identifié comme un « corridor écologique » (en application du règlement des secteurs Aco et Nco et des secteurs identifiés au titre de l'article L.123-1-5-III-2°).

► Article U2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Rappels :

- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.

- Toute nouvelle construction ou agrandissement doit se conformer à la règlementation en vigueur en matière de nuisances sonores.

Sont autorisés sous condition :

1. Les équipements, constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
2. Les affouillements ou exhaussements du sol dans la limite de 60 cm par rapport au terrain naturel initial,
3. Les affouillements ou exhaussements du sol s'ils sont indispensables aux constructions et installations autorisées (application du PPR et du PPRI),
4. Les constructions ou extensions à usage d'activité économique, artisanales, commerciales et de services, compatibles avec la fonction résidentielle de la zone,

5. L'aménagement et la transformation des bâtiments existants avec ou sans changement de destination dans le volume existant,

6. La reconstruction à l'identique des bâtiments détruits; depuis moins de 10 ans, conformément à l'article L111-3 du code de l'urbanisme,

7. Les aménagements de bâtiment d'exploitation agricole existants pour les besoins liés à l'activité agricole, à condition qu'ils n'entraînent pas une incommodité pour le voisinage.

SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

► Article U3 : Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Accès :

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, à la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les accès doivent satisfaire aux règles minimales de sécurité pour permettre d'effectuer des entrées et/ou des sorties sans danger (plateforme de sécurité). Pour ce faire, il peut être imposé d'implanter le portail en retrait afin de permettre le stationnement d'un véhicule.

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

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

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

Voirie :

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

A titre indicatif, les voies desservant plus de 3 parcelles doivent comprendre une largeur minimaled'emprise de 4 m.

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

Les espaces réservés aux piétons et aux cycles (cheminements, trottoirs, …) doivent être d'une largeur suffisante afin de garantir leur sécurité, leur confort et leur accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

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

► Article U4 : Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

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

Eaux superficielles et souterraines :
Les installations, ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins non domestiques, entraînant des prélèvements sur les eaux superficielles ou souterraines restituées ou non, sont soumis au régime d'autorisation ou de déclaration.

Assainissement

Eaux usées domestiques :

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

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

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

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

Eaux usées non domestiques :

Les installations, ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins non domestiques entraînant des déversements, écoulements, rejets, même non polluants sont soumis à autorisation ou à déclaration. Quand le système est de type séparatif, seules les eaux usées doivent être rejetées dans le réseau d'eaux usées.

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

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

Eaux pluviales :

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

Sauf impossibilités techniques (géologie défavorable du terrain), la gestion des eaux pluviales doit favoriser l'infiltration au niveau de la parcelle.

Dispositions concernant la gestion des eaux pluviales :

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

Des dispositifs de rétention et de récupération sur place des eaux pluviales (containers de récupération des eaux de toitures, citerne enterrée, bassin végétalisé, puits d'infiltration, noues, fossés, …) pourront être imposés par les services compétents au niveau de chaque parcelle et/ou de l'ensemble de l'opération. Ils doivent être adaptés à la nature du terrain et à l'opération.

Rétention des eaux pluviales :

Dans les secteurs identifiés au schéma directeur d'eaux pluviales (reportés sur le plan de zonage), chaque projet devra respecter, en fonction du bassin versant dans lequel il s'inscrit, les prescriptions suivantes :

Zone	Bassin Versant	Débit de fuite maximum	Rétention indicative
1	Nord	23 litres par seconde par hectare	131 m² par hectare
2	Centre	24 litres par seconde par hectare	133 m² par hectare
3	Sud	36 litres par seconde par hectare	114 m² par hectare

Rappel : le décret 93.743, en application de l'article 10 de la Loi sur l'eau de janvier 1992 précise les activités, travaux, ouvrages et installations susceptibles d'avoir une incidence sur la qualité et l'écoulement des eaux et qui sont soumis à autorisation ou à déclaration.

Ruisseaux et chantournes :

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

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

Réseaux électricité et de téléphone :

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

► Article U5 : Surface minimale des terrains

Sans objet.

► Article U6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

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

Si la voie est concernée par un plan d'alignement, le pétitionnaire est tenu de s'y référer.

L'implantation des constructions doit se faire en libérant le plus d'espace libre possible sur la parcelle dans un souci d'économiser l'espace et de limiter l'imperméabilisation des sols.

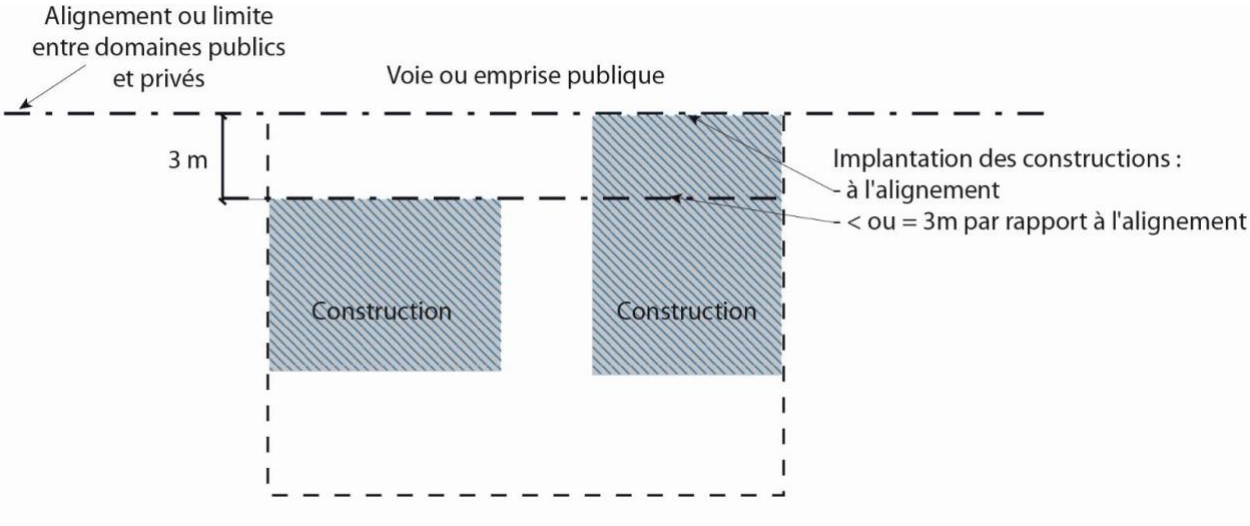
Les constructions doivent s'implanter :

- soit à l'alignement des voies,

- soit à une distance minimum de 3 m par rapport aux emprises publiques.

La règle générale s'applique en tout point du bâtiment, sauf adaptations concernant les encorbellements, saillies de toiture, balcons, qui pourraient ne pas être pris en compte dans la limite de 1 mètre de dépassement, sous réserve de garantir le bon fonctionnement et la sécurité des voies.

Illustrations indicatives de la règle :



Dans les secteurs concernés par l'application de la servitude non aedificandi le long de la RD 523, les constructions nouvelles doivent respecter un recul minimum de 35 m par rapport à l'axe de la voie, hors annexe et piscine.

Pour les constructions déjà existantes dans cette marge de recul, leurs transformations et aménagements sont autorisés dans cette dernière.

Des adaptations à la règle générale peuvent être exceptionnellement autorisées ou prescrites pour les futures opérations de construction ou d'aménagement compte tenu des caractéristiques particulières du terrain d'assiette et de l'urbanisation existante environnante, notamment selon le recul des constructions sur les parcelles adjacentes (fonctionnement, accès, espaces libres,…).

<u>Dispositions particulières</u>

- Des règles particulières peuvent être autorisées ou prescrites pour toute construction, notamment les ouvrages d'intérêt général tels que transformateurs d'énergie électrique, ainsi que pour les équipements relatifs aux ordures ménagères.

- Les dispositions de cet article ne s'appliquent ni aux piscines ni aux annexes qui n'ont pas à respecter de recul par rapport aux voies.

► Article U7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

L'implantation des constructions doit se faire en libérant le plus d'espace libre possible sur la parcelle dans un souci d'économiser l'espace et de limiter l'imperméabilisation des sols.

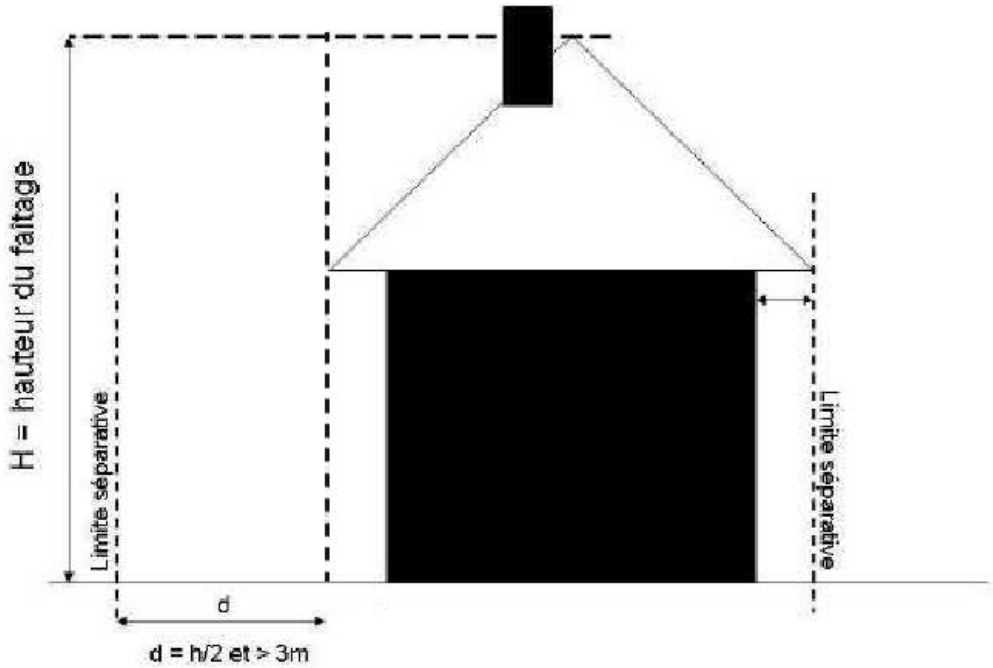
Les constructions principales doivent s'implanter:

- soit sur la limite parcellaire ;

- soit à une distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est la plus rapprochée au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points : d = H/2 sans être inférieure à 3 mètres.

La règle générale s'applique en tout point du bâtiment.

Illustration indicative de la règle :



Des adaptations à cette règle peuvent être exceptionnellement autorisées ou prescrites pour que les opérations à venir s'intègrent à l'urbanisation existante (fonctionnement, accès, espaces libres,…) compte tenu des caractéristiques particulières du terrain d'assiette.

Des règles particulières pourront être autorisées ou prescrites pour les équipements publics et notamment les ouvrages d'intérêt général tels que transformateurs d'énergie électrique ou les chaufferies collectives.

Dispositions particulières :

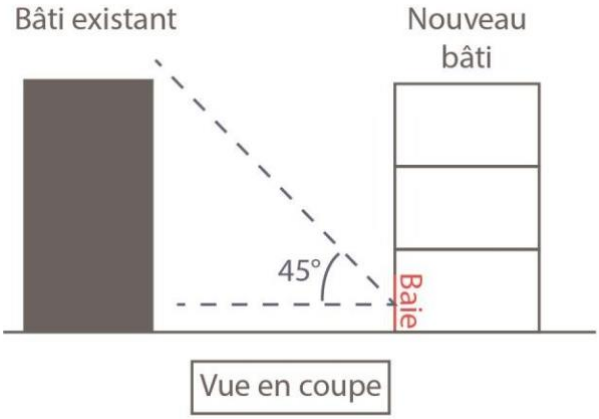
Les piscines doivent être implantées à une distance minimale de 3 m des limites séparatives.

L'implantation des annexes doit être privilégiée :

- Sur limites séparatives à condition de ne pas dépasser 5m de longueur et 3m de hauteur sur limite. Dans ce cas, l'égout de toiture doit être à l'aplomb et le mur en retrait de la largeur de la passée de toiture,
- Ou accolée à la maison.

► Article U8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les bâtiments doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'habitation qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle deplus de 45° au-dessus du plan horizontal.



L'implantation des constructions doit se faire en libérant le plus d'espace libre possible sur la parcelle dans un souci d'économiser l'espace et de limiter l'imperméabilisation des sols.

► Article U9 : Emprise au sol

En secteur Ua et Uaa, il n'est pas fixé de CES. Les possibilités d'occupation du sol résultent de l'application des articles U3 à U13.

En secteur Uc, les constructions principales doivent respecter un CES maximum de 0.3.

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

► Article U10 : Hauteur maximale des constructions

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

Type de Constructions	Hauteur maximale
Construction principale	Ua = 12 mètres Uaa = 10 mètres Uc = 9 mètres Dans le cas d'une toiture terrasse, la hauteur maximale des constructions est ramenée à : Ua = 10 mètres Uaa = 8 mètres Uc = 7 mètres
Annexe à l'habitation	4.5 mètres

Dispositions particulières :

Une hauteur différente peut être exceptionnellement autorisée ou prescrite si elle est dûment justifiée par la nature et la localisation des constructions.

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

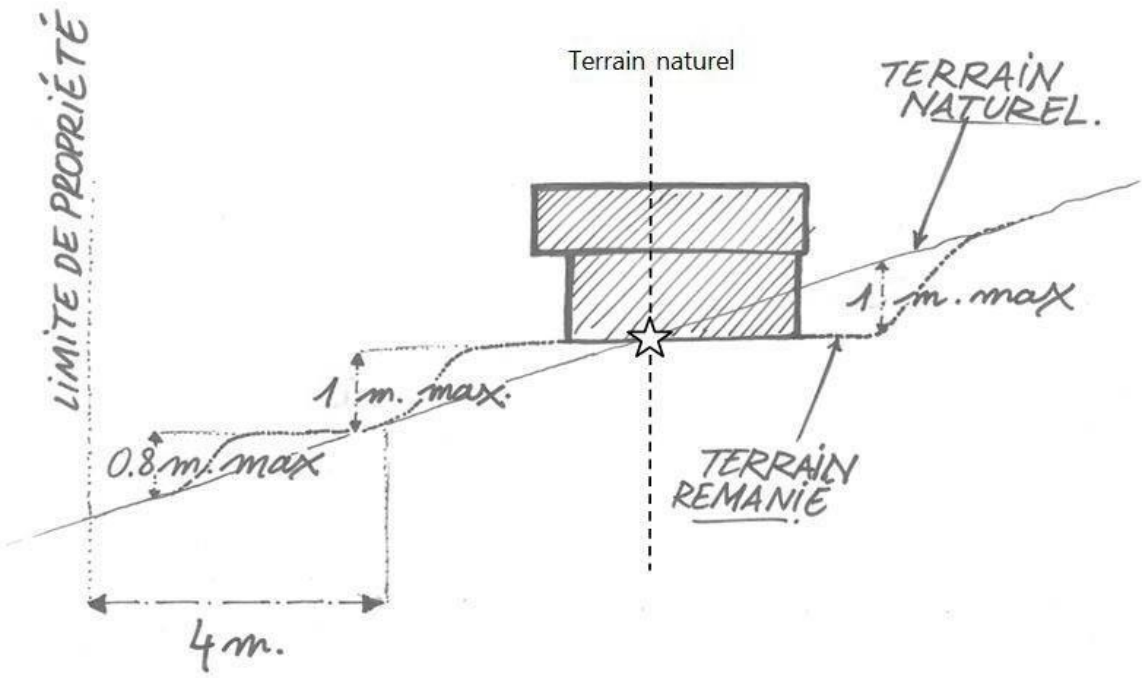
► Article U11 : Aspect extérieur

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains (Article R 111-21 du code de l'urbanisme).

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

Implantation / terrassement / accès :

L'implantation de la construction doit respecter la topographie existante avant la construction. Les exhaussements ou affouillements sont limités à l'assise nécessaire à la construction et sans excéder un talus de terre excédant 1.5 mètre de hauteur par rapport au terrain naturel avant construction dans les secteurs à pente inférieure à 10 %



<u>Un levé topographique du terrain avant tout aménagement ainsi que la justification des dispositions ci-dessus doivent être joints au dossier de demande de permis de construire.</u>

L'implantation des garages et des aires de stationnement doit être prévue le plus proche de l'accès au terrain.
Les voiries d'accès doivent être aménagées de telle sorte que leur impact paysager et les contraintes qui leur sont liées soient limités : terrassement, entretien, déneigement.

<u>Volumes :</u>
Les constructions doivent être traitées avec le maximum de simplicité en volume. Ainsi, le nombre de volumes doit être limité à deux volumes principaux. Les pans coupés ne peuvent être autorisés que si les caractéristiques du terrain d'assiette les rendent nécessaires.

<u>Architecture :</u>
Les constructions nouvelles doivent s'intégrer au patrimoine architectural traditionnel ou à ses interprétations récentes.

<u>Toiture :</u>
Dans le cas de bâtiments nettement rectangulaires avec une toiture à deux pans simples, le faîtage doit être dans le sens de la plus grande dimension du bâtiment.
Les toitures doivent comporter 2 pans au minimum. Toutefois, les toitures à 1 seul pan peuvent être autorisées dans le cas de constructions ou d'extensions accolées à un bâtiment existant.
Les toitures terrasses sont autorisées.
La toiture doit disposer d'une pente comprise entre 40% et 100% et doit être adaptée aux contraintes locales. La toiture des constructions à usage agricole pourront présenter une pente de 20%.
Les fenêtres de toit doivent être intégrées de façon harmonieuse : elles doivent être affleurantes, d'une superficie adaptée à la dimension de la toiture et posées dans l'axe des ouvertures de façades.

<u>Façades :</u>
Les enduits doivent être réalisés dans les règles de l'art. Les finitions doivent être soit frottées, grattées ou lissées.

Matériaux :

Les enduits, peintures et matériaux de couverture de couleur vive sont interdits.
Les enduits doivent être réalisés de préférence en teintes sable, beige ou ocre clair. Les enduits blancs sont interdits.
Pour les extensions, aménagements et transformations des constructions existantes, les matériaux extérieurs (couverture, enduit, menuiserie) doivent être d'aspect identique à ceux du bâtiment principal existant.
Le bois peint dans le ton gris, légèrement coloré, ou brun est privilégié pour les huisseries et volets.
D'une manière générale, il convient de respecter les matériaux existants dans l'environnement proche.

Clôtures et portails :

Les clôtures ne sont pas obligatoires.
Toutefois, si le pétitionnaire souhaite clore sa propriété, il doit aborder le traitement de sa clôture en fonction de sa localisation et de sa situation dans le quartier. Elle n'est pas traitée de la même manière en bordure du domaine public (rue, espace public, circulation), sur les limites de propriétés, ou en bordure d'espaces naturels ou agricoles.
La hauteur des clôtures ne pourra pas excéder 1.80 mètre.
Les clôtures végétales doivent être constituées d'essences locales variées et plantées à 0.5 mètre minimum de la limite de parcelle.
Dans les espaces construits en continu, ou en bordure d'espaces de circulation ou des espaces publics (rue, place, parking,…) :

- les clôtures doivent contribuer à assurer la continuité du bâti ou des espaces équipés ;
- les clôtures à proximité des accès automobiles et des carrefours des voies ouvertes à la circulation publique ne doivent pas créer de gêne pour la circulation (visibilité).

En dehors des espaces construits en continu, ou lorsqu'elles bordent des espaces agricoles ou naturels, ou sur limites de propriété : la clôture doit être la plus discrète possible, composée à partir d'un ou plusieurs des éléments suivants :

- haie végétale constituée par des essences locales variées,
- dispositif à claire voie en bois et de conception simple.

Dans les secteurs affectés par des risques d'inondations, de crues torrentielles, de ruissellement sur versant, les clôtures minérales peuvent être interdites afin de permettre la libre circulation des eaux de débordement ou de ruissellement.
Les portails doivent être les plus simples possibles et doivent s'intégrer à la construction (matériaux, couleurs, traitement des piliers).
Dans le cas d'un mur en pierre pré-existant, il peut être préservé.

Panneaux photovoltaïques et capteurs solaires :

L'implantation de panneaux solaires doit présenter la meilleure implantation possible dans la composition du bâtiment et son intégration paysagère.
Leur implantation au sol est interdite.
Ils doivent être en harmonie avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, sites et paysages, en respectant les principes suivants :
- être intégrés esthétiquement,
- être regroupés d'un seul tenant sur la toiture, en évitant les implantations verticales ou fantaisistes,
- privilégier la symétrie,
- présenter un coloris le plus proche possible de la toiture.

Divers éléments techniques :

- Les abris des containers d'ordures ménagères doivent être intégrés harmonieusement, dans le respect des normes du service gestionnaire,
- Les éléments techniques tels que blocs de climatisation doivent être implantés de manière à ne pas être visibles depuis l'espace public ou intégrés dans un coffret.

Dispositions particulières :

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

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

► Article U12 : Stationnement

Il est exigé :

Type de Constructions	Nombre de Places de Stationnements
Habitation Individuelle	2 places de stationnement par habitation sur le tènement
Habitation Collective	1 place par tranche de 80 m² de surface de plancher entamé. Pour les opérations de plus de 4 logements, il est imposé en outre 1 place visiteur pour 4 logements. - Un local « cycle », aménagé au rez-de-chaussée de 1 m² par logement pour les opérations de logements collectifs.
Hôtels et restaurants	1 place par chambre et 1 place pour 10 m² de Surface de Plancher.
Construction à usage commercial	1 place pour 50 m² de surface de vente.
Construction à usage artisanal et industriel	1 place pour 50 m² de surface de plancher. Un stationnement cycle doit être prévu en fonction de la taille de l'activité.
Construction à usage de bureaux et de services	1 place pour 25 m² de Surface de Plancher. Un stationnement cycle doit être prévu en fonction de la taille de l'activité.
Equipements publics ou d'intérêt collectif	1 place de stationnement pour 25 m² de surface de plancher.

En outre :

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

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

- Les portails sont implantés en retrait suffisant au droit des accès automobiles pour permettre le stationnement éventuel d'un véhicule automobile hors voirie publique,

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

- Des stationnements pour les deux-roues (vélos, motos...) doivent être prévus pour tout projet de construction à usage d'équipements collectifs et publics.

Pour tout établissement privé autre que les logements, les espaces de stationnement doivent être :

- suffisants pour assurer le stationnement des véhicules de livraison et de service de l'établissement, de son personnel et des visiteurs sur la parcelle,

- aménagés de telle sorte que les manœuvres éventuelles de chargement et de déchargement de véhicules puissent être effectuées hors des voies et espaces publics.

► Article U13 : Espaces libres et plantations – Espaces boisés classés – Aires de jeux et de loisirs

Le permis de construire ou l'autorisation de lotir peut être subordonné au maintien ou à la création d'espaces verts correspondant à l'importance de la construction.
Un plan descriptif des espaces verts existants et projetés doit être joint à la demande de permis de construire ou d'autorisation de lotir.

Espaces libres :
La totalité de la surface non construite de la parcelle hormis les espaces nécessaires aux accès et aux stationnements doit être traité en jardin et en aire de jeux.
Pour les opérations d'ensemble réalisées sur un tènement de plus de 1ha, un espace collectif ouvert doit être réservé pour les aménagements paysagers, le jeu, les espaces conviviaux de rencontre sur au moins 10% de la superficie totale du tènement.

Plantations :
Toute nouvelle plantation doit se faire en retrait de 0.5 mètres par rapport à l'emprise publique ou à la limite de propriété.
Les aires de stationnement seront isolées de la voie par des plates-bandes engazonnées ou plantées d'arbustes et d'arbres de haute tige. De plus, il doit être planté au moins un arbre pour 6 places de stationnement.
Les plantations d'arbres et d'arbustes doivent favoriser une meilleure intégration des installations.
Toute plantation (haies de clôtures, arbres de hautes tiges, arbres d'ornements…) doit être réalisée avec des essences locales variées (les thuyas, cyprès et lauriers sont notamment interdits). Une brochure d'information sur la plantation des haies, éditée par le Conseil général en octobre 2004 est disponible en mairie.

Dispositions particulières relatives à l'article L.123-1-5-III-2° du Code de l'Urbanisme
Les arbres, groupes d'arbres ou alignements repérés dans le document graphiques sont protégés au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du Code de l'Urbanisme pour leur qualité paysagère. Les coupes et abattages sont interdits sauf dans les cas suivants :

1. Pour assurer la sécurité des biens et des personnes,
2. Pour la réalisation d'un projet reconstituant le boisement avec la qualité paysagère et écologique équivalente. La localisation peut être réétudiée en fonction des contraintes environnementales et du projet, et, plus spécifiquement pour les alignements d'arbres, lorsqu'ils n'affaiblissent pas de manière significative l'effet d'alignement initial.

SECTION 3 : POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

► Article U14 : Coefficient d'occupation du sol

Sans objet.

► Article U15 : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Les constructions doivent prendre en compte la règlementation en vigueur.

Concernant l'éclairage des espaces collectifs et publics, la réduction de la consommation énergétique est recherchée soit par l'utilisation de technologies moins consommatrices, soit par l'organisation de périodes non éclairées.

► Article U16 : Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Toute construction nouvelle doit disposer d'un fourreau en attente pour être raccordée au Très haut débit par fibre optique, à l'exception des bâtiments à usage agricole.

Le raccordement des constructions au réseau de télécommunication doit se faire en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services techniques des concessionnaires

Les antennes paraboliques sont autorisées dans l'attente du raccordement haut débit et doivent être aussi peu visible que possible de la voie publique. Elles doivent, en outre, par leur couleur et leur transparence, s'intégrer à la construction principale et dans tous les cas elles ne doivent pas porter atteinte à la qualité du site ou du paysage, à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales dans lesquelles elles s'insèrent.

TITRE 3 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER (AU)

▶ Caractère de la zone

La zone AU correspond à des secteurs de la commune présentant un caractère naturel, non ou insuffisamment équipés et destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Le PLU comporte deux secteurs 1AU dits « ouverts » destinés à recevoir une urbanisation organisée à court et moyen terme présentant un caractère résidentiel. :

- le secteur 1AUa correspondant à la rue de la mairie,
- le secteur 1AUb correspondant à la partie Sud du chemin de Veaubeaunnais.

L'ouverture à l'urbanisation de ces secteurs est conditionnée à la réalisation d'une opération d'ensemble.

Une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) porte sur chacun des secteurs.

Elles visent à :

- Renforcer et diversifier l'offre en logements sur la commune en proposant des formes urbaines mixtes (du petit collectif à la maison individuelle),
- Préserver les caractéristiques paysagères et urbaines du site,
- Greffer harmonieusement les opérations nouvelles au tissu urbain existant.

Les occupations et utilisations du sol admises dans ces secteurs doivent répondre aux exigences du règlement et de l'OAP relative à chaque secteur.

Le PLU comporte également un secteur 2AU, dit « fermé » (inconstructible en l'état). Ce secteur correspond à la deuxième tranche d'urbanisation du chemin de Veaubeaunnais. Il est actuellement inconstructibles mais pourra être ouvert à l'urbanisation à l'occasion d'une modification ou d'une révision du PLU.

Les nouvelles constructions, ainsi que les travaux sur les constructions existantes doivent prendre en compte la présence de Monuments Historiques classés ou inscrits. Le Périmètre de Protection Modifié, relatif au Manoir de Veaubeaunnais et au Château de La Pierre, est reporté sur le plan de zonage du PLU.

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

De plus, le Maire peut être amené à recourir à l'article R111-2 du code de l'urbanisme qui précise que le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales en raison notamment de l'existence d'un risque naturel et de son évolution.

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

► Article AU1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Au sein du secteur 2AU : Toute construction et occupation du sol est interdite.

Sur les secteurs 1AU, sont interdits :

1. La création d'activités soumises à autorisation et à déclaration en application de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement,
2. Les industries et les nouveaux entrepôts,
3. Les nouveaux bâtiments à usage agricole ou forestier ainsi que les constructions destinées à l'élevage des animaux (poulaillers, clapiers, chenils…),
4. L'aménagement de terrains destinés à toute forme de camping, caravanage, ainsi que les parcs résidentiels de loisir (P.R.L.) et habitations légères de loisir (H.L.L.),
5. Le stationnement de caravanes isolées sur un terrain non bâti,
6. Les dépôts de ferrailles de matériaux divers et de déchets, ainsi que de vieux véhicules,
7. Les ouvertures et l'exploitation de carrières.

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

Secteurs 1AU : L'ouverture à l'urbanisation de ces secteurs est conditionnée à la réalisation d'une opération d'ensemble.

Sont autorisés sous condition :

1. Les équipements, constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
2. Les affouillements ou exhaussements du sol compatibles avec les principes d'aménagement déclinés dans l'OAP relative à chaque secteur,
3. Les affouillements ou exhaussements du sol s'ils sont indispensables aux constructions et installations autorisées (application du PPR et du PPRI),
4. Les constructions ou extensions à usage d'activité économique compatibles avec la fonction résidentielle de la zone. L'implantation d'activité se fait de manière préférentielle sur la place de la mairie, conformément à l'OAP.

5. L'aménagement et la transformation des bâtiments existants avec ou sans changement de destination dans le volume existant,

6. La reconstruction à l'identique des bâtiments détruits depuis moins de 10 ans, conformément à l'article L111-3 du code de l'urbanisme,

7. Les aménagements de bâtiment d'exploitation agricole existants pour les besoins liés à l'activité agricole, à condition qu'ils n'entraînent pas une incommodité pour le voisinage.

Rappels : Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

► Article AU3 : Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

La desserte et l'accès aux opérations doivent être compatibles avec les principes déclinés dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation relatives aux secteurs 1AUa et 1AUb.

Accès :

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, à la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les accès doivent satisfaire aux règles minimales de sécurité pour permettre d'effectuer des entrées et/ou des sorties sans danger (plateforme de sécurité). Pour ce faire, il peut être imposé d'implanter le portail en retrait afin de permettre le stationnement d'un véhicule.

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

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

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

Voirie :

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

A titre indicatif, les voies desservant plus de 3 parcelles doivent comprendre une largeur minimaled'emprise de 4 m.

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

Les espaces réservés aux piétons et aux cycles (cheminements, trottoirs, …) doivent être d'une largeur suffisante afin de garantir leur sécurité, leur confort et leur accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

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

► Article AU4 : Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

Eau potable :

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

Eaux superficielles et souterraines :

Les installations, ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins non domestiques, entraînant des prélèvements sur les eaux superficielles ou souterraines restituées ou non, sont soumis au régime d'autorisation ou de déclaration.

Assainissement :

Eaux usées domestiques :

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

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

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

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

Eaux usées non domestiques :

Les installations, ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins non domestiques entraînant des déversements, écoulements, rejets, même non polluants sont soumis à autorisation ou à déclaration. Quand le système est de type séparatif, seules les eaux usées doivent être rejetées dans le réseau d'eaux usées.

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

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

Eaux pluviales :

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

Sauf impossibilités techniques (géologie défavorable du terrain), la gestion des eaux pluviales doit favoriser l'infiltration au niveau de la parcelle.

Dispositions concernant la gestion des eaux pluviales :

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

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

Des dispositifs de rétention et de récupération sur place des eaux pluviales (containers de récupération des eaux de toitures, citerne enterrée, bassin végétalisé, puits d'infiltration, noues, fossés, …) pourront être imposés par les services compétents au niveau de chaque parcelle et/ou de l'ensemble de l'opération. Ils doivent être adaptés à la nature du terrain et à l'opération.

Rétention des eaux pluviales :

Dans les secteurs identifiés au schéma directeur d'eaux pluviales (reportés sur le plan de zonage), chaque projet devra respecter, en fonction du bassin versant dans lequel il s'inscrit, les prescriptions suivantes :

Zone	Bassin Versant	Débit de fuite maximum	Rétention indicative
1	Nord	23 litres par seconde par hectare	131 m² par hectare
2	Centre	24 litres par seconde par hectare	133 m² par hectare
3	Sud	36 litres par seconde par hectare	114 m² par hectare

Rappel : le décret 93.743, en application de l'article 10 de la Loi sur l'eau de janvier 1992 précise les activités, travaux, ouvrages et installations susceptibles d'avoir une incidence sur la qualité et l'écoulement des eaux et qui sont soumis à autorisation ou à déclaration.

Ruisseaux et chantournes :

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

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

Réseaux électricité et de téléphone :

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

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

► Article AU5 : Surface minimale des terrains

Sans objet.

► Article AU6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

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

Si la voie est concernée par un plan d'alignement, le pétitionnaire est tenu de s'y référer.

L'implantation des constructions doit se faire en libérant le plus d'espace libre possible sur la parcelle dans un souci d'économiser l'espace et de limiter l'imperméabilisation des sols.

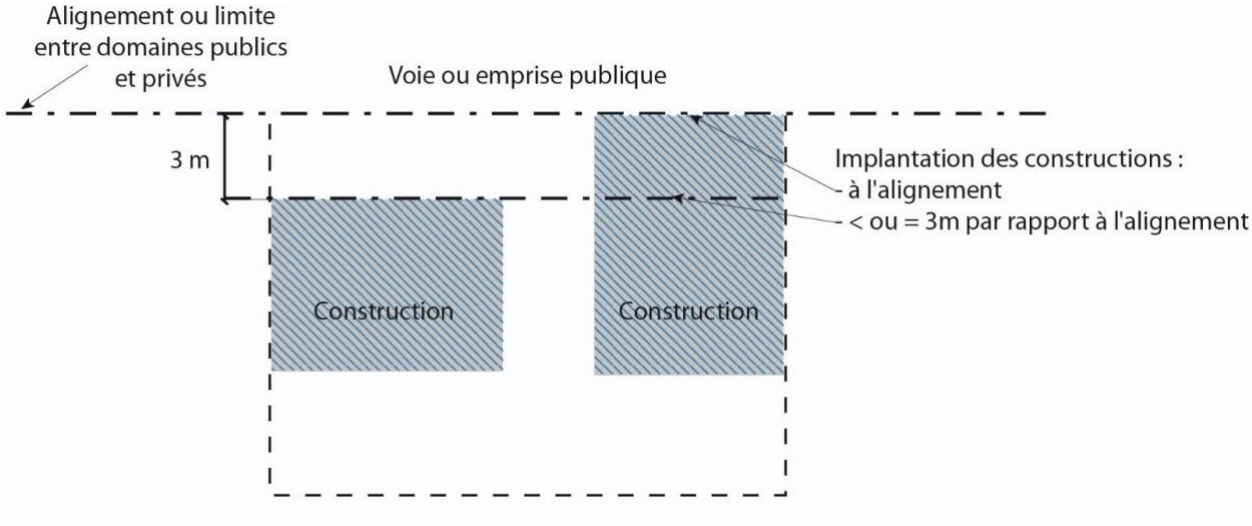
Les constructions doivent s'implanter :

- soit à l'alignement des voies,

- soit à une distance minimum de 3 m par rapport aux emprises publiques.

La règle générale s'applique en tout point du bâtiment, sauf adaptations concernant les encorbellements, saillies de toiture, balcons, qui pourraient ne pas être pris en compte dans la limite de 1 mètre de dépassement, sous réserve de garantir le bon fonctionnement et la sécurité des voies.

Illustrations indicatives de la règle :



Dans les secteurs concernés par l'application de la servitude non aedificandi le long de la RD 523, les constructions nouvelles devront respecter un recul minimum de 35 m par rapport à l'axe de la voie, hors annexe et piscine.

Pour les constructions déjà existantes dans cette marge de recul, leurs transformations et aménagements sont autorisés dans cette dernière.

Des adaptations à la règle générale peuvent être exceptionnellement autorisées ou prescrites pour les futures opérations de construction ou d'aménagement compte tenu des caractéristiques particulières du terrain d'assiette et de l'urbanisation existante environnante, notamment selon le recul des constructions sur les parcelles adjacentes (fonctionnement, accès, espaces libres,…).

Dispositions particulières

- Des règles particulières peuvent être autorisées ou prescrites pour toute construction, notamment les ouvrages d'intérêt général tels que transformateurs d'énergie électrique, ainsi que pour les équipements relatifs aux ordures ménagères.

- Les dispositions de cet article ne s'appliquent ni aux piscines ni aux annexes qui n'ont pas à respecter de recul par rapport aux voies.

► Article AU7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

L'implantation des constructions doit se faire en libérant le plus d'espace libre possible sur la parcelle dans un souci d'économiser l'espace et de limiter l'imperméabilisation des sols.

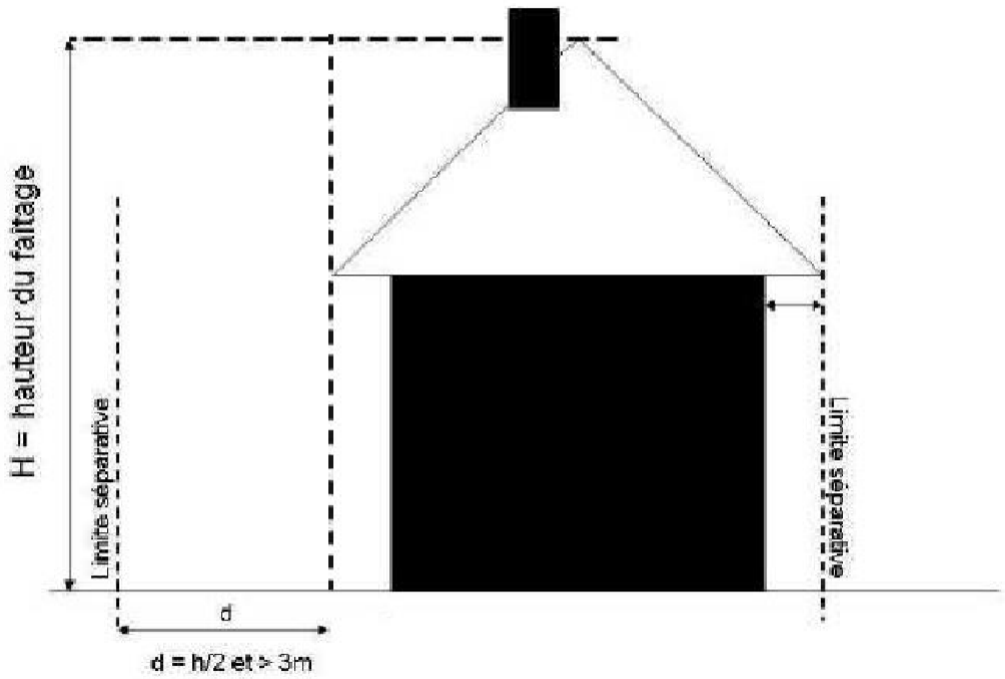
Les constructions principales doivent s'implanter:

- soit sur la limite parcellaire,

- soit à une distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est la plus rapprochée au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points : d = H/2 sans être inférieure à 3 mètres.

La règle générale s'applique en tout point du bâtiment.

Illustration indicative de la règle :



Des adaptations à cette règle peuvent être exceptionnellement autorisées ou prescrites pour que les opérations à venir s'intègrent à l'urbanisation existante (fonctionnement, accès, espaces libres,…) compte tenu des caractéristiques particulières du terrain d'assiette.

Des règles particulières peuvent être autorisées ou prescrites pour les équipements publics et notamment les ouvrages d'intérêt général tels que transformateurs d'énergie électrique ou les chaufferies collectives.

Dispositions particulières :

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

L'implantation des annexes doit être privilégiée :

- Sur limites séparatives à condition de ne pas dépasser 5m de longueur et 3m de hauteur sur limite. Dans ce cas, l'égout de toiture devra être à l'aplomb et le mur en retrait de la largeur de la passée de toiture,
- Ou accolée à la maison.

► Article AU8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

L'implantation des constructions doit se faire en libérant le plus d'espace libre possible sur la parcelle dans un souci d'économiser l'espace et de limiter l'imperméabilisation des sols.

► Article AU9 : Emprise au sol

Il n'est pas imposé de règles concernant les emprises au sol. Il n'est pas prévu de coefficient d'emprise au sol. Les possibilités d'occupation du sol résultent de l'application des articles AU3 à AU13.

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

► Article AU10 : Hauteur maximale des constructions

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

La hauteur des bâtiments doit être compatible avec les principes mis en œuvre par les Orientations d'Aménagement et de Programmation A et B.

Type de Constructions	Hauteur maximale
Construction principale	1AUa = 9 mètres 1AUb = 9 mètres Dans le cas d'une toiture terrasse, la hauteur maximale des constructions est ramenée à 7 mètres
Annexe à l'habitation	4.5 mètres

Dispositions particulières :

Une hauteur différente peut être exceptionnellement autorisée ou prescrite si elle est dûment justifiée par la nature et la localisation des constructions.

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

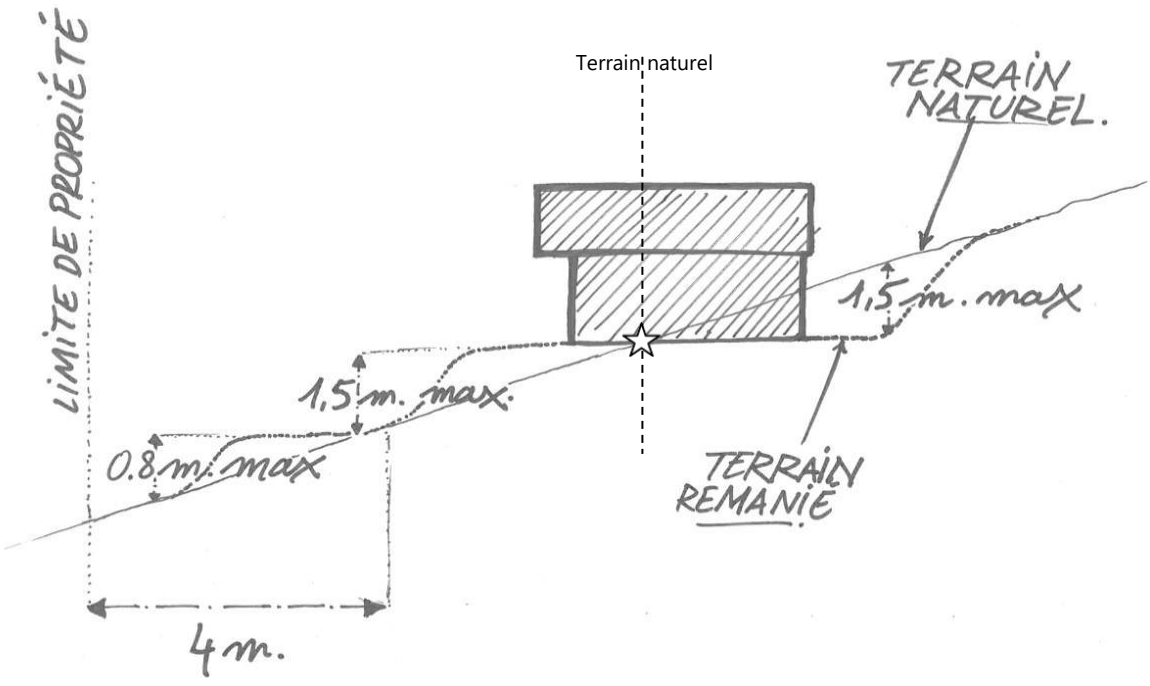
► Article AU11 : Aspect extérieur

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains (Article R 111-21 du code de l'urbanisme).

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

Implantation / terrassement / accès :

L'implantation de la construction doit respecter la topographie existante avant la construction. Les exhaussements ou affouillements seront limités à l'assise nécessaire à la construction et sans excéder un talus de terre excédant 1.5 mètre de hauteur par rapport au terrain naturel avant construction dans les secteurs à pente inférieure à 10 %.



Un levé topographique du terrain avant tout aménagement ainsi que la justification des dispositions ci-dessus doivent être joints au dossier de demande de permis de construire.

L'implantation des garages et des aires de stationnement doit être prévue le plus proche de l'accès au terrain.
Les voiries d'accès doivent être aménagées de telle sorte que leur impact paysager et les contraintes qui leur sont liées soient limités : terrassement, entretien, déneigement.

Volumes :
Les constructions doivent être traitées avec le maximum de simplicité en volume. Ainsi, le nombre de volumes doit être limité à deux volumes principaux. Les pans coupés ne peuvent être autorisés que si les caractéristiques du terrain d'assiette les rendent nécessaires.

Architecture :
Les constructions nouvelles doivent s'intégrer au patrimoine architectural traditionnel ou à ses interprétations récentes.

Toiture :
Dans le cas de bâtiments nettement rectangulaires avec une toiture à deux pans simples, le faîtage doit être dans le sens de la plus grande dimension du bâtiment.
Les toitures doivent comporter 2 pans au minimum. Toutefois, les toitures à 1 seul pan peuvent être autorisées dans le cas de constructions ou d'extensions accolées à un bâtiment existant.
Les toitures terrasses sont autorisées.
La toiture doit disposer d'une pente comprise entre 40% et 100% et doit être adaptée aux contraintes locales.
Les fenêtres de toit doivent être intégrées de façon harmonieuse : elles doivent être affleurantes, d'une superficie adaptée à la dimension de la toiture et posées dans l'axe des ouvertures de façades.

Façades :
Les enduits doivent être réalisés dans les règles de l'art. Les finitions devront être soit frottées, grattées ou lissées.

Matériaux :
Les enduits, peintures et matériaux de couverture de couleur vive sont interdits.
Les enduits doivent être réalisés de préférence en teintes sable, beige ou ocre clair. Les enduits blancs sont interdits.
Pour les extensions, aménagements et transformations des constructions existantes, les matériaux extérieurs (couverture, enduit, menuiserie) doivent être d'aspect identique à ceux du bâtiment principal existant.
Le bois peint dans le ton gris, légèrement coloré, ou brun est privilégié pour les huisseries et volets.
D'une manière générale, il convient de respecter les matériaux existants dans l'environnement proche.

Clôtures et portails :
Les clôtures ne sont pas obligatoires.
Toutefois, si le pétitionnaire souhaite clore sa propriété, il doit aborder le traitement de sa clôture en fonction de sa localisation et de sa situation dans le quartier. Elle n'est pas traitée de la même manière en bordure du domaine public (rue, espace public, circulation), sur les limites de propriétés, ou en bordure d'espaces naturels ou agricoles.

La hauteur des clôtures ne pourra pas excéder 1.80 mètre.

Les clôtures végétales doivent être constituées d'essences locales variées et plantées à 0.5 mètre minimum de la limite de parcelle.

Dans les espaces construits en continu, ou en bordure d'espaces de circulation ou des espaces publics (rue, place, parking,…) :

- les clôtures doivent contribuer à assurer la continuité du bâti ou des espaces équipés.

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

En dehors des espaces construits en continu, ou lorsqu'elles bordent des espaces agricoles ou naturels, ou sur limites de propriété : la clôture doit être la plus discrète possible, composée à partir d'un ou plusieurs des éléments suivants :

- haie végétale constituée par des essences locales variées,
- dispositif à claire voie en bois et de conception simple.

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

Les portails doivent être les plus simples possibles et doivent s'intégrer à la construction (matériaux, couleurs, traitement des piliers).

Dans le cas d'un mur en pierre pré-existant, il peut être préservé.

Panneaux photovoltaïques et capteurs solaires :

L'implantation de panneaux solaires doit présenter la meilleure implantation possible dans la composition du bâtiment et son intégration paysagère.

Leur implantation au sol est interdite.

Ils doivent être en harmonie avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, sites et paysages, en respectant les principes suivants :

- être intégrés esthétiquement,
- être regroupés d'un seul tenant sur la toiture, en évitant les implantations verticales ou fantaisistes,
- privilégier la symétrie,
- présenter un coloris le plus proche possible de la toiture.

Divers éléments techniques :

- Les abris des containers d'ordures ménagères doivent être intégrés harmonieusement, dans le respect des normes du service gestionnaire,
- Les éléments techniques tels que blocs de climatisation devront être implantés de manière à ne pas être visibles depuis l'espace public ou intégrés dans un coffret.

Dispositions particulières :

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

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

► Article AU12 : Stationnement

Il est exigé :

Type de Constructions	Nombre de Places de Stationnements
Habitation Individuelle	2 places de stationnement par habitation sur le tènement
Habitation Collective	1 place par tranche de 80 m² de surface de plancher entamé. Pour les opérations de plus de 4 logements, il est imposé en outre 1 place visiteur pour 4 logements. - Un local « cycle », aménagé au rez-de-chaussée de 1 m² par logement pour les opérations de logements collectifs.
Hôtels et restaurants	1 place par chambre et 1 place pour 10 m² de Surface de Plancher.
Construction à usage commercial	1 place pour 50 m² de surface de vente.
Construction à usage artisanal et industriel	1 place pour 50 m² de surface de plancher. Un stationnement cycle doit être prévu en fonction de la taille de l'activité.
Construction à usage de bureaux et de services	1 place pour 25 m² de Surface de Plancher. Un stationnement cycle doit être prévu en fonction de la taille de l'activité.
Equipements publics ou d'intérêt collectif	1 place de stationnement pour 25 m² de surface de plancher.

En outre :

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

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

- Les portails sont implantés en retrait suffisant au droit des accès automobiles pour permettre le stationnement éventuel d'un véhicule automobile hors voirie publique,

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

- Des stationnements pour les deux-roues (vélos, motos...) doivent être prévus pour tout projet de construction à usage d'équipements collectifs et publics.

Pour tout établissement privé autre que les logements, les espaces de stationnement doivent être :

- suffisants pour assurer le stationnement des véhicules de livraison et de service de l'établissement, de son personnel et des visiteurs sur la parcelle,

- aménagés de telle sorte que les manœuvres éventuelles de chargement et de déchargement de véhicules puissent être effectuées hors des voies et espaces publics.

► Article AU13 : Espaces libres et plantations – Espaces boisés classés – Aires de jeux et de loisirs

Le permis de construire ou l'autorisation de lotir peut être subordonné au maintien ou à la création d'espaces verts correspondant à l'importance de la construction.

Un plan descriptif des espaces verts existants et projetés doit être joint à la demande de permis de construire ou d'autorisation de lotir.

Espaces libres :

La totalité de la surface non construite de la parcelle hormis les espaces nécessaires aux accès et aux stationnements doit être traité en jardin et en aire de jeux.

Pour les opérations d'ensemble réalisées sur un tènement de plus de 1ha, un espace collectif ouvert doit être réservé pour les aménagements paysagers, le jeu, les espaces conviviaux de rencontre sur au moins 10% de la superficie totale du tènement.

Plantations :

Toute nouvelle plantation doit se faire en retrait de 0.5 mètres par rapport à l'emprise publique ou à la limite de propriété.

Les aires de stationnement doivent être isolées de la voie par des plates-bandes engazonnées ou plantées d'arbustes et d'arbres de haute tige. De plus, il doit être planté au moins un arbre pour 6 places de stationnement.

Les plantations d'arbres et d'arbustes doivent favoriser une meilleure intégration des installations.

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

Dispositions particulières relatives à l'article L.123-1-5-III-2° du Code de l'Urbanisme

Les arbres, groupes d'arbres ou alignements repérés dans le document graphiques sont protégés au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du Code de l'Urbanisme pour leur qualité paysagère. Les coupes et abattages sont interdits sauf dans les cas suivants :

1. Pour assurer la sécurité des biens et des personnes,
2. Pour la réalisation d'un projet reconstituant le boisement avec la qualité paysagère et écologique équivalente. La localisation peut être réétudiée en fonction des contraintes environnementales et du projet, et, plus spécifiquement pour les alignements d'arbres, lorsqu'ils n'affaiblissent pas de manière significative l'effet d'alignement initial.

SECTION 3 : POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

► Article AU14 : Coefficient d'occupation du sol

Sans objet.

► Article AU15 : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Les constructions doivent prendre en compte la règlementation en vigueur.

Concernant l'éclairage des espaces collectifs et publics, la réduction de la consommation énergétique est recherchée soit par l'utilisation de technologies moins consommatrices, soit par l'organisation de périodes non éclairées.

► Article AU16 : Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Toute construction nouvelle doit disposer d'un fourreau en attente pour être raccordée au Très haut débit par fibre optique.

Le raccordement des constructions au réseau de télécommunication doit se faire en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services techniques des concessionnaires

Les antennes paraboliques sont autorisées dans l'attente du raccordement haut débit et doivent être aussi peu visible que possible de la voie publique. Elles doivent, en outre, par leur couleur et leur transparence, s'intégrer à la construction principale et dans tous les cas elles ne doivent pas porter atteinte à la qualité du site ou du paysage, à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales dans lesquelles elles s'insèrent.

TITRE 3 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES (A)

▶ Caractère de la zone

La zone A correspond à l'ensemble des espaces à protéger en raison de leur potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Cela concerne à la fois les terres cultivées et celles faisant partie intégrante de l'activité agricole.

Il s'agit d'une zone où seules les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont autorisées.

La zone A comprend des sous-secteurs :

- Aco : secteurs agricoles constitutifs d'un corridor écologique,
- As : zone agricole stricte, protégée en raison de la présence d'une ZNIEFF (zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique) et/ou d'une Zone Humide.

En secteurs As et Aco, l'activité agricole doit être conciliée avec les enjeux environnementaux.

En complément du zonage spécifiques en corridor écologique, certains secteurs ont été identifiés au titre de l'article L. 123.1-5-III-2° du Code de l'urbanisme. Ils constituent des sites à protéger pour des motifs écologiques.

Les nouvelles constructions, ainsi que les travaux sur les constructions existantes doivent prendre en compte la présence de Monuments Historiques classés ou inscrits. Le Périmètre de Protection Modifié, relatif au Manoir de Veaubeaunnais et au Château de La Pierre est reporté sur le plan de zonage du PLU.

Certains secteurs sont concernés par le périmètre immédiat de protection des captages d'eau potable. L'indiciation (pi) se superpose à la zone agricole.

Certains secteurs de la zone A sont exposés à des risques naturels limitant voire interdisant certaines utilisations du sol (telles que constructions de bâtiments d'habitation liés et nécessaires à l'activité agricole). Tout aménageur, tout constructeur devra prendre en compte l'existence de ces risques, s'en protéger et ne pas les aggraver en se reportant obligatoirement notamment à la carte réglementaire, au règlement et aux fiches de recommandations du Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles (PPR) ainsi qu'aux documents relatifs au Plan de Prévention des Risques d'Inondation de l'Isère dans la vallée du Grésivaudan à l'amont de Grenoble (PPRI) approuvés et joints en annexe au présent PLU.

De plus, le Maire peut être amené à recourir à l'article R111-2 du code de l'urbanisme qui précise que le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales en raison notamment de l'existence d'un risque naturel et de son évolution.

Certains secteurs de la zone A sont exposés à des risques technologiques liés aux zones de danger des canalisations de transport de matières dangereuses (SPMR et gaz). Tout aménageur, tout constructeur devra prendre en compte l'existence de ces risques en se reportant aux annexes et à l'article A1 du présent règlement précisant les distances des bandes d'effets.

Dans le cadre de l'instruction des autorisations d'urbanisme, il pourra être fait usage de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme afin de refuser une autorisation ou de l'assortir de réserves particulières afin de prendre en compte les risques encourus dans cette zone.

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

► Article A1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Dans l'ensemble de la zone A, sont interdits :

1. Les activités commerciales et de services,
2. Toute construction dans une bande de terrain d'une largeur de 10 mètres, attenant au ruisseau de la Pierre, lequel a été identifié comme un « corridor écologique »,
3. Les industries et les nouveaux entrepôts,
4. L'aménagement de terrains destinés à toute forme de camping, caravanage, ainsi que les parcs résidentiels de loisir (P.R.L.) et habitations légères de loisir (H.L.L.),
5. Le stationnement de caravanes isolées sur un terrain non bâti,
6. Les dépôts de ferrailles de matériaux divers et de déchets, ainsi que de vieux véhicules,
7. Les ouvertures et l'exploitation de carrières.

Au sein des secteurs As et Aco, toute nouvelle construction est interdite.

De plus, en application de l'article L.123-1-5-III-2° du code de l'Urbanisme, la préservation des espaces de verger relève du patrimoine communal. Ainsi, les secteurs identifiés comme tels sont inconstructibles.

De plus, certains secteurs de la zone agricole sont compris dans la zone correspondant aux zones de dangers liées aux risques technologiques en raison de la présence de canalisations de transport de matières dangereuses. De part et d'autre de la SPMR, dans la zone des dangers significatifs, toute construction nouvelle devra faire l'objet d'une information auprès du transporteur de projets le plus en amont possible.

Dans la zone des dangers graves, sont interdites toute construction ou extension d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public relevant des catégories 1 à 3. Et enfin, dans la zone des dangers très graves, il est interdit la construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public susceptible de recevoir plus de 100 personnes.

La présence de la conduite de gaz impose des contraintes d'ordre différent : dans la zone des effets létaux significatifs : l'exploitant doit être averti de toute construction. Dans la zone des premiers effets létaux, la construction ou l'extension d'établissements recevant du public de catégories 1 à 4 et d'établissements de plein air de la 5ème catégorie doivent être proscrites. Dans la zone des effets irréversibles (après mise en protection complémentaire de la canalisation), toute construction est interdite.

► Article A2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Rappel :

1. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme et figurant comme tels au document graphique.

2. Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément à l'article L.311-1 du code forestier.

En zone A peuvent seules être autorisées :

1. les constructions et installations à usage agricole, d'habitation ou de dépôt, nécessaires à l'exploitation agricole ;

2. La création d'activités soumises à autorisation et à déclaration en application de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement,

3. les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des servicespublics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;

4. Les affouillements et exhaussements de sols à condition qu'ils soient strictement nécessaires à l'activité agricole ou aux travaux et ouvrages d'intérêt collectif (exemple : prévention des risques naturels) ;

5. En application de l'article L.123-1-5-III-2° du code de l'Urbanisme, la préservation des espaces de verger relève du patrimoine communal. Ainsi, les secteurs identifiés comme tels sont inconstructibles.

Dans les secteurs concernés par le périmètre immédiat du captage d'eau potable, seuls sont autorisés :

- Les ouvrages et constructions nécessaires au bon fonctionnement et à la protection des captages.

Dans la zone Aco, seules sont autorisées :

-Les clôtures perméables - végétales, grillagées ou mixtes- permettant la libre circulation de la faune.

Dans la zone As, seuls, sont autorisés :

1. Les affouillements et exhaussements de sols à condition qu'ils soient strictement nécessaires à l'activité agricole ou aux travaux et ouvrages d'intérêt collectif (exemple : prévention des risques naturels)

2. Les constructions de toute nature, les installations et les dépôts nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire réalisés par l'exploitant.

3. Les abris en bois pour animaux parqués ouverts au moins sur une face, d'une surface maximale de 20m² et d'une hauteur au faîtage de 3.50 m au maximum.

4. Les coupes sont autorisées selon la règlementation en vigueur.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

► Article A3 : Accès et voirie

Accès :

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, à la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les accès doivent satisfaire aux règles minimum de sécurité pour permettre d'effectuer des entrées et/ou des sorties sans danger (plateforme de sécurité). Pour ce faire, il peut être imposé d'implanter le portail en retrait afin de permettre le stationnement d'un véhicule.

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

Sauf impossibilités techniques, la voie d'accès à un logement nouveau admis dans la zone doit être commune avec celle des bâtiments de l'exploitation.

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

Voirie :

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

A titre indicatif, les voies desservant plus de 3 parcelles doivent comprendre une largeur minimaled'emprise de 4 m.

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

Les espaces réservés aux piétons et aux cycles (cheminements, trottoirs, …) doivent être d'une largeur suffisante afin de garantir leur sécurité, leur confort et leur accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

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

Dispositions complémentaires en matière d'accès :

Sauf impossibilité technique, la voie d'accès à un logement nouveau admis dans la zone doit être commune avec celle des bâtiments de l'exploitation.

► Article A4 : Desserte par les réseaux

Eau potable :

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

A défaut de réseau public, l'alimentation en eau potable par une source privée est soumise à autorisation du Préfet, exception faite de l'alimentation à l'usage privé d'une famille propriétaire de l'habitation qui doit être déclarée en mairie.

Eaux superficielles et souterraines :

Les installations, ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins non domestiques, entraînant des prélèvements sur les eaux superficielles ou souterraines restituées ou non, sont soumis au régime d'autorisation ou de déclaration.

Assainissement :

Eaux usées domestiques :

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

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

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

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

Eaux usées non domestiques :

Les installations, ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins non domestiques entraînant des déversements, écoulements, rejets, même non polluants sont soumis à autorisation ou à déclaration.

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

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

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

Eaux pluviales :

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

Sauf impossibilités techniques (géologie défavorable du terrain), la gestion des eaux pluviales doit favoriser l'infiltration au niveau de la parcelle.

Dispositions concernant la gestion des eaux pluviales :

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

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

Des dispositifs de rétention et de récupération sur place des eaux pluviales (containers de récupération des eaux de toitures, citerne enterrée, bassin végétalisé, puits d'infiltration, noues, fossés, …) pourront être imposés par les services compétents au niveau de chaque parcelle et/ou de l'ensemble de l'opération. Ils doivent être adaptés à la nature du terrain et à l'opération.

Rétention des eaux pluviales :

Dans les secteurs identifiés au schéma directeur d'eaux pluviales (reportés sur le plan de zonage), chaque projet devra respecter, en fonction du bassin versant dans lequel il s'inscrit, les prescriptions suivantes :

Zone	Bassin Versant	Débit de fuite maximum	Rétention indicative
1	Nord	23 litres par seconde par hectare	131 m² par hectare
2	Centre	24 litres par seconde par hectare	133 m² par hectare
3	Sud	36 litres par seconde par hectare	114 m² par hectare

Rappel : le décret 93.743, en application de l'article 10 de la Loi sur l'eau de janvier 1992 précise les activités, travaux, ouvrages et installations susceptibles d'avoir une incidence sur la qualité et l'écoulement des eaux et qui sont soumis à autorisation ou à déclaration.

Ruisseaux et chantournes :

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

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

Réseaux électricité et de téléphone :

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

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

► Article A5 : Surface minimale des terrains

Sans objet.

► Article A6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

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

Si la voie est concernée par un plan d'alignement, le pétitionnaire est tenu de s'y référer.

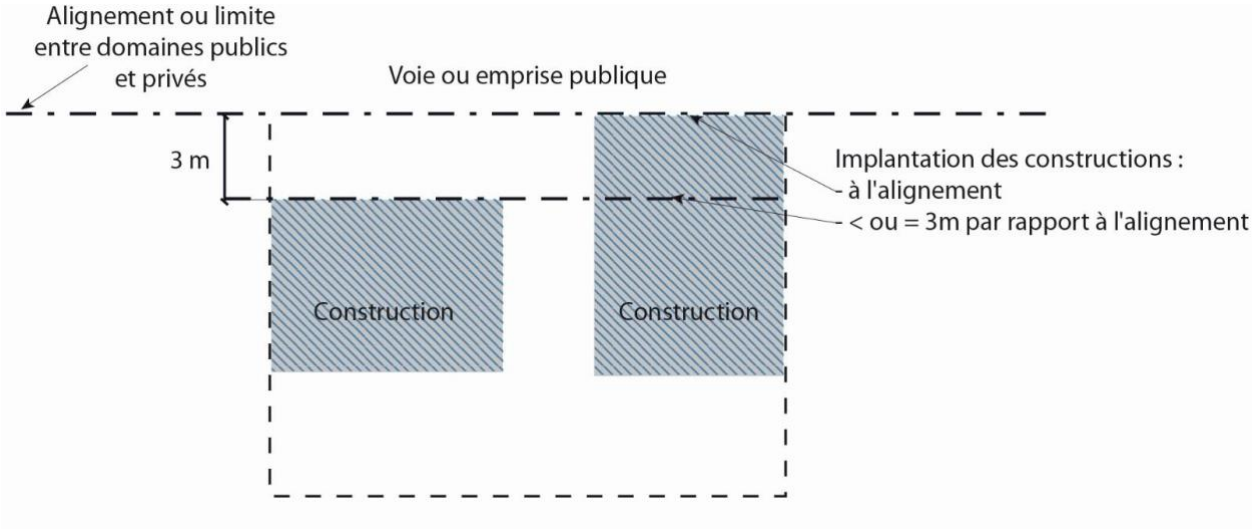
Les constructions doivent s'implanter :

- soit à l'alignement des voies,

- soit à une distance minimum de 3 m par rapport aux emprises publiques.

La règle générale s'applique en tout point du bâtiment, sauf adaptations concernant les encorbellements, saillies de toiture, balcons, qui pourraient ne pas être pris en compte dans la limite de 1 mètre de dépassement, sous réserve de garantir le bon fonctionnement et la sécurité des voies.

Illustrations indicatives de la règle :



Dans les secteurs concernés par l'application de la servitude non aedificandi le long de la RD 523, les constructions doivent respecter un recul minimum de 35 m par rapport à l'axe de la voie.

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

Concernant les accès automobiles (portails, portes de garage etc..) il peut être imposé d'implanter le portail en retrait afin de permettre le stationnement d'un véhicule.

Des adaptations à la règle générale peuvent être exceptionnellement autorisées ou prescrites pour les futures opérations de construction ou d'aménagement compte tenu des caractéristiques particulières du terrain d'assiette et de l'urbanisation existante environnante, notamment selon le recul des constructions sur les parcelles adjacentes (fonctionnement, accès, espaces libres,…).

Dispositions particulières

- Des règles particulières peuvent être autorisées ou prescrites pour toute construction, notamment les ouvrages d'intérêt général tels que transformateurs d'énergie électrique, ainsi que pour les équipements relatifs aux ordures ménagères.

- Les dispositions de cet article ne s'appliquent ni aux piscines ni aux annexes qui n'ont pas à respecter de recul par rapport aux voies.

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

L'implantation des constructions doit se faire en libérant le plus d'espace libre possible sur la parcelle dans un souci d'économiser l'espace et de limiter l'imperméabilisation des sols.

C'est pourquoi, les constructions principales doivent respectées la règle générale suivante : la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

La règle générale s'applique en tout point du bâtiment.

Les abris en bois pour animaux parqués doivent être implantés sur limites séparatives ou adossés aux haies et boisements existants. Dans le cas où la parcelle jouxte une zone d'habitat, ils doivent être implantés obligatoirement sur le coté opposé à celui jouxtant la zone d'habitat.

Des règles particulières peuvent être autorisées ou prescrites pour les équipements publics et notamment les ouvrages d'intérêt général tels que transformateurs d'énergie électrique ou les chaufferies collectives.

► Article A8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

L'implantation des constructions doit se faire en libérant le plus d'espace libre possible sur la parcelle dans un souci d'économiser l'espace et de limiter l'imperméabilisation des sols.

► Article A9 : Emprise au sol

Il n'est pas prévu de coefficient d'emprise au sol. Il n'est pas prévu de coefficient d'emprise au sol. Les possibilités d'occupation du sol résultent de l'application des articles A3 à A13.

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

► Article A10 : Hauteur maximale des constructions

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

Type de Constructions	Hauteur maximale
Construction agricole	12 mètres
Habitation	10 mètres
Annexe à l'habitation	4.5 mètres

Une hauteur différente peut être exceptionnellement autorisée ou prescrite si elle dûment justifiée par la nature et la localisation de la construction.

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

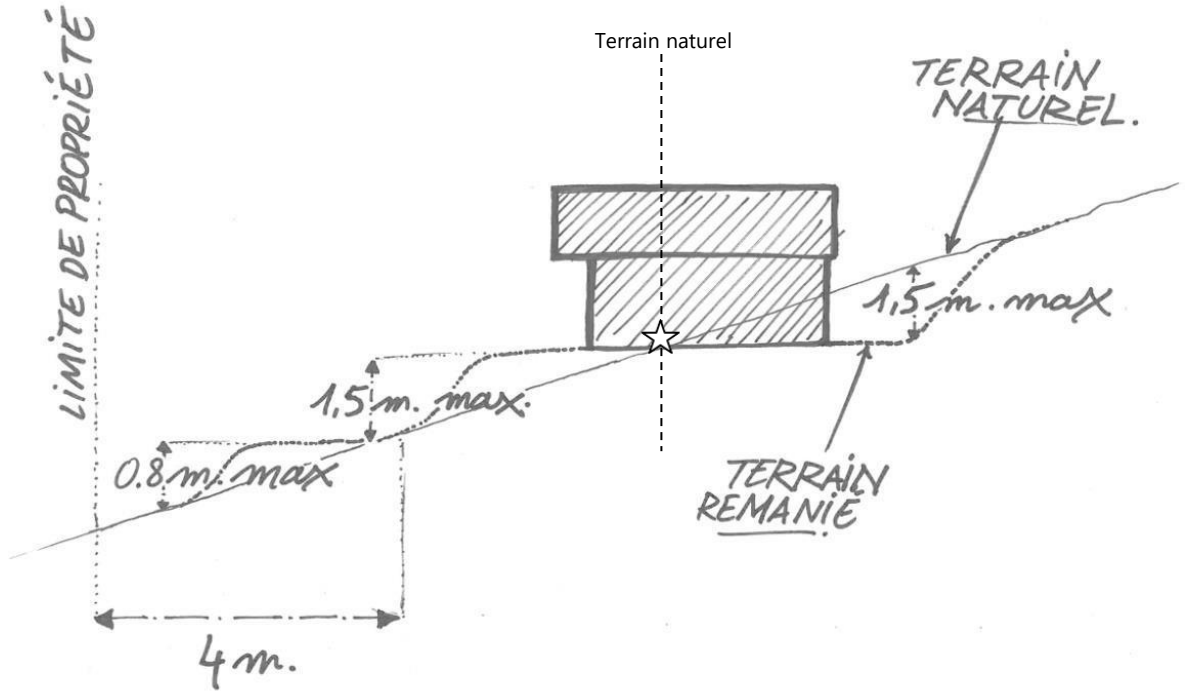
► Article A11 : Aspect extérieur

Le permis de construire pourra être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains (Article R 111-21 du code de l'urbanisme).

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

Implantation / terrassement / accès :

L'implantation de la construction doit respecter la topographie existante avant la construction. Les exhaussements ou affouillements sont limités à l'assise nécessaire à la construction et sans excéder un talus de terre excédant 1.5 mètre de hauteur par rapport au terrain naturel avant construction dans les secteurs à pente inférieure à 10 %



Un levé topographique du terrain avant tout aménagement ainsi que la justification des dispositions ci-dessus doivent être joints au dossier de demande de permis de construire.

L'implantation des garages et des aires de stationnement doit être prévue le plus proche de l'accès au terrain.
Les voiries d'accès doivent être aménagées de telle sorte que leur impact paysager et les contraintes qui leur sont liées soient limités : terrassement, entretien, déneigement.

Volumes :
Les constructions doivent être traitées avec le maximum de simplicité en volume. Ainsi, le nombre de volumes doit être limité à deux volumes principaux. Les pans coupés ne peuvent être autorisés que si les caractéristiques du terrain d'assiette les rendent nécessaires.

Architecture :
Les constructions nouvelles doivent s'intégrer au patrimoine architectural traditionnel ou à ses interprétations récentes.

Toiture :
Dans le cas de bâtiments nettement rectangulaires avec une toiture à deux pans simples, le faîtage doit être dans le sens de la plus grande dimension du bâtiment.
Les toitures doivent comporter 2 pans au minimum. Toutefois, les toitures à 1 seul pan peuvent être autorisées dans le cas de constructions ou d'extensions accolées à un bâtiment existant.
Les toitures terrasses sont autorisées.
La toiture doit disposer d'une pente comprise entre 40% et 100% et doit être adaptée aux contraintes locales. La toiture des constructions à usage agricole pourront présenter une pente de 20%.
Les fenêtres de toit doivent être intégrées de façon harmonieuse : elles doivent être affleurantes, d'une superficie adaptée à la dimension de la toiture et posées dans l'axe des ouvertures de façades.

Façades :
Les enduits doivent être réalisés dans les règles de l'art. Les finitions doivent être soit frottées, grattées ou lissées.

Matériaux :
Les enduits, peintures et matériaux de couverture de couleur vive sont interdits.
Les enduits doivent être réalisés de préférence en teintes sable, beige ou ocre clair. Les enduits blancs sont interdits.
Pour les extensions, aménagements et transformations des constructions existantes, les matériaux extérieurs (couverture, enduit, menuiserie) doivent être d'aspect identique à ceux du bâtiment principal existant.
Le bois peint dans le ton gris, légèrement coloré, ou brun est privilégié pour les huisseries et volets.
D'une manière générale, il convient de respecter les matériaux existants dans l'environnement proche.

Clôtures et portails :
Les clôtures ne sont pas obligatoires.
Toutefois, si le pétitionnaire souhaite clore sa propriété, il doit aborder le traitement de sa clôture en fonction de sa localisation et de sa situation dans le quartier. Elle n'est pas traitée de la même manière en bordure du domaine public (rue, espace public, circulation), sur les limites de propriétés, ou en bordure d'espaces naturels ou agricoles.

La hauteur des clôtures ne pourra pas excéder 1.80 mètre.

Les clôtures végétales doivent être constituées d'essences locales variées et plantées à 0.5 mètre minimum de la limite de parcelle.

Dans les espaces construits en continu, ou en bordure d'espaces de circulation ou des espaces publics (rue, place, parking,…) :

- les clôtures doivent contribuer à assurer la continuité du bâti ou des espaces équipés.
- les clôtures à proximité des accès automobiles et des carrefours des voies ouvertes à la circulation publique ne doivent pas créer de gêne pour la circulation (visibilité).

En dehors des espaces construits en continu, ou lorsqu'elles bordent des espaces agricoles ou naturels, ou sur limites de propriété : la clôture doit être la plus discrète possible, composée à partir d'un ou plusieurs des éléments suivants :

- haie végétale constituée par des essences locales variées,
- dispositif à claire voie en bois et de conception simple.

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

Les portails doivent être les plus simples possibles et doivent s'intégrer à la construction (matériaux, couleurs, traitement des piliers).

Dans le cas d'un mur en pierre pré-existant, il peut être préservé.

Dans la zone Aco, seules les clôtures perméables permettant la libre circulation de la faune sont autorisées : clôtures en bois ou végétales présentant un espace minimum de 25 cm entre le sol et le basde la clôture et une hauteur maximum de 1,30 mètre.

Toutefois, cette mesure peut être adaptée aux seules pratiques agricoles le nécessitant.

Panneaux photovoltaïques et capteurs solaires :

L'implantation de panneaux solaires doit présenter la meilleure implantation possible dans la composition du bâtiment et son intégration paysagère.

Leur implantation au sol est interdite.

Ils doivent être en harmonie avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, sites et paysages, en respectant les principes suivants :

- être intégrés esthétiquement,
- être regroupés d'un seul tenant sur la toiture, en évitant les implantations verticales ou fantaisistes,
- privilégier la symétrie,
- présenter un coloris le plus proche possible de la toiture.

Divers éléments techniques :

- Les abris des containers d'ordures ménagères doivent être intégrés harmonieusement, dans le respect des normes du service gestionnaire,

- Les éléments techniques tels que blocs de climatisation doivent être implantés de manière à ne pas être visibles depuis l'espace public ou intégrés dans un coffret.

Dispositions particulières :

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

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

► Article A12 : Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, particulièrement en cas d'accueil de clientèle.

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

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

► Article A13 : Espaces libres et plantations – Espaces boisés classés – Aires de jeux et de loisirs

Le permis de construire ou l'autorisation de lotir peut être subordonné au maintien ou à la création d'espaces verts correspondant à l'importance de la construction.

Un plan descriptif des espaces verts existants et projetés doit être joint à la demande de permis de construire ou d'autorisation de lotir.

Espaces libres :

La totalité de la surface non construite de la parcelle hormis les espaces nécessaires aux accès et aux stationnements sera traité en jardin et en aire de jeux.

Pour les opérations d'ensemble réalisées sur un tènement de plus de 1 ha, un terrain propriété collective doit être réservé pour les aménagements paysagés, le jeu, les espaces conviviaux de rencontre sur au moins 10% de la superficie totale du tènement.

Plantations :

Les boisements ou arbres existants doivent être respectés. Toutefois, si des arbres doivent être abattus, ils doivent être remplacés par un nombre égal d'arbres de haute tige à planter sur la parcelle.

Les nouvelles plantations d'arbres à haute tige doivent être au minimum à 3 m des limites séparatives.

Par ailleurs, un nombre minimal d'arbres doit être planté sur la parcelle en fonction de la surface habitable (ou utile dans le cas d'activités autorisées)

Les zones de reculement en bordure des voies publiques ou privées doivent être plantées d'arbres de haute tige.

Les aires de stationnement doivent être isolées de la voie par des plates bandes engazonnées ou plantées d'arbustes et d'arbres de haute tige.

De plus, il doit être planté au moins un arbre pour 6 places de stationnement.

Les plantations d'arbres et d'arbustes doivent favoriser une meilleure intégration des installations.

Dispositions particulières relatives à l'article L.123.1-III-2°

Les arbres, groupes d'arbres ou alignements repérés dans le document graphiques sont protégés au titre de l'article L.123.1-III-2° du Code de l'Urbanisme pour leur qualité paysagère. Les coupes et abattages sont interdits sauf dans les cas suivants :

1. Pour assurer la sécurité des biens et des personnes,
2. Pour la réalisation d'un projet reconstituant le boisement avec la qualité paysagère et écologique équivalente. La localisation peut être réétudiée en fonction des contraintes environnementales et du projet, et, plus spécifiquement pour les alignements d'arbres, lorsqu'ils n'affaiblissent pas de manière significative l'effet d'alignement initial.

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

Dispositions complémentaires relatives à l'article L.123.1-5-III-2°

Dans la portion de territoire agricole situé entre le ruisseau de Champalud faisant limite communale avec le Champ Prés Froges, la voie de chemin de fer, le chemin du Nan et le chemin du petit Glairon, l'ensemble des arbres et arbustes (arbres isolés, bosquets, alignements) ainsi que des fossés constituent des éléments paysagers remarquables et sont protégés au titre de l'article L.123.1-5-II-2° du Code de l'Urbanisme pour leur qualité paysagère.

SECTION 3 : POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

► Article A14 : Coefficient d'occupation du sol

Sans objet.

► Article A15 : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Les constructions doivent prendre en compte la règlementation en vigueur.

Concernant l'éclairage des espaces collectifs et publics, la réduction de la consommation énergétique est recherchée soit par l'utilisation de technologies moins consommatrices, soit par l'organisation de périodes non éclairées.

► Article A16 : Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Toute construction nouvelle doit disposer de fourreau en attente pour être raccordée au Très haut débit par fibre optique.

Le raccordement des constructions au réseau de télécommunication doit se faire en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services techniques des concessionnaires

Les antennes paraboliques sont autorisées dans l'attente du raccordement haut débit et doivent être aussi peu visible que possible de la voie publique. Elles doivent, en outre, par leur couleur et leur transparence, s'intégrer à la construction principale et dans tous les cas elles ne doivent pas porter atteinte à la qualité du site ou du paysage, à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales dans lesquelles elles s'insèrent.

TITRE 4 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES (N)

► Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone naturelle équipée ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Le PLU distingue trois sous-secteurs à la zone N :

- Un secteur Ns correspondant à la zone naturelle stricte, protégée en raison de la présence d'une ZNIEFF (zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique) et/ou d'une Zone Humide,
- Un secteur Nco correspondant à une zone naturelle concernée par le corridor écologique,
- Un secteur Nm correspondant au Manoir de Veaubeaunnais (mise en valeur et réhabilitation).

Les nouvelles constructions, ainsi que les travaux sur les constructions existantes doivent prendre en compte la présence de Monuments Historiques classés ou inscrits (Manoir de Veaubeaunnais, Château). Chaque Monument Historique dispose d'un périmètre de protection, reporté sur le plan de zonage. Au sein de ce périmètre, chaque autorisation de construire est soumise à l'avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France.

Certains secteurs sont concernés par les périmètres immédiat et rapproché de protection des captages d'eau potable. L'indiciation (pi, pr) se superpose au secteur de la zone naturelle.

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

De plus, le Maire peut être amené à recourir à l'article R111-2 du code de l'urbanisme qui précise que le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales en raison notamment de l'existence d'un risque naturel et de son évolution.

Certains secteurs de la zone N sont exposés à des risques technologiques liés aux zones de danger des canalisations de transport de matières dangereuses (SPMR et gaz). Tout aménageur, tout constructeur devra prendre en compte l'existence de ces risques en se reportant au document graphique n°2, aux annexes et à l'article N1 du présent règlement précisant les distances des bandes d'effets. Dans le cadre de l'instruction des autorisations d'urbanisme, il pourra être fait usage de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme afin de refuser une autorisation ou de l'assortir de réserves particulières afin de prendre en compte les risques encourus dans cette zone.

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

► Article N1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

1. Les activités commerciales et de services,

2.Toute construction dans une bande de terrain d'une largeur de 10 mètres, attenant au ruisseau de la Pierre, lequel a été identifié comme un « corridor écologique »,

3.La création d'activités soumises à autorisation et à déclaration en application de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement,

4.Les industries et les nouveaux entrepôts,

5.L'aménagement de terrains destinés à toute forme de camping, caravanage, ainsi que les parcs résidentiels de loisir (P.R.L.) et habitations légères de loisir (H.L.L.),

6.Le stationnement de caravanes isolées sur un terrain non bâti,

7.Les dépôts de ferrailles de matériaux divers et de déchets, ainsi que de vieux véhicules,

8.Les ouvertures et l'exploitation de carrières.

A l'intérieur des périmètres des arrêtés préfectoraux de protection des captages du Fond des Lanches et des Faverges…, les occupations et utilisations du sol autorisées sont strictement celles prévues par les arrêtés préfectoraux.

En zone Nco, toute construction est interdite.

De plus, certains secteurs de la zone naturelle sont compris dans la zone correspondant aux effets létaux relatifs aux risques technologiques liés à la présence de canalisations de transport de matières dangereuses.

De part et d'autre de la SPMR, dans la zone des dangers significatifs, toute construction nouvelle doit faire l'objet d'une information auprès du transporteur de projets le plus en amont possible.

Dans la zone des dangers graves, sont interdites toute construction ou extension d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public relevant des catégories 1 à 3. Et enfin, dans la zone des dangers très graves, il est interdit la construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public susceptible de recevoir plus de 100 personnes.

La présence de la conduite de gaz impose des contraintes d'ordre différent : dans la zone des effets létaux significatifs : l'exploitant doit être averti de toute construction. Dans la zone des premiers effets létaux, la construction ou l'extension d'établissements recevant du public de catégories 1 à 4 et d'établissements de plein air de la 5ème catégorie doivent être proscrites. Dans la zone des effets irréversibles (après mise en protection complémentaire de la canalisation), toute construction est interdite.

Sont (en outre) interdites en zone N toutes nouvelles constructions sur des terrains rendus inconstructibles par application du Plan de Prévention des Risques d'Inondation de l'Isère dans la vallée de l'Isère à l'amont de Grenoble (PPRI) joint en annexe.

► Article N2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Rappels :

1. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme et figurant comme tels au document graphique.
2. Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément à l'article L.311-1 du code forestier.

Dispositions générales :

En zone N, sont autorisées sous condition :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, sous réserve d'être agriculteur ou exploitant forestier ;

- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Sont admis sous condition :

1. Les exhaussements et affouillements du sol liés à toute activité rendue nécessaire pour l'entretien des ruisseaux et la protection des risques naturels ;
2. Les équipements, constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition que toutes les précautions soient prises pour leur insertion dans le paysage et qu'ils soient compatibles avec la qualité des sites concernés ;
3. Les constructions de toute nature, les installations et les dépôts nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire réalisés par l'exploitant ;
4. L'aménagement de voirie ou chemin existants sous réserve de prendre en compte toutes les dispositions pour limiter au strict minimum la gêne qui pourrait en découler et pour assurer une bonne intégration au site.
5. Les abris en bois pour animaux parqués ouverts au moins sur une face, d'une surface maximale de 20m² et d'une hauteur au faîtage de 3.50m au maximum.
6. Les coupes sont autorisées selon la règlementation en vigueur.

De plus, dans la zone Nm, sont seuls autorisés en plus des dispositions générales :

1. L'aménagement et la transformation des bâtiments existants dans le volume existant;

2. Toutes constructions et installations nécessaires à la mise en valeur du Manoir de Veaubeaunnais ;

3. La reconstruction à l'identique des surfaces en cas de sinistre sous réserve du respect des articles 4 et 11.

Dispositions particulières :

Seuls sont autorisés dans la zone Ns :

1. Les installations ou aménagements nécessaires à l'accueil du public (sentiers botaniques, aires d'observation, …), aux activités scientifiques (observations du milieu) et à l'entretien de ces espaces à condition de préserver la qualité du site, des paysages et des milieux naturels.

2. Les équipements légers d'accompagnement aux activités de loisirs nautiques (de type pêche) limités à 40 m² de surface totale.

Seules sont autorisées dans la zone Nco :

1. Les clôtures perméables - végétales, grillagées ou mixtes- afin de permettre la libre circulation de la faune. Pour ce faire, les clôtures autres que celles constituées par une haie composée d'essences locales variées, devront présenter un espace minimum de 25 cm entre le sol et le bas de la clôture et une hauteur maximum de 1,30 mètre.

2. Les affouillements et exhaussements de sols à condition qu'ils soient strictement nécessaires à l'activité agricole ou aux travaux et ouvrages d'intérêt collectif (exemple : prévention des risques naturels).

Dans les secteurs concernés par les périmètres immédiat et rapproché du captage d'eau potable, seuls sont autorisés:

Les ouvrages et constructions nécessaires au bon fonctionnement et à la protection des captages.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

► Article N3 : Accès et voirie

Accès :

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, à la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les accès doivent satisfaire aux règles minimales de sécurité pour permettre d'effectuer des entréeset/ou des sorties sans danger (plate-forme de sécurité). Pour ce faire, il peut être imposé d'implanter le portail en retrait afin de permettre le stationnement d'un véhicule.

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

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

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

Voirie :

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

A titre indicatif, les voies desservant plus de 3 parcelles doivent comprendre une largeur minimaled'emprise de 6 m.

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

Les espaces réservés aux piétons et aux cycles (cheminements, trottoirs, …) doivent être d'une largeur suffisante afin de garantir leur sécurité, leur confort et leur accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

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

► Article N4 : Desserte par les réseaux

Eau potable :

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

A défaut de réseau public, l'alimentation en eau potable par une source privée est soumise à autorisation du Préfet, exception faite de l'alimentation à l'usage privé d'une famille propriétaire de l'habitation qui doit être déclarée en mairie.

Eaux superficielles et souterraines :

Les installations, ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins non domestiques, entraînant des prélèvements sur les eaux superficielles ou souterraines restituées ou non, sont soumis au régime d'autorisation ou de déclaration.

Assainissement

Eaux usées domestiques :

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

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

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

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

Eaux usées non domestiques :

Les installations, ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins non domestiques entraînant des déversements, écoulements, rejets, même non polluants sont soumis à autorisation ou à déclaration. Quand le système est de type séparatif, seules les eaux usées sont rejetées dans le réseau d'eaux usées.

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

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

Eaux pluviales :

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

Sauf impossibilités techniques (géologie défavorable du terrain), la gestion des eaux pluviales doit favoriser l'infiltration au niveau de la parcelle.

Dispositions concernant la gestion des eaux pluviales :

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

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

Des dispositifs de rétention et de récupération sur place des eaux pluviales (containers de récupération des eaux de toitures, citerne enterrée, bassin végétalisé, puits d'infiltration, noues, fossés, …) pourront être imposés par les services compétents au niveau de chaque parcelle et/ou de l'ensemble de l'opération. Ils doivent être adaptés à la nature du terrain et à l'opération.

Rétention des eaux pluviales :

Dans les secteurs identifiés au schéma directeur d'eaux pluviales (reportés sur le plan de zonage), chaque projet devra respecter, en fonction du bassin versant dans lequel il s'inscrit, les prescriptions suivantes :

Zone	Bassin Versant	Débit de fuite maximum	Rétention indicative
1	Nord	23 litres par seconde par hectare	131 m² par hectare
2	Centre	24 litres par seconde par hectare	133 m² par hectare
3	Sud	36 litres par seconde par hectare	114 m² par hectare

Rappel : le décret 93.743, en application de l'article 10 de la Loi sur l'eau de janvier 1992 précise les activités, travaux, ouvrages et installations susceptibles d'avoir une incidence sur la qualité et l'écoulement des eaux et qui sont soumis à autorisation ou à déclaration.

Ruisseaux et chantournes :

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

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

Réseaux électricité et de téléphone :

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

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

► Article N5 : Surface minimale des terrains

Sans objet.

► Article N6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

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

Si la voie est concernée par un plan d'alignement, le pétitionnaire est tenu de s'y référer.

L'implantation des constructions doit se faire en libérant le plus d'espace libre possible sur la parcelle dans un souci d'économiser l'espace et de limiter l'imperméabilisation des sols.

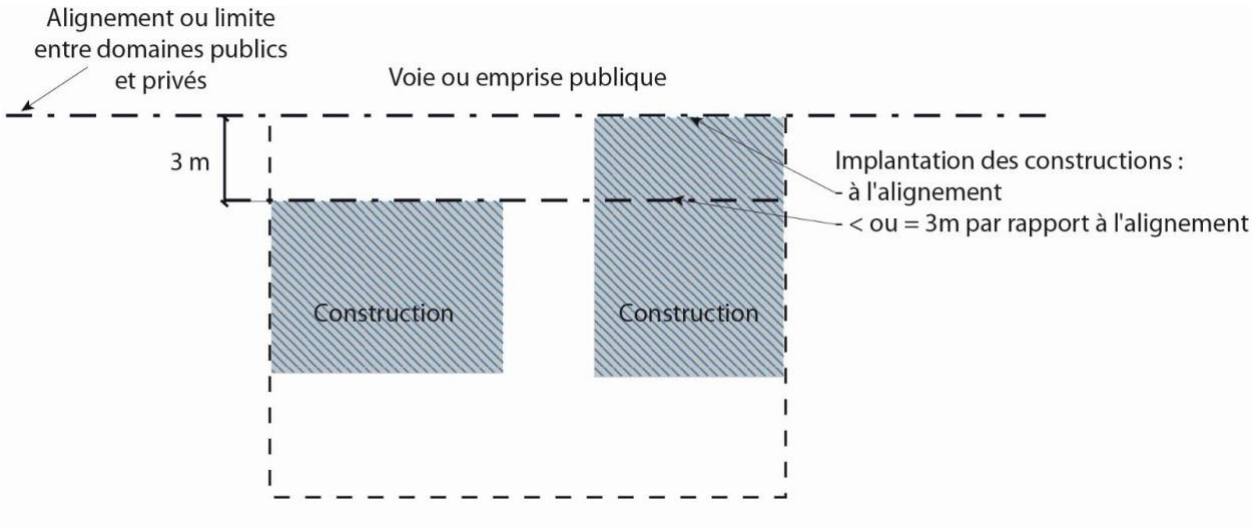
Les constructions doivent s'implanter :

- soit à l'alignement des voies,

- soit à une distance minimum de 3 m par rapport aux emprises publiques.

La règle générale s'applique en tout point du bâtiment, sauf adaptations concernant les encorbellements, saillies de toiture, balcons, qui pourraient ne pas être pris en compte dans la limite de 1 mètre de dépassement, sous réserve de garantir le bon fonctionnement et la sécurité des voies.

Illustrations indicatives de la règle :



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

Dans les secteurs concernés par l'application de la servitude non aedificandi le long de la RD 523, les constructions doivent respecter un recul minimum de 35 m par rapport à l'axe de la voie.

► Article N7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

L'implantation des constructions doit se faire en libérant le plus d'espace libre possible sur la parcelle dans un souci d'économiser l'espace et de limiter l'imperméabilisation des sols.

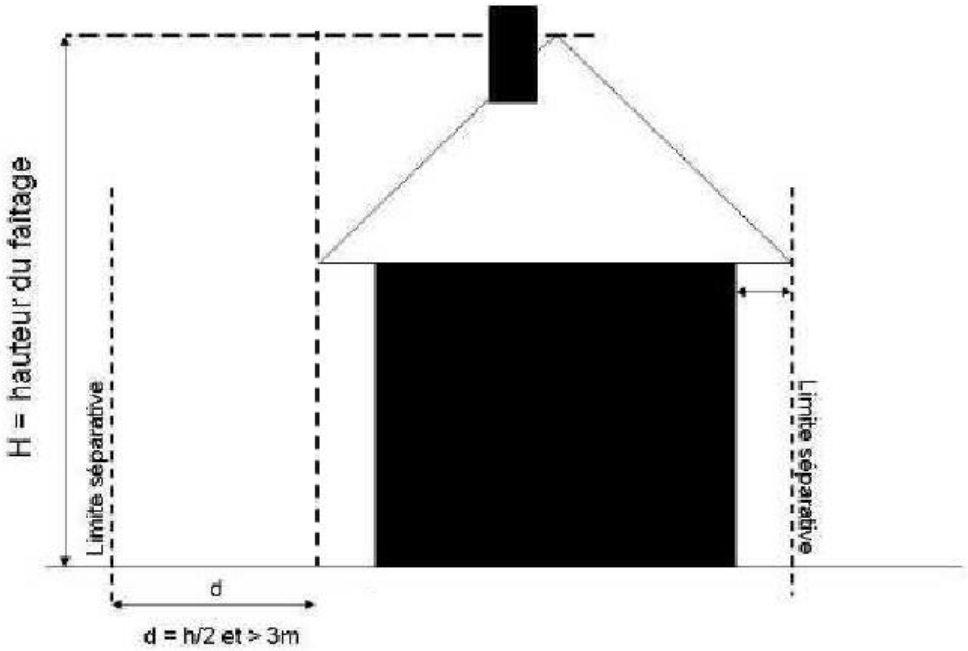
Les constructions principales doivent s'implanter:

- soit sur la limite parcellaire,

- soit à une distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est la plus rapprochée au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points : d = H/2 sans être inférieure à 3 mètres.

La règle générale s'applique en tout point du bâtiment.

Illustration indicative de la règle :



Dans le cas où la parcelle jouxte une zone d'habitat, la construction doit obligatoirement s'implanter sur le côté opposé à celui jouxtant la zone d'habitat.

La règle générale s'applique en tout point du bâtiment, sauf adaptations concernant les encorbellements, saillies de toiture, balcons, qui pourraient ne pas être pris en compte dans la limite de 1 mètre de dépassement, sous réserve de garantir le bon fonctionnement et la sécurité des voies.

Des adaptations à cette règle peuvent être exceptionnellement autorisées ou prescrites pour que les opérations à venir s'intègrent à l'urbanisation existante (fonctionnement, accès, espaces libres,…) compte tenu des caractéristiques particulières du terrain d'assiette.

Des règles particulières peuvent être autorisées ou prescrites pour les équipements publics et notamment les ouvrages d'intérêt général tels que transformateurs d'énergie électrique ou les chaufferies collectives.

► Article N8 : Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

L'implantation des constructions doit se faire en libérant le plus d'espace libre possible sur la parcelle dans un souci d'économiser l'espace et de limiter l'imperméabilisation des sols.

► Article N9 : Emprise au sol

Il n'est pas prévu de coefficient d'emprise au sol. Les possibilités d'occupation du sol résultent de l'application des articles N3 à N13.

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

► Article N10 : Hauteur maximale des constructions

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

La hauteur des constructions doit être adaptée à une bonne intégration dans le site. Cette hauteur ne doit pas excéder 9 mètres mesurée au faîtage.

Une hauteur différente peut être exceptionnellement autorisée ou prescrite si elle dûment justifiée par la nature et la localisation de la construction, notamment dans le cas d'une toiture terrasse.

Les équipements publics, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumis à cette règle.

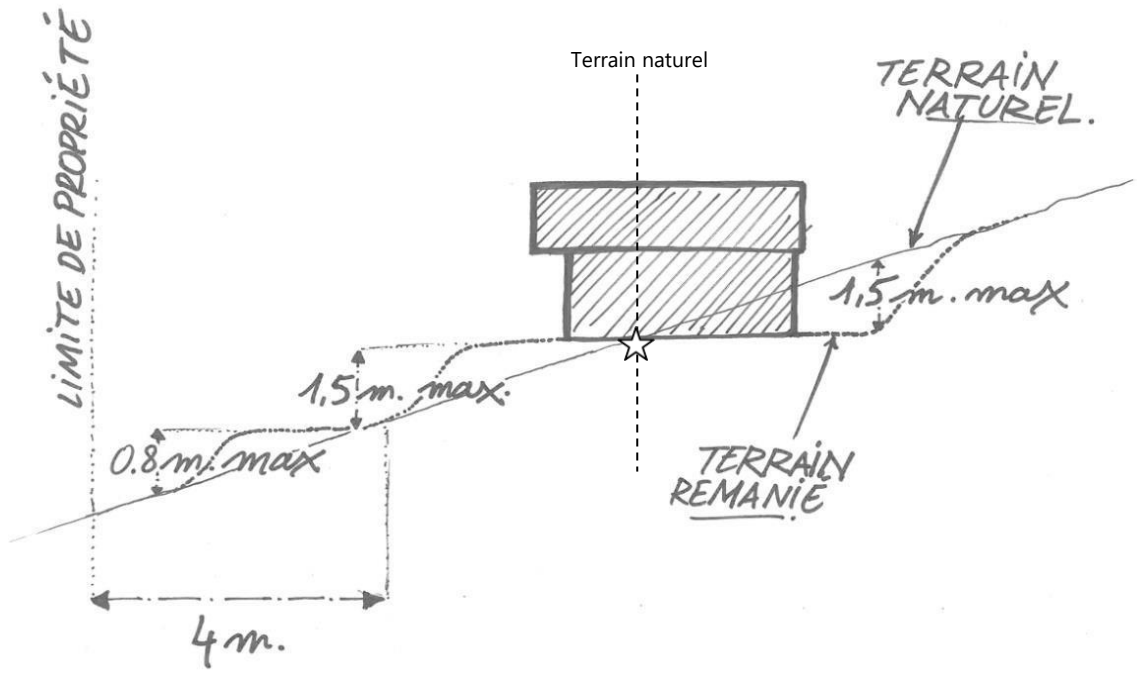
► Article N.11 : Aspect extérieur

Le permis de construire pourra être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains (Article R 111-21 du code de l'urbanisme).

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

Implantation / terrassement / accès :

L'implantation de la construction doit respecter la topographie existante avant la construction. Les exhaussements ou affouillements doivent être limités à l'assise nécessaire à la construction et sans excéder un talus de terre excédant 1.5 mètre de hauteur par rapport au terrain naturel avant constructiondans les secteurs à pente inférieure à 10 %.



<u>Un levé topographique du terrain avant tout aménagement ainsi que la justification des dispositions ci-dessus doivent être joints au dossier de demande de permis de construire.</u>

L'implantation des garages et des aires de stationnement doit être prévue le plus proche de l'accès au terrain.
Les voiries d'accès doivent être aménagées de telle sorte que leur impact paysager et les contraintes qui leur sont liées soient limités : terrassement, entretien, déneigement.

<u>Volumes :</u>
Les constructions doivent être traitées avec le maximum de simplicité en volume. Ainsi, le nombre de volumes doit être limité à deux volumes principaux. Les pans coupés ne peuvent être autorisés que si les caractéristiques du terrain d'assiette les rendent nécessaires.

<u>Architecture :</u>
Les constructions nouvelles doivent s'intégrer au patrimoine architectural traditionnel ou à ses interprétations récentes.

<u>Toiture :</u>
Dans le cas de bâtiments nettement rectangulaires avec une toiture à deux pans simples, le faîtage doit être dans le sens de la plus grande dimension du bâtiment.
Les toitures doivent comporter 2 pans au minimum. Toutefois, les toitures à 1 seul pan peuvent être autorisées dans le cas de constructions ou d'extensions accolées à un bâtiment existant.
Les toitures terrasses sont autorisées.
La toiture doit disposer d'une pente comprise entre 40% et 100% et doit être adaptée aux contraintes locales.
Les fenêtres de toit doivent être intégrées de façon harmonieuse : elles doivent être affleurantes, d'une superficie adaptée à la dimension de la toiture et posées dans l'axe des ouvertures de façades.

<u>Façades :</u>
Les enduits doivent être réalisés dans les règles de l'art. Les finitions doivent être soit frottées, grattées ou lissées.

Matériaux :

Les enduits, peintures et matériaux de couverture de couleur vive sont interdits.
Les enduits doivent être réalisés de préférence en teintes sable, beige ou ocre clair. Les enduits blancs sont interdits.
Pour les extensions, aménagements et transformations des constructions existantes, les matériaux extérieurs (couverture, enduit, menuiserie) doivent être d'aspect identique à ceux du bâtiment principal existant.
Le bois peint dans le ton gris, légèrement coloré, ou brun est privilégié pour les huisseries et volets.
D'une manière générale, il convient de respecter les matériaux existants dans l'environnement proche.

Clôtures et portails :

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Toutefois, si le pétitionnaire souhaite clore sa propriété, il doit aborder le traitement de sa clôture en fonction de sa localisation et de sa situation dans le quartier. Elle ne doit pas être traitée de la même manière en bordure du domaine public (rue, espace public, circulation), sur les limites de propriétés, ou en bordure d'espaces naturels ou agricoles.

La hauteur des clôtures ne pourra pas excéder 1.80 mètre.

Les clôtures végétales doivent être constituées d'essences locales variées et plantées à 0.5 mètre minimum de la limite de parcelle.

Les clôtures végétales doivent être plantées à 0.5 mètre minimum de la limite de parcelle.

Dans les espaces construits en continu, ou en bordure d'espaces de circulation ou des espaces publics (rue, place, parking,…) :

- les clôtures devront contribuer à assurer la continuité du bâti ou des espaces équipés.
- les clôtures à proximité des accès automobiles et des carrefours des voies ouvertes à la circulation publique ne doivent pas créer de gêne pour la circulation (visibilité).

En dehors des espaces construits en continu, ou lorsqu'elles bordent des espaces agricoles ou naturels, ou sur limites de propriété : la clôture doit être la plus discrète possible, composée à partir d'un ou plusieurs des éléments suivants :

- haie végétale constituée par des essences locales variées,
- dispositif à claire voie en bois et de conception simple.

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

Les portails doivent être les plus simples possibles et doivent s'intégrer à la construction (matériaux, couleurs, traitement des piliers).

Dans le cas d'un mur en pierre pré-existant, il peut être préservé.

Dans la zone Nco, seules les clôtures perméables permettant la libre circulation de la faune sont autorisées : clôtures en bois ou végétales présentant un espace minimum de 25 cm entre le sol et le basde la clôture et une hauteur maximum de 1,30 mètre.

Toutefois, cette mesure peut être adaptée aux seules pratiques agricoles le nécessitant.

Panneaux photovoltaïques et capteurs solaires :

L'implantation de panneaux solaires doit présenter la meilleure implantation possible dans la composition du bâtiment et son intégration paysagère.

Leur implantation au sol est interdite.

Ils doivent être en harmonie avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, sites et paysages, en respectant les principes suivants :

- être intégrés esthétiquement,
- être regroupés d'un seul tenant sur la toiture, en évitant les implantations verticales ou fantaisistes,
- privilégier la symétrie,
- présenter un coloris le plus proche possible de la toiture.

Divers éléments techniques :

- Les abris des containers d'ordures ménagères doivent être intégrés harmonieusement, dans le respect des normes du service gestionnaire,
- Les éléments techniques tels que blocs de climatisation doivent être implantés de manière à ne pas être visibles depuis l'espace public ou intégrés dans un coffret.

Dispositions particulières :

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

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

► Article N12 : Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, particulièrement en cas d'accueil de clientèle.

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

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

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

Le permis de construire ou l'autorisation de lotir peut être subordonné au maintien ou à la création d'espaces verts correspondant à l'importance de la construction.

Un plan descriptif des espaces verts existants et projetés doit être joint à la demande de permis de construire ou d'autorisation de lotir.

Espaces libres :

La totalité de la surface non construite de la parcelle hormis les espaces nécessaires aux accès et aux stationnements doit être traitée en jardin et en aire de jeux.

Pour les opérations d'ensemble réalisées sur un tènement de plus de 1 ha, un terrain propriété collective sera réservé pour les aménagements paysagers, le jeu, les espaces conviviaux de rencontre sur au moins 10% de la superficie totale du tènement.

Plantations :

Les boisements ou arbres existants doivent être respectés.

Les nouvelles plantations d'arbres à haute tige devront être au minimum à 3 m des limites séparatives.

Par ailleurs, un nombre minimal d'arbres doit être planté sur la parcelle en fonction de la surface habitable (ou utile dans le cas d'activités autorisées)

Les zones de reculement en bordure des voies publiques ou privées doivent être plantées d'arbres de haute tige.

Les aires de stationnement doivent être isolées de la voie par des plates-bandes engazonnées ou plantées d'arbustes et d'arbres de haute tige.

De plus, il doit être planté au moins un arbre pour 6 places de stationnement.

Les plantations d'arbres et d'arbustes doivent favoriser une meilleure intégration des installations.

Dispositions particulières relatives à l'article L.123.1-5-III-2°

Les arbres, groupes d'arbres ou alignements repérés dans le document graphiques sont protégés au titre de l'article L.123.1-5-III-2° du Code de l'Urbanisme pour leur qualité paysagère. Les coupes et abattages sont interdits sauf dans les cas suivants :

1. Pour assurer la sécurité des biens et des personnes,
2. Pour la réalisation d'un projet reconstituant le boisement avec la qualité paysagère et écologique équivalente. La localisation pourra être réétudiée en fonction des contraintes environnementales et du projet, et, plus spécifiquement pour les alignements d'arbres, lorsqu'ils n'affaiblissent pas de manière significative l'effet d'alignement initial.

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

Dispositions complémentaires relatives à l'article L.123.1-5-III-2°

Dans la portion de territoire agricole situé entre le ruisseau de Champalud faisant limite communale avec le Champ Prés Froges, la voie de chemin de fer, le chemin du Nan et le chemin du petit Glairon, l'ensemble des arbres et arbustes (arbres isolés, bosquets, alignements) ainsi que des fossés constituent des éléments paysagers remarquables et sont protégés au titre de l'article L.123.1-5-III-2° du Code de l'Urbanisme pour leur qualité paysagère.

SECTION 3 : POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

► Article N14 : Coefficient d'occupation du sol

Sans objet.

► Article N15 : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Les constructions doivent prendre en compte la règlementation en vigueur.

Concernant l'éclairage des espaces collectifs et publics, la réduction de la consommation énergétique est recherchée soit par l'utilisation de technologies moins consommatrices, soit par l'organisation de périodes non éclairées.

► Article N16 : Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Toute construction nouvelle doit disposer d'un fourreau en attente pour être raccordée au Très haut débit par fibre optique.

Le raccordement des constructions au réseau de télécommunication doit se faire en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services techniques des concessionnaires.

Les antennes paraboliques sont autorisées dans l'attente du raccordement haut débit et doivent être aussi peu visible que possible de la voie publique. Elles doivent, en outre, par leur couleur et leur transparence, s'intégrer à la construction principale et dans tous les cas elles ne doivent pas porter atteinte à la qualité du site ou du paysage, à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales dans lesquelles elles s'insèrent.